Nájemní smlouva

*uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,*

*v platném znění (dále jen „občanský zákoník), mezi smluvními stranami:*

**MAGNUM Addict, s.r.o.**

IČ: 033 88 492, DIČ: CZ03388492

Sídlem: Jakubská 121/1, Brno-město, 602 00 Brno

zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 84647

Bankovní spojení (nájem a služby, kauce) : č. ú.: **7190302/0800**

zastoupená Ing. Miroslavem Vymazalem, Ondřejem Vymazalem a Mgr. Jakubem Vymazalem, jednateli

(dále jen jako „Pronajímatel“)

**a**

**Česká pošta, s.p.**

IČ: 47114983, DIČ: CZ47114983

se sídlem: Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha 1,

zapsán v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 7565

zastoupen Ing. Richardem Jolovem, pověřeným řízením divize správa majetku

Bankovní spojení : Československá obchodní banka, a.s.

: č. ú.: 102639446/0300

Korespondenční adresa: Česká pošta, s.p., PČM, Orlí 655/30, 663 00 Brno

Adresa pro zasílání daňových dokladů : Česká pošta, s.p., Skenovací centrum, Poštovní 1368/20, 701 06 Ostrava 1

(dále jen „Nájemce“)

Pronajímatel a Nájemce dále společně jako „Smluvní strany“ nebo jednotlivě jako „Smluvní strana“.

**t a k t o:**

**I.**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovité věci zapsané na LV č. 3263 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro katastrální území Bystrc, a to jmenovitě:

* budovy č. p. 1069, která je součástí pozemku parc. č. 73/2 (dále v textu jen „Budova“ nebo „Dům“).

Budova se nachází pod adresou: Náměstí 28. dubna 1069/2, Brno.

Vše známé jako obchodní centrum Javor (dále i jen „Obchodní centrum“).

Předmětem nájmu dle této smlouvy je nájem prostor sloužících podnikání v Budově specifikované v odst. 1 výše, a to nebytové prostory v 1. NP Budovy; grafické znázornění umístění těchto prostor je uvedeno v **Příloze č. 1** této smlouvy (dále tyto prostory jako „pronajaté prostory“ nebo „Prostory“ nebo „Předmět nájmu“).

Kompletní specifikace vybavení Prostor bude uvedena v předávacím protokolu a ve fotodokumentaci na předávací protokol navazující.

1. Nájemce je v souvislosti s nájmem Předmětu nájmu oprávněn nevýhradně užívat tyto společné prostory:
   * společnou zásobovací chodbu
   * místo pro skladování komunálního odpadu.

Nájemce není v souvislosti s užíváním těchto společných prostor povinen platit úplatu.

1. Pronajímatel za podmínek sjednaných touto smlouvou pronajímá Nájemci výše specifikované Prostory, které se Pronajímatel zavazuje pro Nájemce po uzavření této smlouvy upravit dle specifikace uvedené v **Příloze č. 3** této smlouvy (dále jako „Práce Pronajímatele“).
2. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel stanoví v Budově (Obchodním centru) jednotný vzhled nákupní pasáže (i její vnější části) a jednotnou koncepci označení a log, které jsou pro všechny nájemce Obchodního centra závazné.

Požadavky ze strany Nájemce na změny pronajatých prostor proto musí respektovat a zohledňovat jednotný vzhled nákupní pasáže a jednotnou koncepci označení a log stanovenou Pronajímatelem.

1. Nájemce byl zároveň před uzavřením této smlouvy seznámen s Průkazem energetické náročnosti Budovy a tento také od Pronajímatele převzal.

**II.**

**Úpravy a předání Předmětu nájmu**

1. Pronajímatel se zavazuje provést na své náklady a odpovědnost stavební úpravy Prostor, jejichž přesná specifikace tvoří **Přílohu č. 3** této smlouvy a předat stavebně upravený Předmět nájmu v rozsahu dle **Přílohy č. 3** této smlouvy Nájemci nejpozději **do 26. 6. 2018**.
2. Ke dni předání **bude Předmět nájmu** stavebně dokončen včetně nového vstupu, výkladců a sociálního zázemí. Prostory budou dokončeny tzv. na klíč: tj. včetně vnitřní dispozice dle **Přílohy č. 3** této smlouvy, dále včetně finální podlahy, podhledů, dveří, omítek a malby, sociálního zázemí včetně doplňků a zařizovacích předmětů, ZTI, rozvodů silnoproudu včetně ukončení zásuvkou, světel, VZT pro sociální zázemí a zázemí zaměstnanců a vnitřních jednotek klimatizace. **Příloha č. 3** – Práce pronajímatele obsahuje také projektovou dokumentaci stavebních úprav, na základě které bylo žádáno o vydání stavebního povolení.

Případné změny Prací pronajímatele podléhají předchozímu souhlasu Nájemce, který může být udělen i formou zápisu do stavebního deníku a/nebo zápisem z kontrolního dne.

Pro odstranění pochybností smluvní strany sjednávají, že pokud Předmět nájmu nebude vykazovat vady, které znemožňují užívání Předmětu nájmu ke sjednanému účelu užívání, a/nebo vady, které neumožňují provedení úprav Předmětu nájmu ze strany Nájemce dle článku II., odst. 3. této smlouvy, má se za to, že Předmět nájmu je bez vad. Nájemce je pak oprávněn odepřít převzít Předmět nájmu pouze v případě, pokud má Předmět nájmu vady.

1. Po převzetí Prostor zajistí Nájemce tyto práce a vybavení (dále jako „Práce Nájemce“):
2. nábytek včetně kuchyňské linky a obslužné přepážky
3. chlazení serverovny
4. rozvod slaboproudu
5. rozvod datové sítě a
6. koncové bezpečnostní prvky – EZS, kamery.

Nájemce je povinen provést tyto práce na své náklady do 14 dní od předání Předmětu nájmu, nejpozději však do 1 měsíce od podpisu této smlouvy. V případě prodlení Nájemce s provedením Prací Nájemce se prodlužuje termín pro vydání kolaudačního souhlasu dle článku II., odst. 4. této smlouvy.

Předpokládané náklady na provedení Prací Nájemce jsou specifikované v článku X. této smlouvy.

Ohledně Prací Nájemce bude uzavřena Dohoda o vypořádání technického zhodnocení dle vzoru, který tvoří **Přílohu č. 4** této smlouvy. Pokud nebude v Dohodě o vypořádání technického zhodnocení stanoveno jinak, platí pro otázky vypořádání veškerých změn na Budově provedených na náklady Nájemce bez ohledu na to, zda jsou technickým zhodnocením či nikoli, ustanovení článku XI. a XIV., odst. 3. této smlouvy.

1. Po provedení Prací Nájemce se zavazuje Pronajímatel provést kolaudaci Předmětu nájmu ke smluvenému účelu užívání, a to do 7 dnů od ukončení Prací Nájemce, o jejichž ukončení se zavazuje Nájemce Pronajímatele bez zbytečného odkladu informovat.

Nájemce je povinen poskytnout Pronajímateli při provádění Prací Pronajímatele i při kolaudaci Prostor nezbytnou součinnost.

