

Nájemní smlouva
Václavská 12, Praha 2
(dále též jen „Smlouva“)

uzavřená

dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „NOZ“)

mezi

1. společností **IRNERIO PRAHA, s.r.o.**

se sídlem Polská 1283/18, Praha 2, PSČ: 120 00

IČ: 25120395

DIČ: CZ25120395

zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka č. 5 1388

zastoupenou Dr. Roberto Massa a Jaroslavou Vebrovou, jednatelemi

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

2. **Městem Černošice**

se sídlem: Riegrova 1209, Černošice, PSČ: 252 28

IČ: 00241121

DIČ: CZ00241121

zastoupeným Mgr. Filipem Kořínkem, starostou města

(dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně jen „**Smluvní strany**“, nebo samostatně jen „**Smluvní strana**“)

Tato Smlouva upravuje podmínky nájmu mezi Pronajímatelem a Nájemcem. Přednostně se uplatní její ustanovení označená *Zvláštní podmínky nájmu*, dále pak ustanovení označená *Základní podmínky nájmu*, a pro vztahy mezi Smluvními stranami touto Smlouvou výslovně neupravené se uplatní příslušná ustanovení NOZ, jakož i dalších souvisejících právních předpisů.

Zvláštní podmínky nájmu:

Prostory - předmět nájmu:

Prostory sestávající se z kancelářské plochy, která je rozdělena příčkami (sklo, kov) na jednotlivé samostatné kanceláře a společný prostor pro recepci, WC - muži, WC - ženy, kuchyňka, o celkové podlahové ploše 491 m² (1. podlaží) + 384 m² (2. podlaží) vše v 1. a 2. nadzemním podlaží budovy č.p. 316 tvořící součást pozemku parc. č. 1159 v k.ú. Nové Město, obec Praha, vše jak zapsáno na LV 1493, vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, KP Praha pro k.ú. Nové Město, obec Praha, předmětem nájmu jsou také tři parkovací stání na dvoře budovy (dále jen „**Prostory**“), jak blíže vymezeno ohraničením v situačním plánu 1. a 2. podlaží, jehož kopie spolu s kopií výpisu z listu vlastnictví 1493 tvoří nedílnou **Přílohu č. 1** této Smlouvy.

Stavba č.p. 316, která je součástí pozemku parc.č. 1159 v obci Praha a k.ú. Nové Město dále jen „**Budova**“

Prohlášení Pronajímatele:

Pronajímatel tímto prohlašuje, že je výlučným vlastníkem výše uvedené budovy a není omezen žádnými právy třetích osob, což ho opravňuje k uzavření této Smlouvy.

Doba nájmu:

Od podpisu předávacího protokolu v souladu s čl. 2.2 této Smlouvy („**Den zahájení nájmu**“) do 31.12.2021 („**Den ukončení nájmu**“) (dále jen jako „**Doba nájmu**“).

Nájem může kterákoli ze Smluvních stran ukončit bez udání důvodu k 31.12.2018. Písemná výpověď v takovém případě musí být druhé Smluvní straně doručena nejpozději k 30.6.2018. V době od 1.1.2019 do 31.12.2021 může být nájem ukončen výpovědí z důvodů uvedených v této Smlouvě.

Nájemné:

Základní nájemné činí 479 300 Kč (slovy: *čtyři sta sedmdesát devět tisíc tři sta korun českých*) **měsíčně**, splatné ve čtvrtletních splátkách. Nájem (dlouhodobý nájem) je dle příslušných právních předpisů osvobozen od DPH; v případě, že v době platnosti této Smlouvy dojde k takové změně právní úpravy, která bude znamenat povinnost připočtení DPH v zákonné výši, bude nájemné stanoveno s ohledem na tuto právní úpravu.