Nájemce je pak povinen otevřít provozovnu veřejnosti nejpozději do 7 dnů od vydání kolaudačního souhlasu, ale nikoliv dříve než vyprší lhůta Nájemce na dokončení Prací Nájemce dle článku II., odst. 3. této smlouvy. Nájemce otevření provozovny Pronajímateli oznámí minimálně 1 den předem. Neotevře-li Nájemce provozovnu veřejnosti ani v dodatečné lhůtě 7 dnů, je Nájemce povinen bez dalšího platit Pronajímateli nájemné ve výši dle článku VI., odst. 1., písm. b) této smlouvy.

Pokud Pronajímatel z důvodů na jeho straně neprovede Práce Pronajímatele a/nebo nepředá Prostory Nájemci bez vad **ani do 29. 6. 2018,** a nápravu nezjedná ani v dodatečné lhůtě 7 dnů, a/nebo nebude z důvodů na jeho straně vydán kolaudačnísouhlas (provedena kolaudace) pro Předmět nájmu, na jehož základě bude Předmět nájmu veřejnoprávně způsobilý ke smluvenému účelu užívání dle této smlouvy, ani **do 22. 7. 2018**, a nápravu nezjedná ani v dodatečné lhůtě 7 dnů, je Nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit; v případě porušení povinnosti Pronajímatele provést Práce pronajímatele ve sjednaném termínu popř. porušení povinnosti Pronajímatele předat Prostory Nájemci bez vad ve sjednaném termínu, a nezjednání nápravy takovéhoto porušení ani v dodatečné lhůtě 7 dnů, zavazuje se Pronajímatel uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení písemné výzvy k úhradě.

1. Nájem je započat ke dni předání Předmětu nájmu Nájemci (dále jen „Den zahájení“).

Odepře-li Nájemce Předmět nájmu bez vad převzít, má se za to, že k předání Předmětu nájmu došlo, a den, který byl určen jako den převzetí Předmětu nájmu je Dnem zahájení.

1. Nájemce je povinen ode Dne zahájení hradit nájemné v plné výši dle článku VI. této smlouvy.
2. Poruší-li Nájemce své povinnosti a neposkytne Pronajímateli součinnost dle článku II. této smlouvy a:
3. Nájemce bude v prodlení s poskytnutím součinnosti déle než 30 dnů, nebo
4. v důsledku prodlení Nájemce s poskytnutím součinnosti nebude možno stavební práce dokončit a Předmět nájmu nebude možno předat Nájemci, nebo
5. Nájemce bude v prodlení s převzetím Předmětu nájmu bez vad déle než 7 dnů, nebo
6. v důsledku prodlení Nájemce s poskytnutím součinnosti nebude možno zajistit vydání kolaudačního souhlasu, nebo
7. Nájemce bude v prodlení s otevřením provozovny veřejnosti déle než 14 dnů,

je Pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit, a požadovat od Nájemce úhradu smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení písemné výzvy k úhradě.

**III.**

**Doba nájmu**

1. Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu na dobu určitou 8 let ode dne otevření provozovny veřejnosti.
2. Jestliže v době minimálně 12 měsíců před uplynutím doby nájmu oznámí Nájemce písemně Pronajímateli, že má zájem na prodloužení doby nájmu, potom se doba nájmu prodlužuje tímto jednostranným úkonem Nájemce o dalších 5 let. Právo na prodloužení doby nájmu může Nájemce uplatnit pouze jednou. Doba nájmu bude prodloužena za stejných podmínek, jaké bude stanovovat tato smlouva v poslední den původně sjednané doby nájmu.

**IV.**

**Účel nájmu**

1. Účelem nájmu je užívání Předmětu nájmu jako provozovny pobočky pošty. Předmětem podnikání a činnosti Nájemce uskutečňovaný v Předmětu nájmu bude poskytování poštovních a zahraničních poštovních služeb, výkon činnosti akreditovaného poskytovatele certifikačních služeb, výkon dalších navazujících služeb a činností v souladu s předměty podnikání a předměty činnosti zapsanými v obchodním rejstříku a výkon všech činností a služeb, které nájemce běžně poskytuje v síti svých poboček na základě smluv s obchodními (aliančními) partnery, včetně doplňkového prodeje zboží obvykle Nájemcem prodávaného v síti poštovních provozoven.
2. Další případné interiérové úpravy a vybavení provozovny si zajistí Nájemce dle svých potřeb sám na vlastní náklady.
3. Nájemce je oprávněn, po udělení souhlasu Pronajímatele a po schválení příslušným státním orgánem, umístit na Předmětu nájmu vhodná reklamní a propagační zařízení bez nároku Pronajímatele na zvláštní úhradu. V případě skončení nájemního poměru je však Nájemce povinen vlastním nákladem tato zařízení odstranit a místo uvést do původního stavu.

**V.**

**Podnájem**

Podnájem je možný pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

**VI.**

**Nájemné**

1. Smluvní strany se dohodly na měsíčním nájemném takto:

**Nájemné za prostory dle článku I., odst. 2. této smlouvy činí:**

1. **ode Dne zahájení do dne otevření provozovny veřejnosti částku 16.656,-- Kč (slovy: šestnáct tisíc šest set padesát šest korun českých), tj. 1.100,- Kč/m2/rok,**
2. **ode dne otevření provozovny veřejnosti do dne předcházejícího osmému výročí dni otevření provozovny veřejnosti částku ve výši 41 508,- Kč (slovy: čtyřicet jeden tisíc pět set osm korun českých) / měsíčně bez DPH,**
3. **ode dne osmého výročí dni otevření provozovny veřejnosti do konce doby nájmu částku ve výši 23 770,- Kč (slovy: dvacet tři tisíce sedm set sedmdesát korun českých) / měsíčně bez DPH**

**K částce nájemného bude připočtena DPH v zákonné výši.**

Na výši nájemného nemá vliv skutečná výměra pronajatých nebytových prostor. Nájemné je tedy sjednáno za jednotlivý předmět nájmu jako celek uvedený v článku I., odst. 2. této smlouvy (po dokončení stavebních úprav uvedených v Příloze č. 3 – práce Pronajímatele).

1. Nájemné bude hrazeno vždy měsíčně na základě Pronajímatelem vystaveného a nájemci zaslaného daňového dokladu - faktury v termínu splatnosti 30 kalendářních dnů od data vystavení daňového dokladu. Pronajímatel je povinen vystavit daňový doklad – fakturu vždy nejdéle do 15 kalendářních dnů od data uskutečnění zdanitelného plnění, kterým je vždy 1. kalendářní den v měsíci, za který je nájemné hrazeno. Pronajímatel je povinen zaslat nájemci daňový doklad - fakturu nejdéle do 3 kalendářních dnů od data jeho vystavení na dresu pro zasílání daňových dokladů uvedenou v záhlaví této smlouvy.

Úhrada nájemného za první měsíc trvání nájmu bude ze strany Nájemce uhrazena na základě Pronajímatelem vystaveného a Nájemci zaslaného daňového dokladu – faktury v termínu splatnosti 30 kalendářních dnů od data vystavení daňového dokladu. Pronajímatel je povinen vystavit daňový doklad – fakturu nejdéle do 15 kalendářních dnů od data uskutečnění zdanitelného plnění, kterým je Den zahájení nájmu. Pronajímatel je povinen zaslat nájemci daňový doklad - fakturu nejdéle do 3 kalendářních dnů od data jeho vystavení na adresu pro zasílání daňových dokladů uvedenou v záhlaví této smlouvy. V případě, že Den zahájení nájmu připadne na jiný než první kalendářní den měsíce, je Pronajímatel povinen poměrně upravit výši nájemného.

1. Platby budou prováděny na bankovní účet Pronajímatele u České spořitelny.

**číslo účtu: 7190302/0800**

1. Nájemné je považováno za zaplacené připsáním příslušné částky na účet Pronajímatele.
2. Sjednané nájemné v sobě nezahrnuje úhrady za služby spojené s nájmem.

**VII.**

**Inflační doložka**

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné sjednané dle této smlouvy za podmínek níže uvedených bude každoročně k 1. dubnu zvyšováno v závislosti na růstu míry inflace zjišťované Českým statistickým úřadem. Nájemné se tak bude každoročně upravovat o míru inflace předchozího kalendářního roku podle vzorce:

NN = NS x ( 1+i/100 )

NN – nově upravená výše nájemného

NS – výše nájemného placená v předchozím kalendářním roce

i – míra inflace v předchozím kalendářním roce (v %)

1. Zvýšení nájemného o míru inflace dle tohoto ustanovení bude aplikováno nejdříve ode dne 1. 4. 2019. Mírou inflace se pro účely této smlouvy rozumí přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI – Consumer Price Index) za posledních dvanáct měsíců proti průměru předchozích dvanácti měsíců.
2. V období do vyhlášení výše míry inflace za předchozí kalendářní rok ze strany Českého statistického úřadu bude Nájemcem Pronajímateli hrazeno nájemné ve výši dle předchozího kalendářního roku. Pronajímatel je povinen oznámit Nájemci novou výši nájemného po vyhlášení míry inflace formou písemné výzvy nejdéle do 31. 3. kalendářního roku, na který se nájemné zvyšuje. V případě, že Pronajímatel tuto svou povinnost nesplní, jeho nárok na zvýšení nájemného pro příslušný kalendářní rok zaniká. Nájemné se bude upravovat pouze nahoru.

**VIII.**

**Služby**

1. Mimo nájemného bude Nájemce hradit provozní náklady na dodávky médií a služeb spojených s užíváním předmětu nájmu (dále jen „úhrady za služby“).
2. Zajišťované služby:
3. Nájemce je povinen Pronajímateli hradit následující služby:
4. Měřené provozní náklady v pronajatých prostorách.

Měřené provozní náklady (teplo / TÚV, vodné, stočné, el. energie) Nájemce bude hradit zálohově s následným vyúčtováním dle skutečné spotřeby.

1. Základní provozní náklady ve společných prostorách – v poměrné výši.

Základní provozní náklady ve společných prostorách bude Nájemce hradit zálohově s následným vyúčtováním dle skutečné spotřeby. Poměrná část nákladů připadající na Nájemce je stanovena ve výši 4,5 % z celkového nákladu.

Základní provozní náklady ve společných prostorách zahrnují náklady vynaložené Pronajímatelem na následující položky:

* elektrická energie a teplo spotřebované ve společných prostorách,
* spotřeba vzduchotechniky a klimatizace (el. energie a médium) ve společných prostorách,
* náklady na revize zařízení,
* ostraha.

1. Ostatní společné provozní náklady.

Ostatní společné provozní náklady Nájemce bude hradit paušální částkou ve výši **9 085,- Kč bez DPH.** K této částce bude připočtena DPH v zákonné výši.

Ostatní společné provozní náklady zahrnují náklady vynaložené Pronajímatelem na následující položky:

* daň z nemovitostí,
* pojištění nemovitostí,
* úklid, údržba a opravy společných prostor a prostranství,
* deratizace společných prostor,
* údržba požární techniky ve společných prostorách,
* servis a údržba výtahů,
* úhradu provozních nákladů na služby dodávané třetí osobou ohledně zařízení ve vlastnictví Pronajímatele nacházejících se v předmětu nájmu (výchozí a periodické revize elektro — slaboproud, silnoproud, EPS, EZS, MaR, revize ručních hasicích přístrojů, servis a údržba fancoillů na dodávku tepla, servis a údržba vzduchotechniky a klimatizace),

Pro účely této smlouvy se za servis a údržbu považuje pouze pravidelná (periodická kontrola vyplývající z technických norem, zpravidla 1x ročně) údržba zařízení včetně spotřebního materiálu a náhradních dílů, které podléhají provoznímu opotřebení. Servis a údržba pak nezahrnuje náklady na další údržbu (nad rámec periodické kontroly vyžadované normou) ani na jednorázové opravy při nahodilých událostech, tyto hradí v plné výši Nájemce.

* odvoz pevného komunálního odpadu (PDO),

za PDO se nepovažují:

* + kartony a obalový materiál,
  + nebezpečný a biologický odpad, či
  + jiné zvláštní (specifické) druhy odpadů, které nelze zařadit do PDO.

1. Poplatek za správu.

Mimo výše uvedené je Nájemce povinen hradit Pronajímateli měsíčně poplatek za správu stanovený ve výpočtovém listu, který zahrnuje paušální úhradu za administrativní náklady spojené s poskytováním služeb a s vyúčtováním provozních nákladů na Nájemce, na základě daňového dokladu – faktury, společně s částkou nájemného.

1. Nájemce si vlastní činností, resp. na vlastní náklady zajistí:
2. úklid Předmětu nájmu,
3. drobné opravy v Předmětu nájmu,
4. odvoz odpadu produkovaného Nájemcem, pokud se nejedná o PDO,
5. pravidelné revize, opravy a údržbu (servis včetně náhradních dílů) vybavení a zařízení v předmětu nájmu, které jsou ve vlastnictví Nájemce,

kdy Nájemce bude hradit tyto náklady ve výši 100 % skutečných nákladů.

Pronajímatel dále Nájemci přeúčtuje skutečné náklady na opravy a údržbu (servis včetně náhradních dílů) specifického vybavení a zařízení týkající se Předmětu nájmu (např. vnější a vnitřní část klimatizace, topení atd.), které sice jsou ve vlastnictví Pronajímatele, ale z povahy jejich určení slouží ke zvýšení standardu užívání ze strany Nájemce a jeho zákazníků. Tento odstavec se uplatní pouze v případě, kdy Pronajímatel nebude moci uplatnit vady vybavení a zařízení předmětu nájmu zvyšujícího standard užívání v rámci mu poskytnutých záruk (záruční doby) ze strany dodavatelů těchto zařízení a vybavení.