Poplatky za služby:

Ke dni zahájení nájmu byly stanoveny zálohy na Poplatky za Služby (viz čl. 6 níže) ve výši 64 000 Kč (slovy: *šedesát čtyři tisíc korun českých*) měsíčně + DPH splatné ve čtvrtletních splátkách spolu s nájemným.

Pravidelné zvyšování nájemného:

Počínaje 1.1.2016 je Pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit dohodnuté nájemné o index inflace za uplynulý rok, který je zveřejňován Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného se vztahuje na celý příslušný kalendářní rok, i když bude Nájemci oznámeno v jeho průběhu. Výpočtovou základnou je vždy výše měsíčního nájemného z předchozího kalendářního roku. Rozdíl, o nějž byl nájem zvýšen za předchozí kalendářní měsíce daného roku, je splatný do jednoho měsíce ode dne, kdy bude na tento rozdíl doručena Pronajímatelem Nájemci faktura.

Kauce:

Kauce byla stanovena ve výši 1 610 820 Kč Kauce bude poskytnuta formou bankovní záruky, kterou se banka se sídlem v České republice v příslušné listině zaváže, že za Nájemce uhradí veškeré úhrady vyplývající z této nájemní smlouvy a související s nájmem.

Nájemce se bez zbytečného odkladu po uzavření této Smlouvy, nejpozději však do pěti dnů přede Dnem zahájení nájmu, zavazuje předložit Pronajímateli listinu – bankovní záruku vystavenou na částku ve výši 1 610 820 Kč, kterou se banka se sídlem v České republice v této listině zaváže, že za Nájemce uhradí veškeré úhrady vyplývající z této nájemní smlouvy a související s nájmem.

Bankovní účet Pronajímatele:

Účet CZK: **4030009637/6800**

IBAN : CZ44 6800 0000 0040 3000 9637

BIC : VBOECZ2X

vedený u Sberbank CZ, a.s.

(dále jen „**Účet Pronajímatele**“)

Nájemce podpisem této Smlouvy bere na vědomí, že veškeré pohledávky Pronajímatele z nájmu Prostor budou předmětem zástavního práva podle § 1335 a násl. NOZ ve prospěch Sberbank CZ, a.s., se sídlem Praha 4, Nusle, Na Pankráci 1724/129, PSČ 140 00, IČO: 250 83 325, a zavazuje se jednak poukazovat veškeré platby v souvislosti s touto Smlouvou na výše uvedený bankovní účet Pronajímatele, jednak písemně potvrdit převzetí příslušného oznámení, jež mu bude v této souvislosti bez zbytečného odkladu po uzavření této Smlouvy doručeno.

Základní podmínky nájmu:

1. Účel nájmu

1.1 Pronajímatel tímto pronajímá Prostory Nájemci ke Smluvenému užívání (jak definováno dále) na základě podmínek, které stanoví tato Smlouva a Nájemce si najímá Prostory a zavazuje se je užívat v souladu se Smluveným užíváním na základě podmínek, které stanoví tato Smlouva a dále plnit jakékoli a veškeré podmínky této Smlouvy.

1.2 Nájemce umístí v Prostorách kanceláře, ve kterých bude vykonávat činnost Městského úřadu města Černošice, odboru sociálních věcí a zdravotnictví, včetně přijímání veřejnosti (dále jen „**Předmět činnosti**“ a bude v Prostorách provozovat kanceláře pro výkon Předmětu činnosti (dále jen „**Smluvené užívání**“). Nájemce se zavazuje využívat Prostory pouze a výhradně pro Předmět činnosti a Smluvené užívání a pro účely s tím související.

1.3 Jestliže Nájemce bude zvažovat změnu Předmětu činnosti v Prostorách a taková změna by mohla podstatným způsobem ovlivnit užívání těchto Prostor, Nájemce se zavazuje oznámit písemně takový svůj záměr Pronajímateli a získat od něj předchozí písemný souhlas s touto změnou Předmětu činnosti.

2. Předání Prostor Nájemci

2.1 Platnost a účinnost této Smlouvy začne dnem podpisu této Smlouvy oběma smluvními stranami. Pronajímatel umožní Nájemci přístup do předmětu nájmu po uzavření této Smlouvy za účelem přípravy předmětu nájmu k jejich užívání Nájemcem, včetně instalace vybavení a sítí, a to zpravidla kdykoli na požádání Nájemce, ovšem ve vzájemné koordinaci s Pronajímatelem tak, aby nebyla ovlivněno provádění změn Prostor v souladu s požadavky Nájemce. Pronajímatel se též zavazuje provést smluvené změny v prostorách jako instalace nových a změny v rozmístění původních sádkartonových a sklokovových příček, včetně dveří, změny v elektroinstalaci dle potřeby, kompletní výmalbu (s výjimkou prostor s benátským štukem) a kompletní výměnu kobereců v celé ploše Prostor, propojení Prostor. S veškerou dokumentací, obsahující kompletní

specifikaci pro provedení změn v Prostorách, byl Pronajímatel podrobně seznámen a tato je jako **Příloha č. 2** nedílnou součástí této Smlouvy.

2.2. Prostory budou předány Nájemci na základě předávacího protokolu po provedení úprav dle předchozího odstavce (dále jen „**Předávací protokol**“). Pro provedení úprav má Pronajímatel lhůtu 30 – 45 dní od podpisu této Smlouvy. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, předání Prostor proběhne na základě písemné výzvy Pronajímatele odeslané nejméně jeden týden před dnem podpisu Předávacího protokolu. Den podpisu Předávacího protokolu, který osvědčí převzetí Prostor v dohodnuté jakosti a velikosti, je Dnem zahájení nájmu za podmínky, že první platba nájemného, záloh na Služby a kauce formou předložení platné bankovní záruky jsou uhrazeny. Tímto dnem vzniká Nájemci právo Prostory užívat. V případě, že zaviněním na straně Nájemce nedojde k podpisu Předávacího protokolu, přestože k tomu byl písemnou výzvou Pronajímatele vyzván, bude za Den zahájení nájmu považován 46. den od podpisu této Smlouvy. Za zavinění na straně Nájemce se nepovažuje, odmítne-li Nájemce Předávací protokol podepsat pro závažné vady v rozporu s dokumentací tvořící Přílohu č. 2 této Smlouvy bránící užívání Prostor Nájemcem.

2.3 Nájemce prohlašuje, že si Prostory prohlédl, ke dni podpisu této Smlouvy je mu stav Prostor znám a tvoří **Přílohu č. 3** této Smlouvy. Nájemce dále prohlašuje, že stav Prostor bude za předpokladu úplného provedení stavebních úprav Pronajímatelem dle Přílohy č. 2 vhodný pro Smluvené užívání.

2.4 Podpisem Předávacího protokolu dle čl. 2. odst. 2.2. této Smlouvy Nájemce převezme Prostory do nájmu a potvrdí rozsah Prostor (a to co jak do jejich jakosti, tak i jejich velikosti) a svůj souhlas s přijetím nájmu; skryté vady Prostor, které Nájemce nemohl při vynaložení obvyklé omezitelnosti při převzetí Prostor zjistit, může Nájemce požadovat odstranit bez zbytečného odkladu po jejich zjištění – jejich odstranění zajistí Pronajímatel bez zbytečného odkladu po doručení výzvy Nájemce. V případě, že budou při předání Prostor zjištěny vady v rozporu s dokumentací tvořící Přílohu č. 2 této Smlouvy, avšak nebránící Nájemci v užívání Prostor, budou tyto závady v Předávacím protokolu uvedeny spolu s dohodnutou lhůtou pro jejich odstranění.