1. Paušální platby dle ustanovení článku VIII. bod 2 písm. c) a d) této smlouvy budou Nájemcem hrazeny vždy měsíčně na základě Pronajímatelem vystaveného a Nájemci zaslaného daňového dokladu - faktury v termínu splatnosti 30 kalendářních dnů od data vystavení daňového dokladu. Pronajímatel je povinen vystavit daňový doklad – fakturu vždy nejdéle do 15 kalendářních dnů od data uskutečnění zdanitelného plnění, kterým je vždy 1. kalendářní den v měsíci, za na který se paušální platby hradí. Pronajímatel je povinen v daňovém dokladu rozepsat jednotlivé služby zahrnuté v paušální platbě dle zákonných sazeb DPH. Pronajímatel je povinen zaslat Nájemci daňový doklad - fakturu nejdéle do 3 kalendářních dnů od data jeho vystavení na adresu pro zasílání daňových dokladů, uvedenou v záhlaví této smlouvy.
2. Zálohové platby dle ustanovení článku VIII. bod 2 písm. a) a b) této smlouvy budou Nájemcem hrazeny ve výši uvedené ve Výpočtovém listu, který tvoří **Přílohu č. 2** této smlouvy - výše záloh za Měřené provozní náklady v pronajatých prostorách a Základní provozní náklady ve společných prostorách je ve výpočtovém listu uvedena včetně DPH. Úhradu zálohových plateb bude Nájemce provádět na základě Pronajímatelem vystavené a Nájemci doručené zálohové faktury, kterou Pronajímatel vystaví vždy k prvnímu dni kalendářního měsíce, na který se zálohové platby hradí, a to v termínu splatnosti 20 dnů od data vystavení zálohové faktury Pronajímatelem. Pronajímatel je povinen nejdéle do 15 kalendářních dnů od data přijetí platby vystavit a zaslat Nájemci daňový doklad na přijatou platbu. Pronajímatel je povinen v daňovém dokladu na přijatou platbu jednotlivé služby zahrnuté v zálohových platbách rozepsat dle zákonných sazeb DPH. Pronajímatel je povinen zaslat Nájemci zálohovou fakturu i daňový doklad na přijatou platbu na adresu pro zasílání daňových dokladů uvedenou v záhlaví této smlouvy nejpozději do 3 kalendářních dnů od data vystavení zálohové faktury.
3. Vyúčtování záloh na služby provede Pronajímatel vždy nejméně jednou ročně po obdržení vyúčtování od příslušných dodavatelů energií a služeb, nejdéle však do 30. 6. následujícího kalendářního roku. Případný doplatek nebo přeplatek úhrady za plnění spojená s užíváním nebytových prostor (dále jen „doplatek na služby“ resp. „přeplatek na služby“) je splatný jednou nebo druhou smluvní stranou na základě Pronajímatelem vystaveného daňového dokladu, a to do 20 dnů od data vystavení daňového dokladu pronajímatelem. Pronajímatel je povinen v daňovém dokladu na vyúčtování jednotlivé služby zahrnuté v zálohových platbách rozepsat dle zákonných sazeb DPH. Pronajímatel je povinen zaslat Nájemci daňový doklad na adresu pro zasílání daňových dokladů uvedenou v záhlaví této smlouvy nejpozději do 3 kalendářních dnů od data vystavení zálohové faktury.

Kromě ročního vyúčtování je Pronajímatel oprávněn provádět i částečné vyúčtování úhrad za služby spojené s nájmem každé čtvrtletí/pololetí při dodržení platebních podmínek uvedených výše.

1. Výše záloh za Měřené provozní náklady v pronajatých prostorách a Základní provozní náklady ve společných prostorách bude po provedení vyúčtování upravena dle skutečné spotřeby za předchozí kalendářní rok. Úhrady za Měřené provozní náklady v pronajatých prostorách a Základní provozní náklady ve společných prostorách v nové výši je Nájemce povinen platit od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bylo Nájemci doručeno písemné oznámení Pronajímatele o úpravě zálohových plateb.
2. Pronajímatel je oprávněn jednou za dva roky po provedení ročního vyúčtování jednostranně změnit Nájemci výši měsíční paušální úhrady za Ostatní společné provozní náklady s ohledem na Pronajímatelem skutečně vynaložené náklady na tyto služby – tuto skutečnost je Pronajímatel povinen Nájemci prokázat. Měsíční paušální částku za Ostatní společné provozní náklady v nové výši je Nájemce povinen platit od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bylo Nájemci doručeno písemné oznámení Pronajímatele o úpravě paušální úhrady. S ohledem na rekonstrukci objektu bude první revize paušální úhrady provedena po 12 měsících ode Dne zahájení nájmu.
3. Nájemce bere na vědomí, že je dle zákona č. 348/2005 Sb., zákon o rozhlasových a televizních poplatcích, v platném znění, povinen k úhradě tzv. televizního a rozhlasového poplatku (mimo platby určené Pronajímateli dle této smlouvy). Tyto poplatky hradí Nájemce na základě vlastní smlouvy přímo příslušné organizaci.

**IX.**

**Jistota (Záruka)**

1. Nájemce do 20 dnů od uzavření této smlouvy uhradí Pronajímateli jistotu ve výši **231.720,- Kč (slovy: dvě stě třicet jeden tisíc sedm set dvacet korun českých)**.
2. Pronajímatel je oprávněn použít jakoukoliv částku z jistoty na úhradu nezaplacených splatných peněžitých povinností Nájemce. Pokud Pronajímatel kdykoliv oprávněně uplatní své právo na využití prostředků jistoty je o tom povinen Nájemce vždy a bez zbytečného odkladu písemně informovat. Nájemce jistotu doplní do plné výše do jednoho měsíce ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele k doplnění jistoty.
3. Pokud nebude jistota Nájemcem ve lhůtě uhrazena (odst. 1. výše) nebo oprávněně použitá jistota nebude Nájemcem doplněna (odst. 2. výše), je Pronajímatel oprávněn uplatnit u Nájemce nárok na úhradu smluvní pokuty ve výši odpovídající měsíčnímu nájemnému.
4. Složená jistota bude Nájemci Pronajímatelem vyúčtována a vrácena bezprostředně poté, co dojde ke skončení nájemního vztahu dle ustanovení této smlouvy a předmět nájmu bude předán Pronajímateli, a to ve lhůtě 30 dnů od tohoto předání.
5. Smluvní strany sjednávají, že náklady spojené s vedením účtu, na kterém bude jistina uložena, nese Pronajímatel. Naproti tomu Nájemce souhlasí s tím, že složené peněžní prostředky nebudou za dobu od jejich složení na účet Pronajímatele až do jejich vrácení Nájemci úročeny.
6. Nájemce je oprávněn na základě vlastního uvážení změnit formu poskytnutého zajištění (tj. z bankovní záruky na jistotu nebo z jistoty na bankovní záruku), a to písemným oznámením zaslaným Pronajímateli. Pro případ změny formy zajištění se Pronajímatel zavazuje po prokázání existence nové formy zajištění ze strany Nájemce vrátit původní formu zajištění (tj. vyplatit aktuální částku jistoty na bankovní účet Nájemce, který Nájemce Pronajímateli oznámí, nebo vrátit Nájemci originál bankovní záruky) bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 5 pracovních dnů ode dne prokázání existence nové formy Zajištění.

**X.**

**Technické zhodnocení**

* + - 1. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že po Dni zahájení Nájemce na své náklady provede v souladu s ustanovením § 33 odst. 4 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, v Prostorách technické zhodnocení, jehož přesná specifikace je uvedena v článku X., odst. 4 této smlouvy, resp. v  článku II., odst. 2 této smlouvy.
      2. Předpokládaná výše nákladů vynaložených Nájemcem bude činit cca 500.000,- Kč a Pronajímatel souhlasí s jejich případným navýšením.

Pronajímatel tímto uděluje Nájemci s provedením těchto prací svůj bezpodmínečný souhlas.

Zároveň se Pronajímatel zavazuje po dokončení prací prováděných Nájemcem v souladu s ustanovením § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, smluvně povolit Nájemci odepisování jím provedeného technického zhodnocení a nenavýšit hodnotu Předmětu nájmu, resp. Budovy o náklady vynaložené Nájemcem na toto technické zhodnocení.

Pronajímatel je povinen Nájemci poskytnout nezbytnou součinnost při provádění technického zhodnocení dle tohoto článku smlouvy.

Ohledně povolení odepisování Nájemcem provedeného technického zhodnocení bude uzavřená Dohoda o vypořádání technického zhodnocení dle vzoru v **Příloze č. 4** a Smlouva o odepisování technického zhodnocení dle vzoru v **Příloze č. 5** této smlouvy.

* + - 1. Pronajímatel souhlasí s provedením technického zhodnocení Předmětu nájmu Nájemcem:

Stavební úpravy 30.000,- Kč

Datová síť vč. rozvodů pro klimatizaci 159.742,- Kč

CCTC 150.000,- Kč

PZTS 161.553,- Kč

Přeložení datových linek 8.000,- Kč

Celkem 482.295,- Kč

**XI.**

**Stavební úpravy Předmětu nájmu**

1. Stavební úpravy nebo jiné změny Předmětu nájmu lze uskutečňovat pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Souhlas s provedením stavebních úprav nebude ze strany Pronajímatele bezdůvodně odepřen.
2. Za stavební úpravy se pro účely této smlouvy považují jakékoli úpravy bez ohledu na to, zda jsou technickým zhodnocením nemovitosti či nikoli, včetně nikoli však pouze:
3. umístění jakéhokoliv zařízení či předmětu na vnější konstrukce Domu (např. balkony, lodžie, terasy, okna či fasádu apod.), nebo
4. jakéhokoliv stavebního zásahu do vnější konstrukce Domu (zejména, nikoli však pouze, do fasády a stavebních otvorů), nebo
5. stavby a instalace venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů, nebo
6. instalace či použití záclony, žaluzie, stínění či clony na oknech ani dveřích Budovy.

V případě provedení stavební úpravy bez souhlasu Pronajímatele je Nájemce povinen sjednat nápravu, a to tak, že provedené změny / úpravy / zásahy / instalace budou neprodleně, nejpozději do 30 dnů od výzvy Pronajímatele na náklad Nájemce odstraněny.

Nájemce je oprávněn provést úpravy uvedené v článku X. této smlouvy.

1. Veškeré úkony ve stavebním řízení bude provádět Nájemce svým jménem s tím, že Pronajímatel po předložení výkresové dokumentace a jejím odsouhlasení písemně udělí svůj souhlas a vydá příslušná zmocnění.
2. Souhlas a zmocnění nebudou udělena do doby, dokud nebude uzavřena mezi Pronajímatelem a Nájemcem dohoda o vypořádání technického zhodnocení nemovitosti dle vzoru v **Příloze č. 4** této smlouvy.
3. Veškeré písemně předem od Pronajímatele schválené stavební úpravy bude Nájemce provádět vlastním nákladem a na vlastní riziko s tím, že po skončení nájemního vztahu mu nepřísluší ze strany Pronajímatele žádná úhrada, náhrada či kompenzace.

Pokud se smluvní strany v dohodě o vypořádání technického zhodnocení nedohodnou jinak, platí pro vypořádání všech otázek spojených s provedenými stavebními úpravami či jinými změnami ustanovení článku XIV., odst. 3. této smlouvy.

1. V případě, že Pronajímatel písemně povolí Nájemci provádění prací charakteru technického zhodnocení, zavazuje se Nájemci po dokončení prací Nájemce smluvně povolit odepisování jím provedeného technického zhodnocení v souladu s ustanovením zákona o daních z příjmů v platném znění.

**XII.**

**Opravy a údržba předmětu nájmu**

Nájemce se zavazuje hradit drobné opravy související s užíváním Předmětu nájmu a náklady spojené s jeho běžným udržováním.

Pro posouzení, co se rozumí drobnými opravami a běžnou údržbou se smluvní strany budou podpůrně řídit ustanoveními nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

Pro odstranění pochybností se má za to, že vymezení drobných oprav a běžné údržby, které je vymezeno v nařízení vlády č. 308/2015 Sb. ohledně bytu se v plném rozsahu použije i pro Prostory, pokud tu kterou konkrétní položku lze v daném případě aplikovat (tedy pokud se v Prostoru nachází).

Smluvní strany odchylně od ustanovení § 5 nařízení vlády č. 308/2015 Sb. stanoví, že podle výše nákladů se za drobné opravy považují opravy, kdy náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 10 000,- Kč bez DPH, roční limit nákladů se nesjednává.

3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav a údržby, které má nést Pronajímatel a umožnit provedení oprav a údržby, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

4. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli resp. osobám pověřeným Pronajímatelem v souvislosti s prováděním údržby, oprav, revizí a rekonstrukce celého objektu vstup do Předmětu nájmu, a to na základě předchozího písemného oznámení, jež bude Nájemci doručeno nejméně 7 dní předem. Nájemce je povinen umožnit přístup k přístupovým místům technického zázemí Budovy (tzv. stupačky – přístupová místa k rozvodům elektrického vedení, vedení tepla, klimatizace, obsluha výtahů, vodovodních rozvodů, protipožárních systémů, telefonních a bezpečnostních systémů Budovy apod.).

5. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování podmínek této nájemní smlouvy nebo z důvodu nutnosti provedení jiného nezbytného opatření, a to na základě předchozího písemného oznámení, jež bude Nájemci doručeno nejméně 7 dní předem.

6. V případě, že Nájemce bude zamýšlet úpravy v Předmětu nájmu, které spočívají v zásahu do zdí (např. vrtání, sekání, řezání, apod.), je Nájemce povinen tuto skutečnost oznámit Pronajímateli nebo správci Budovy a vše provést s jejich součinností tak, aby nedošlo k poškození rozvodů vody, plynu, kanalizace, vzduchotechniky, nebo el. energie.

7. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je v zájmu dodržení standardu a kvality Budovy nucen provádět opravy a údržbu společných prostor Budovy. Nájemce je povinen takové činnosti Pronajímatele strpět a poskytnout mu eventuální součinnost, bude-li v konkrétním případě nutné.