3. Doba trvání nájmu

3.1 Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou. Nájem počíná Dnem zahájení nájmu, tj. podpisem Předávacího protokolu dle čl.2 odst.2.2., popř. marným uplynutím lhůty k jeho podpisu, a trvá do dne ukončení nájmu, tj. 31.12.2021 včetně (dále jen jako „**Doba nájmu**“).

3.2 Nájem podle této Smlouvy bude ukončen:

- (i) uplynutím Doby nájmu,
- (ii) dohodou Smluvních stran,
- (iii) písemnou Výpovědí dle čl. 23 Smlouvy,
- (iv) odstoupením od Smlouvy dle čl. 3 odst. 3.4.

3.3 Ukončení Nájmu nemá vliv na termín splatnosti dlužných úhrad finančních závazků vyplývajících z nebo ve spojení s touto Smlouvou nebo vzniklých při vyklizení Prostor a jejich vrácení Pronajímateli do příslušného dne v souladu s článkem 24.1 této Smlouvy.

3.4 Pronajímatel je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud

- a) na účet Pronajímatele ve lhůtě pětadvaceti (25) kalendářních dnů od data uzavření této Smlouvy nebude zaplaceno Nájemné, Záloha na Služby za první část Doby nájmu dle čl.

- 4.3 a 6.4 Smlouvy, nebo
- b) ve lhůtě 5 dnů přede Dnem zahájení nájmu nebude Pronajímateli předložen originál bankovní záruky v souladu s čl. 12 Smlouvy.
 - c) Nájemce poruší svou povinnost stanovenou v čl. 9 této Smlouvy a provede Zařízení vnitřního vybavení bez předchozího souhlasu Pronajímatele anebo v rozporu s jeho souhlasem
 - d) Nájemce pronajme Prostory nebo postoupí Smlouvu v rozporu s čl.14 této Smlouvy

4. Nájemné

4.1 Nájemce je povinen hradit Pronajímateli nájemné za Prostory – předmět nájmu - dle podmínek stanovených touto Smlouvou (dále jen „**Nájemné**“).

4.2 Nájemce je po celou dobu Nájmu, počínaje Dnem zahájení nájmu, povinen hradit Pronajímateli Nájemné ve výši **479 300 Kč** (slovy: *čtyři sta sedmdesát devět tisíc tři sta korun českých*)/měsíc splatné vždy za příslušné kalendářní čtvrtletí ve shodných kvartálních částkách předem a to nejpozději prvního dne příslušného kalendářního čtvrtletí, za který se nájemné platí. Pokud se Den zahájení nájmu nebo Den ukončení nájmu nebude shodovat s prvním, resp. posledním dnem kalendářního čtvrtletí, na který je Nájemné placeno, bude první a poslední platba Nájemného placena v poměrné výši.

4.3 Nájemné za dobu ode Dne zahájení nájmu do 31.12.2015 zaplatí Nájemce na základě faktury vystavené Pronajímatelem bezprostředně po uzavření této Smlouvy ve lhůtě pětadvaceti (25) kalendářních dnů od data uzavření této Smlouvy na Účet Pronajímatele v částce odpovídající Nájemnému za tři měsíce, tj. kalendářní čtvrtletí. Nebude-li doba od Dne zahájení nájmu do 31.12.2015 rovna kalendářnímu čtvrtletí, o případný rozdíl bude upravena částka Nájemného fakturovaná Pronajímatelem Nájemci za následující období.

4.4 Pronajímatel bere na vědomí, že pro účely této Smlouvy není Nájemce plátcem DPH.

4.5 Pronajímatel a Nájemce tímto potvrzují, prohlašují a souhlasí s tím, že v případě změny zákonného platidla v České republice nebo konverze finančních závazků vzniklých z této Smlouvy z českých korun na Euro a obráceně v žádném případě nebude důvodem k předčasnému ukončení nebo změně této Smlouvy nebo k předplacení jakékoli částky splatné podle této Smlouvy nebo ke vzniku odpovědnosti jedné Smluvní strany vůči druhé Smluvní straně na základě této Smlouvy za jakoukoli přímou nebo nepřímou ztrátu vzniklou na základě jakýchkoli takových událostí, pokud se Smluvní strany výslovně nedohodnou jinak.