Pronajímatel s dostatečným předstihem, který nebude kratší než 40 dnů, oznámí Nájemci provádění prací na společných částech Budovy, které způsobí přerušení provozu provozovny Nájemce.

Nájemce je oprávněn požadovat po Pronajímateli slevu na nájemném, bude-li lhůta provádění oprav a údržby společných prostor Budovy delší než 20 kalendářních dnů.

**XIII.**

**Ukončení nájmu**

1. Nájem mj. končí:
   * uplynutím sjednané doby nájmu;
   * písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran výlučně z důvodů uvedených v této smlouvě.

Výpovědní doba činí (pokud není v konkrétním případě uvedeno jinak) tři měsíce a začíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

1. Důvody pro výpověď nájmu.
2. Nájemce má právo nájem i před uplynutím sjednané doby nájmu vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou, pokud:
3. ztratí-li Nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Předmět nájmu určen,
4. přestane-li být Předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
5. porušuje-li Pronajímatel hrubě své povinnosti vůči Nájemci.
6. Pronajímatel má právo nájem i před uplynutím sjednané doby nájmu vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou, pokud:

a) má-li být nemovitá věc, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání Předmětu nájmu, nebo

b) porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli (není-li pro jednotlivé porušení dále uvedeno jinak).

1. Pronajímatel má právo nájem i před uplynutím sjednané doby nájmu vypovědět bez výpovědní doby, pokud:
2. Nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením (i části) nájemného, služeb spojených s nájmem nebo úhradou či doplněním kauce,
3. Nájemce dá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
4. Nájemce provede změnu Předmětu nájmu bez souhlasu Pronajímatele,
5. užívá-li Nájemce Předmět nájmu v rozporu s ujednaným účelem nájmu,
6. poškozuje-li Nájemce Předmět nájmu nebo [Dům](https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembqhfpwy6bomr2w2) závažným nebo nenapravitelným způsobem, nebo způsobuje-li Nájemce jinak závažné škody nebo obtíže Pronajímateli nebo třetím osobám,

Nezjedná-li Nájemce nápravu v Pronajímatelem stanovené lhůtě, má Pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Hrozí-li však naléhavě vážné nebezpečí z prodlení (nebo zničení Předmětu nájmu), má Pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž Nájemce vyzval k nápravě.

1. Žádná ze smluvních stran nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník Domu / Předmětu nájmu.
2. V době tří měsíců před skončením nájmu umožní Nájemce dalšímu zájemci o nájem přístup k Předmětu nájmu v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti Nájemce a Pronajímatele. Pronajímatel oznámí Nájemci návštěvu a vstup do Předmětu nájmu na základě předchozího písemného oznámení, jež bude Nájemci doručeno nejméně 7 dní předem.
3. Pronajímatel je povinen před učiněním výpovědi písemně vyzvat Nájemce k odstranění závadného stavu a zjednání nápravy. Pronajímatel ve výzvě stanoví přiměřenou lhůtu ke zjednání nápravy, která nesmí být kratší než 30 dnů, a upozorní Nájemce na možnost výpovědi. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět až po marném uplynutí lhůty ke zjednání nápravy.

**XIV.**

**Vyklizení prostor po skončení nájmu**

1. Nájemce je povinen předat Pronajímateli Předmět nájmu vyklizený a uvedený do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení nejpozději v:
   * poslední den, kterým uplynula sjednaná doba nájmu, nebo
   * poslední den výpovědní doby, nebo
   * nejpozději do 30 dnů ode dne ukončení smlouvy, pokud tato byla ukončena výpovědí bez výpovědní doby
2. O předání a převzetí Předmětu nájmu sepíší pověření pracovníci smluvních stran písemný protokol.
3. Nebude-li sjednáno jinak, budou všechny Nájemcem provedené změny Předmětu nájmu (bez ohledu na to, zda byly nebo nebyly odsouhlaseny Pronajímatelem a bez ohledu na to, zda jsou dle daňových předpisů technickým zhodnocením či nikoli) odstraněny a Předmět nájmu bude uveden do původního stavu, pokud se smluvní strany při ukončení nájmu nedohodnou písemně jinak.

Nájemci nenáleží po skončení nájemního vztahu ze strany Pronajímatele žádná úhrada, náhrada či kompenzace v souvislosti s provedením jakýchkoli změn Předmětu nájmu, tedy Nájemci po skončení nájemního vztahu nenáleží ze strany Pronajímatele zejména ani žádná úhrada ve formě vyrovnání za zhodnocení nemovitosti (ve smyslu § 2220 občanského zákoníku), ani ve formě náhrady za vypořádání technického zhodnocení nemovitosti (ve smyslu daňových předpisů), ani ve formě úhrady skutečně vynaložených nákladů (či jejich poměrné části) na provedení změn předmětu nájmu.

Smluvní strany po dohodě vylučují ustanovení § 2220 odst. 1 občanského zákoníku.

Pronajímatel může žádat náhradu ve výši prokazatelného snížení hodnoty Předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými Nájemcem bez písemného souhlasu Pronajímatele.

Pokud bude po skončení nájmu nutné provést opravy Předmětu nájmu s ohledem na zjištěné vady v rámci předání Předmětu nájmu Pronajímateli, budou následně prokazatelně účelně vynaložené náklady na uvedení Předmětu nájmu do stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, Nájemce přeúčtovány. Pro odstranění pochybností se sjednává, že za vady dle předchozí věty se považují vady vzniklé z nadměrného opotřebení Předmětu nájmu.

1. Nevyklidí-li Nájemce po ukončení nájmu Předmět nájmu včas a řádně, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci za neoprávněné užívání Předmětu nájmu úhradu (náhradu) ve výši měsíčního nájemného platného v měsíci předcházejícím ukončení nájmu, a to za každý měsíc neoprávněného užívání Předmětu nájmu.
2. Pokud Nájemce Předmět nájmu po skončení nájmu nevyklidí, není Pronajímatel povinen nadále poskytovat Nájemci služby spojené s nájmem. Pronajímatel je současně oprávněn odpojit dodávku energií do Předmětu nájmu a tím jeho užívání Nájemci znemožnit, s čímž Nájemce bez výhrad souhlasí.

**XV.**

**Pojištění, náhrada škody a sankce**

1. Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli veškerou prokazatelnou škodu, která vznikne na pronajatých prostorách nepřiměřeným opotřebením a porušením povinností Nájemce vyplývajících z této smlouvy nebo právních předpisů.
2. Nemovitost jako celek je pojištěna proti živelním rizikům ze strany Pronajímatele. Nájemce bere na vědomí, že bude-li Pronajímatel hradit Nájemci dle této smlouvy škodu, bude škoda hrazena z pojištění sjednaného Pronajímatelem. Nájemce bere na vědomí, že při stanovení hodnoty věci pro účely odškodnění Nájemce se bude vycházet z tzv. časové ceny (tedy hodnoty, kterou měla věc, než došlo k pojistné události, tedy před poškozením věci).
3. Pronajímatel neodpovídá za věci (majetek) Nájemce nebo třetích osob uložené ve společných prostorách Domu (chodby, garáže, schodiště apod.).
4. Nájemce prohlašuje, že má sjednáno pojištění pronajatých prostor ohledně následujících pojistných rizik, potvrzení o pojištění Nájemce je **Přílohou č. 6** této Smlouvy.
5. Jakákoliv dlužná částka bude pokládána za uhrazenou tehdy, kdy bude v plné výši připsána na bankovní účet Pronajímatele.
6. Nezaplatí-li Nájemce ani ve lhůtě do 5 dnů po jejich splatnosti nájemné, úhrady za služby, jistotu, nedoplatky z vyúčtování služeb nebo nedoplní jistotu, je Pronajímatel oprávněn požadovat úroky z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení s úhradou.
7. Provede-li Nájemce stavební úpravy Předmětu nájmu bez souhlasu Pronajímatele, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci úhradu smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč za každé jednotlivé porušení této povinnosti.
8. Nevyklidí-li Nájemce po ukončení nájmu Předmět nájmu včas a řádně, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci vedle měsíčního nájemného i smluvní pokutu ve výši 300,- Kč denně, a to za každý započatý den prodlení s předáním Předmětu nájmu.
9. Uplatněním jakékoli smluvní pokuty dle této smlouvy není dotčeno právo na náhradu skutečné škody, a to ve výši přesahující tuto smluvní pokutu.
10. Strana oprávněná požadovat smluvní pokutu je oprávněna kteroukoli ze smluvních pokut přiměřeně snížit.
11. Smluvní strany dále sjednávají, že v případě porušení jakékoliv povinnosti smluvní strany (dále i jen „Porušující strana“), jejíž splnění je touto smlouvou utvrzeno smluvní pokutou, je poškozená smluvní strana (dále i jen „Oprávněná strana“) oprávněna uplatnit smluvní pokutu až po marném uplynutí přiměřené lhůty ke zjednání nápravy, kterou Oprávněná strana určí Porušující straně v písemném oznámení, v němž dále specifikuje i povahu porušení včetně odkazu na příslušné ustanovení této smlouvy, z nichž tato povinnost vyplývá, a která nesmí být kratší než 14 dnů ode dne doručení písemného oznámení Porušující straně (tj. Oprávněné straně nevzniká nárok na zaplacení smluvní pokuty, jestliže povinnost utvrzená touto smluvní pokutou byla Porušující stranou splněna v přiměřené lhůtě obsažené v písemném oznámení).

**XVI.**

**Informační povinnost**

1. Smluvní strany jsou povinny vzájemně se neprodleně písemně informovat o všech podstatných změnách skutečností týkajících se jich samotných, pronajímaných prostor a dalších skutečností souvisejících s nájmem založeným touto smlouvou.
2. Právní jednání se považuje za uskutečněné v okamžiku, kdy dojde do sféry dispozice adresáta.
3. Má-li být dle této smlouvy jakákoli skutečnost oznámena jednou smluvní stranou druhé smluvní straně, dohodly se výslovně smluvní strany, že takové oznámení se považuje za řádně učiněné a doručené druhé smluvní strany i tehdy, kdy oznamující smluvní strana odeslala oznámení (úkon) druhé smluvní straně doporučeně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, avšak adresát přijetí oznámení (úkonu) odmítl nebo nebyl doručovatelem zastižen a následně nevyzvedl doporučené psaní u příslušného doručovatele ve lhůtě jeho uložení. Pro vyloučení pochybností smluvní strany sjednávají, že pro účinky doručení není relevantní, zda se adresát písemnosti o doručování dozvěděl.

**XVII.**

**Pravidla pro užívání předmětu nájmu a bezpečnost v domě**

1. Nájemce bude dodržovat (ve vztahu k Předmětu nájmu) všechny zákony, nařízení, vyhlášky, řády, pravidla, rozhodnutí a předpisy vydané příslušným orgánem, zejména ohledně BOZP a PO, a včetně kolaudačního souhlasu, který byl pro Předmět nájmu vydán, a se kterými byl Pronajímatelem prokazatelně seznámen (platí pro interní přepisy).
2. Nájemce nebude Předmět nájmu užívat, ani nesvolí či neumožní, aby byly užívány pro žádné rušivé nebo nezákonné účely a nebude rušit nad míru přiměřenou poměrům užívání Budovy jinými nájemníky nebo Pronajímatelem. Nájemce je při užívání Předmětu nájmu povinen nenarušovat dobré mravy v domě. Nájemce je oprávněn přechovávat v Předmětu nájmu vědomě jakákoli zvířata jen s výslovným souhlasem Pronajímatele.
3. Porušení pravidel pro užívání Předmětu nájmu ze strany Nájemce, jeho zaměstnanců a dodavatelů, bude posuzováno jako hrubé porušení nájemní smlouvy.
4. Nájemce je povinen dodržovat požární ochranu v pronajatých prostorách, jakož i pravidla bezpečnosti a ochrany zdraví. Nájemce jakožto právnická osoba je povinen mít pro tyto účely zpracovánu dokumentaci požární ochrany. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s protipožárním zabezpečením Pronajímatele, s rozmístěním hlavních uzávěrů médií, s druhy hasicího zařízení umístěných ve společných prostorech nemovitosti a dalšími potřebnými údaji týkajícími se požární ochrany a bezpečnosti práce a bude je dodržovat. Nájemce se dále zavazuje, že všichni uživatelé pronajatých prostor, zejména jeho zaměstnanci, budou proškoleni a seznámeni s dokumenty požární ochrany a bezpečnosti práce. Ve všech prostorách Domu je zakázáno vstupovat s otevřeným ohněm, rozdělávat oheň a kouřit. Nájemce je povinen bezodkladně oznamovat Pronajímateli každý požár, který v Předmětu nájmu či jinde ve společných prostorách vznikl, a to i tehdy, byl-li zlikvidován bez pomoci dalších osob.
5. Nájemce bere na vědomí, že v Předmětu nájmu jsou umístěny systémy elektrické požární signalizace – hlásiče kouře a požáru, které v případě požáru automaticky přivolají jednotku požární ochrany. V případě, že Nájemce vyvolá planý poplach, uhradí veškeré náklady výjezdu požární jednotky.
6. Nájemce v Předmětu nájmu vědomě neumístí, ani nedovolí umístit, nebude vědomě používat, ani nedovolí používat, nebude vědomě spravovat ani nedovolí spravovat a vědomě nevnese, ani nedovolí vnést žádné zdraví škodlivé látky, zamořující nebo znečišťující materiály, jedovaté látky nebo odpady, infekční materiál, ropné produkty, azbest nebo azbest obsahující materiály.
7. Nájemce je povinen zajišťovat na své náklady a odpovědnost revizi všech elektrických (případně jiných revizi vyžadujících) zařízení a spotřebičů, které užívá v Předmětu nájmu, vyjma spotřebičů ve vlastnictví Pronajímatele, jejichž revizi zajišťuje Pronajímatel na náklady Nájemce. V případě, že Nájemce revize nenechá provést, je odpovědný Pronajímateli za škodu jimi způsobenou dle příslušných právních předpisů. Na písemnou výzvu Pronajímatele je Nájemce povinen zaslat kopii dokladu o provedené revizi Pronajímateli e-mailem do 1 měsíce.
8. Nájemce výslovně souhlasí s umístěním kamerového systému ve společných prostorách Budovy (mimo Předmět nájmu).
9. Otevírací doba Obchodního centra je stanovena Pronajímatelem v koordinaci s ostatními nájemci. Otevírací doba Předmětu nájmu je pro Nájemce stanovena v rozsahu dle potřeb Nájemce, min. po-pá od 8,00 - 18,00 hod. Uzavření provozovny na více než 1 den v měsíci v rámci minimálního rozsahu viz výše je Nájemce povinen nahlásit Pronajímateli předem.