4.6 Pokud Nájemce zaplatí Nájemné nebo částky splatné v českých korunách podle této Smlouvy v Eurech, pak takto uhrazená suma v ekvivalentu Eur se bude rovnat výši v Eurech dohodnuté v této Smlouvě pro Nájemné nebo jiné částky splatné podle této Smlouvy, tj. v souladu se směnným kurzem pro EUR/CZK vyhlášeným Českou národní bankou v den vystavení příslušné faktury. Pokud však jakákoliv platba v Eurech obdržená Pronajímatelem podle této Smlouvy bude nižší než částka v ekvivalentu českých korun dohodnutá v této Smlouvě, bez ohledu na to, zda byla způsobena (a) rozdílem směnného kurzu banky Pronajímatele, (b) poplatky účtovanými bankou Pronajímatele za směnu nebo (c) úhradou Nájemného nebo jiných částek splatných podle této Smlouvy po datu jejich splatnosti, Nájemce se tímto zavazuje uhradit vzniklý rozdíl do tří (3) dnů po doručení písemné výzvy Pronajímatele k jeho úhradě.

4.7 Žádná ze Smluvních stran není oprávněna si započíst jakýkoliv ze svých nároků vůči druhé Smluvní straně proti jakékoli platbě druhé Smluvní strany splatné za podmínek této Smlouvy.

Tím není ustanovení čl. 12 Smlouvy jakkoliv dotčeno.

4.8 Nájemné a jiné finanční závazky Nájemce splatné podle této Smlouvy se považují za zaplacené včas, pokud budou připsány na Účet Pronajímatele nejpozději v den jejich splatnosti.

4.9 Pro účely této Smlouvy se termínem „pracovní den“ rozumí den, kterým není sobota, neděle, státem uznávaný svátek nebo jiný den, kdy jsou bankovní instituce v Praze povinny ze zákona nebo v souladu s vládním nařízením být uzavřeny pro veřejnost.

5. Pravidelné zvyšování nájemného

5.1 Počínaje 1.1.2016 je Pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit dohodnuté nájemné o index inflace za uplynulý rok, který je zveřejňován Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného se vztahuje na celý příslušný kalendářní rok, i když bude nájemci oznámeno v jeho průběhu. Výpočtovou základnou je vždy výše měsíčního nájemného z předchozího kalendářního roku. Rozdíl, o nějž byl nájem zvýšen za předchozí kalendářní měsíce daného roku, je splatný do jednoho měsíce ode dne, kdy bude nájemci na tento rozdíl doručena pronajímatelem vystavená faktura.

5.2 Pronajímatel vypočítá zvýšení Nájemného, a pokud bude Nájemné zvýšeno, oznámí jeho výši Nájemci písemně s tím, že Nájemce zaplatí Pronajímateli takové upravené Nájemné s účinností od 1.ledna příslušného kalendářního roku, na který se taková úprava Nájemného podle Inflačního koeficientu vztahuje. Platba bude provedena na základě faktury zaslané Pronajímatelem zároveň s písemným oznámením o zvýšení nájemného o míru inflace ve lhůtě splatnosti 30 dnů ode dne jejího doručení.

5.3 Jakékoli úpravy Nájemného ve smyslu tohoto ustanovení zůstanou v účinnosti do dalšího zvýšení Nájemného podle předchozích ustanovení. Pokud by v kterémkoli kalendářním roce nedošlo k navýšení (inflaci) nebo by došlo ke snížení (deflaci) Inflačního koeficientu, Nájemné v následujícím kalendářním roce se nezmění v porovnání s bezprostředně předcházejícím kalendářním rokem a zůstane ve stejné výši.