**XVIII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva se řídí a je vykládána v souladu s právním řádem České republiky.
2. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné / neúčinné novým ustanovením platným / účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu ustanovení neplatného / neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
3. Tuto smlouvu je možné měnit a doplňovat jen písemnými dodatky, které jsou podepsány oběma smluvními stranami za předpokladu úplné a bezvýhradné shody na jejich obsahu, bez připuštění byť nepatrných odchylek. Strany výslovně vylučují, že by ke změně mohlo dojít jiným způsobem; to platí i pro vzdání se písemné formy. Za písemnou formu není považována forma elektronických zpráv.
4. Smluvní strany prohlašují a svými podpisy stvrzují, že se necítí být a nepovažují se za slabší stranu, obě smluvní strany prohlašují, že měly možnost se seznámit s textem a obsahem smlouvy a ovlivnit její znění, obsahu rozumí a chtějí jím být vázány.
5. Nájemce v souladu s ustanoveními § 1765 a 1766 občanského zákoníku prohlašuje, že na sebe přebírá nebezpečí změny okolností, a Nájemce se nebude v případě eventuální podstatné změny okolností domáhat vůči Pronajímateli obnovení jednání o této smlouvě.
6. Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této smlouvy se neuplatní ustanovení § 1793, § 1794, § 1795, § 1950, § 2227, § 2232, § 2287, § 2308, 2311, § 2315 a § 2050 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a veškerá další ustanovení právních předpisů, která jsou fakticky dohodou smluvních stran vyloučena v textu této smlouvy.
7. Ujednání této smlouvy, z jejichž podstaty vyplývá, že jejich účinnost má být zachována i po zániku této smlouvy, zejména povinnost k úhradě smluvní pokuty, způsob řešení sporů apod., zůstávají účinná i po zániku této smlouvy.
8. Smluvní strana bude osobní údaje druhé smluvní strany zpracovávat po dobu trvání účinnosti této smlouvy, případně po skončení její účinnosti až do vypořádání veškerých vzájemných práv a povinností smluvních stran vyplývajících z této smlouvy, případně po dobu delší, je-li odůvodněna dle platných právních předpisů.

Každá ze smluvních stran je povinna informovat obdobně fyzické osoby, jejichž osobní údaje pro účely související s plněním této smlouvy předává druhé smluvní straně.

Pronajímatel bere na vědomí, že další informace související se zpracováním jeho osobních údajů, včetně práv subjektu údajů, nalezne od 25. 5. 2018 v aktuální verzi dokumentu Informace o zpracování osobních údajů dostupném na webových stánkách Nájemce [www.ceskaposta.cz](http://www.ceskaposta.cz).

1. Pronajímatel a Nájemce prohlašují, že vyjma **Přílohy č. 3** této smlouvy žádnou část obsahu této smlouvy, včetně jejích příloh či jiných součástí, nepovažují za své obchodní tajemství či důvěrné informace. Pronajímatel bere na vědomí, že v souladu s právními předpisy může být vyžadováno zveřejnění této smlouvy či budoucích dohod, které tuto smlouvu případně budou měnit, nahrazovat či rušit (dále jen „budoucí dohody“), ve veřejně přístupném registru. Zveřejnění provede Nájemce. Nájemce je oprávněn před zveřejněním smlouvy či budoucích dohod ve smlouvě či budoucích dohodách znečitelnit informace, na něž se nevztahuje uveřejňovací povinnost podle příslušného právního předpisu. Pronajímatel dále bere na vědomí, že v rámci hospodaření Nájemce s majetkem České republiky může být obsah této smlouvy či budoucích dohod v odůvodněných případech zpřístupněn třetím stranám.
2. Smluvní strany shodně, výslovně a bez jakýchkoli výhrad prohlašují, že si tuto smlouvu, která plně vyjadřuje jejich vážnou a svobodnou vůli, přečetly, jsou k tomuto právnímu úkonu způsobilé, tento nečiní v tísni za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz svého souhlasu s jejím obsahem níže připojují své vlastnoruční podpisy.
3. Tato smlouva je uzavřena dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti nabývá Dnem zahájení s výjimkou článku II., IX. a XV., které nabývají účinnosti dnem uzavření této smlouvy. Podléhá-li tato smlouva povinnosti uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, nenabude účinnosti (a to včetně článků II., IX. a XV. této smlouvy) před tímto uveřejněním. Plnění předmětu této smlouvy (s výjimkou článků II., IX. a XV. této smlouvy) ode Dne zahájení do data nabytí účinnosti této smlouvy se považuje za plnění podle této smlouvy a práva a povinnosti z něj vzniklé se řídí touto smlouvou (smlouvou bez ustanovení čl. II., IX. a XV.). Plnění článků II., IX. a XV. této smlouvy ode dne uzavření této smlouvy do data nabytí účinnosti článků II., IX. a XV. této smlouvy se považuje za plnění dle tohoto článku smlouvy a práva a povinnosti z něj vzniklé se řídí články II., IX. a XV. této smlouvy.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 (čtyřech) stejnopisech v českém jazyce, 2 vyhotovení jsou určena Nájemci, 2 vyhotovení Pronajímateli.

*Přílohy:*

1. *Dispozice podlaží s vyznačením předmětu nájmu*
2. *Výpočtový list*
3. *Práce Pronajímatele*
4. *Vzor Dohody o vypořádání technického zhodnocení*
5. *Smlouva o odepisování technického zhodnocení*
6. *Potvrzení o pojištění Nájemce*

|  |  |
| --- | --- |
| V Brně dne 29. 6. 2018 | V Praze dne 28. 6. 2018 |
| **......................................** | **......................................** |
| **za Pronajímatele**  **MAGNUM Addict, s.r.o.**  **Ing. Miroslav Vymazal, jednatel** | **za Nájemce**  **Česká pošta, s.p.**  **Ing. Richard Jolov**  **pověřený řízením divize správa majetku** |
| **......................................** |  |
| **za Pronajímatele**  **MAGNUM Addict, s.r.o.**  **Ondřej Vymazal, jednatel** |  |
| **......................................** |  |
| **za Pronajímatele**  **MAGNUM Addict, s.r.o.**  **Mgr. Jakub Vymazal, jednatel** |  |

Za formální správnost a dodržení všech interních postupů a pravidel ČP:

**Ing. Dan Chaloupka, vedoucí odboru provozní činnosti Morava**