6. Služby poskytované Pronajímatelem

6.1 Pronajímatel má povinnost poskytovat Nájemci za úhradu služby související s Nájmem (dále jen „**Služby**“). V případě, že by byl rozsah Služeb rozšířen nebo by byla dodatečně zvětšena plocha pronajatých prostor v průběhu trvání nájmu, výsledná částka Poplatků za služby se takové změně následně přizpůsobí vzájemnou dohodou smluvních stran. Poplatky za Služby zahrnují náklady na:

(a) dodávky vody, tepla a elektřiny pro Prostory;

(b) chlazení a ventilace Prostor;

(c) stočné.

6.2 Nájemce je povinen hradit výdaje na úklid Prostor, které užívá dle této Smlouvy a Pronajímatel není povinen zajišťovat, poskytovat či zabezpečovat úklid Prostor Nájemce.

6.3 Nájemce je povinen platit Pronajímateli zálohy na Služby ve výši 64 000 Kč + DPH měsíčně splatné ve čtvrtletních splátkách společně s Nájemným (dále jen „Zálohy na Služby“).

6.4 Nájemce zaplatí Pronajímateli společně s Nájemným (dle čl. 4.2) Zálohu na Služby za období od Dne zahájení nájmu do 31.12.2015 na základě faktury vystavené Pronajímatelem bezprostředně po uzavření této Smlouvy ve lhůtě pětadvaceti (25) kalendářních dnů od data uzavření této Smlouvy na Účet Pronajímatele v částce odpovídající Záloze na služby za tři měsíce, tj. kalendářní čtvrtletí, tedy ve výši 192 000 Kč + DPH. Nebude-li doba od Dne zahájení nájmu do 31.12.2015 rovna kalendářnímu čtvrtletí, o případný rozdíl bude upravena částka Záloh na služby fakturovaná Pronajímatelem Nájemci za následující období.

6.5 Ne později než devadesát (90) dní po konci kalendářního roku a/nebo třicet (30) dní poté, co Pronajímatel obdrží konečné faktury od dodavatelů Služeb pro příslušný kalendářní rok, je Pronajímatel povinen poskytnout Nájemci konečnou fakturu za Poplatky za Služby, která bude mít v příloze potvrzení o aktuálních Poplatcích za Služby s ohledem na uplynulý kalendářní rok. Pronajímatel je povinen předložit Nájemci na jeho žádost podrobné vyúčtování a přehled skutečných nákladů Služeb za celou Budovu. V konečné faktuře za Poplatky za Služby bude vyúčtována i DPH v zákonné výši. Nájemce se zavazuje zaplatit takovou konečnou fakturu ve lhůtě třiceti (30) kalendářních dnů od data doručení této faktury. Pokud účtovaná částka na této faktuře bude ve prospěch Nájemce, pak rozdíl mezi zaplacenými Zálohami na Služby a účtovanou částkou Pronajímatel vrátí Nájemci do třiceti (30) kalendářních dnů od data jejího doručení Nájemci.

6.6 Roční výše skutečných nákladů dle konečné faktury za Poplatky za Služby bude využita jako základ pro výpočet Záloh na Služby na další rok.

6.7 Pronajímatel je oprávněn v průběhu kteréhokoli kalendářního roku Doby nájmu na základě jednostranného písemného oznámení doručeného Nájemci upravit výši Záloh na Služby, jestliže by mělo dojít k navýšení cen a/nebo změně podmínek dodávky služeb jejich poskytovateli, které jsou mimo kontrolu Pronajímatele, a to nejvýše v rozsahu přiměřeném uvedenému navýšení cen a/nebo změně podmínek dodávky služeb.

7. Dodávka telekomunikačních služeb

7.1 Dodávka telefonních služeb není předmětem Služeb dle této Smlouvy. Nájemce se zavazuje, že uzavře smlouvy na tyto služby (na jeho vlastní náklady) přímo s jejich dodavatelem a bude hradit náklady s nimi spojené přímo dodavatelům služeb.

7.2 Pronajímatel je povinen poskytnout Nájemci veškerou nezbytnou součinnost s dodáním veškerého přiměřeného technického vybavení k zavedení telefonní linky do Prostor, stejně jako jakýchkoliv dalších služeb, které si Nájemce časem vybere.

7.3 Za účelem vyvarování se nedorozumění platí, že dodávky telefonních služeb do Prostor budou poskytovat příslušní dodavatelé. Pronajímatel v případě jejich přerušení poskytne veškerou svou součinnost k obnovení těchto dodávek. V případě poruchy nebo přerušení takové dodávky bez zavinění Pronajímatele Nájemce nemá právo na náhradu škody od Pronajímatele nebo slevu z Nájemného nebo právo snížit či odložit platbu v jakékoli výši dle této Smlouvy, ale má právo (podle příslušných právních norem) domáhat se případné náhrady škody na těchto dodavatelích. Pronajímatel je povinen vyvinout náležité úsilí a poskytnout Nájemci, jakmile se o havárii Pronajímatel dozví, veškerou nezbytnou součinnost k obnovení takových dodávek, jakož i k vymáhání takových nároků.

7.4. Pronajímatel výslovně souhlasí s tím, aby Nájemce v koordinaci s Pronajímatelem a po schválení konkrétního technického řešení Pronajímatelem umístil na střechu Budovy stožár pro anténu s možností kabelového svodu. Toto umístění stožáru nesmí narušit užívání Budovy ostatními nájemci a nesmí porušovat obecně platné právní předpisy.

7.5 Pronajímatel umožní nájemci přístup do RACKu s možností připojení své technologie, pokud to bude potřeba.

8. Některá další ustanovení ohledně Služeb

8.1 Jestliže dojde k poruše či přerušení dodávek Služeb, je Pronajímatel povinen vyvinout náležité úsilí k obnovení dodávky příslušných Služeb.

8.2 V případě poruchy nebo přerušení dodávky Služeb ze zavinění na straně Pronajímatele, má Nájemce právo pouze na přiměřenou slevu z Nájemného od Pronajímatele.

Pokud bude dodávka Služeb přerušena ze zavinění na straně Pronajímatele, Pronajímatel se zavazuje takovou dodávku neprodleně obnovit bez zbytečného odkladu, zpravidla nejpozději do 24 hodin od zjištění přerušení dodávky Služby, a to vždy s přihlédnutím k okolnostem, zejména dosažitelnosti potřebných dílů či materiálů potřebných pro obnovení takové dodávky.

9. Vnitřní vybavení

9.1 Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv konstrukční změny Budovy a/nebo Prostor bez předchozího výslovného písemného souhlasu Pronajímatele (který nebude bezdůvodně odepřen) a/nebo jakéhokoliv nezbytného povolení, požadovaného veřejnoprávními předpisy. Nájemce je povinen poskytnout Pronajímateli technickou specifikaci a příslušnou projektovou dokumentaci, pokud je vyžadována, včetně výkresů takového Zařízení vnitřního vybavení. Pronajímatel si ponechává deset (10) pracovních dní na rozhodnutí, zda tento souhlas Nájemci udělí. Po písemném souhlasu Pronajímatele je Nájemce oprávněn provést na vlastní náklad a odpovědnost všechny interiérové práce a je povinen nést všechny náklady související z jakýmkoliv změnami nebo úpravami Prostor podle vlastních požadavků, včetně technického vybavení, sanitární techniky nebo strojů (dále jen „**Zařízení vnitřního vybavení**“). Souhlas podle tohoto odstavce nebude Pronajímatelem především bezdůvodně odepřen, pokud zamýšlené změny Prostor nebudou mít objektivně negativní dopad na Budovu nebo Prostory, nebo na ostatní nájemce v Budově, nebo v této Smlouvě není stanoveno jinak.

9.2 Nájemce je k provedení jakéhokoliv Zařízení vnitřního vybavení stejně jako ostatních prací a úprav, které hodlá provést v Prostorách, povinen získat na své vlastní náklady veškerá příslušná povolení a potvrzení a stanoviska od všech příslušných úřadů a dotčených třetích stran. Pronajímatel poskytne Nájemci odůvodněnou součinnost.

9.3 Pronajímatel souhlasí s tím, aby Nájemce odpisoval Nájemcem hrazené technické zhodnocení Prostor. Pronajímatel prohlašuje, že o výdaje Nájemce vynaložené na technické zhodnocení Prostor podle předchozí věty nebude zvýšena vstupní cenu Prostor a že Prostory jsou zaříděny v 5. odpisové skupině.

9.4 Jakákoli činnost Nájemce v rozporu s ustanoveními tohoto článku 9. bude považována za zvlášť závažné porušení této Smlouvy, na jehož základě Pronajímatel má právo od této Smlouvy

odstoupit, neučiní-li Nájemce nápravu takového porušení ve lhůtě patnácti (15) pracovních dnů od data doručení písemného oznámení Pronajímatele Nájemci o takovém porušení.

10. Smluvené užívání

10.1 Prostory, které jsou předmětem této Smlouvy, mohou být Nájemcem používány výlučně jako kanceláře ve smyslu dalších ustanovení této Smlouvy. Nájemce je oprávněn nakládat s těmito Prostory jako s prostory pro výkon své činnosti v souladu s čl. 1.2 této Smlouvy. Nájemce je povinen nerušit svou činností ostatní uživatele nebo nájemce Budovy nad obvyklou míru (jak definováno v čl. 10.8 Smlouvy). Nájemce je povinen nepoškozovat vybavení a zařízení Budovy a/nebo Prostor, a dále je povinen nepoškozovat zájmy Pronajímatele, a to jakýmkoli způsobem, kromě oprávněného hájení zákonných práv Nájemce. Nájemce je povinen podle čl. 28 a Přílohy č. 4 této Smlouvy dodržovat Domovní řád.

10.2 Po celou Dobu nájmu je Nájemce povinen zacházet s Prostory s náležitou péčí a udržovat Prostory na své vlastní náklady v dobrém stavu v souladu s touto Smlouvou; tím není dotčena povinnost Pronajímatele provádět opravy a údržbu v rozsahu stanoveném touto Smlouvou. Nájemce je povinen vyhovět veškerým normám a nařízením, které se vztahují k Prostorům nebo k Budově nebo k jeho činnosti, Pronajímatel je povinen informovat Nájemce a poskytnout mu veškeré takové normy, od kterých očekává, že je Nájemce bude dodržovat. Nájemce je povinen zajistit, aby všichni jeho zaměstnanci a návštěvníci rovněž dodržovali po dobu jejich pobytu v Budově mimo Prostory, vstoupí-li do ní se svolením Nájemce, nebo v Prostorech, výše zmíněné normy a nařízení v souladu s touto Smlouvou.

10.3 Nájemce je povinen strpět vstup Pronajímatele nebo Pronajímatelem pověřených osob do Prostor během pracovní doby Nájemce, přičemž Pronajímatel je povinen dva (2) pracovní dny předem upozornit Nájemce (s výjimkou nouzových případů, kdy je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Prostor kdykoli) o jeho úmyslu prohlídky Prostor, kontroly stavu a způsobu užívání Prostor Nájemcem.

10.4 Nájemce je povinen po předchozím oznámení Pronajímatele podaném nejméně dva (2) pracovní dny předem strpět přístup Pronajímatele a jakékoliv další osoby, kterou Pronajímatel určí, za účelem prohlídky Prostor potenciálními budoucími nájemci nebo potenciálnímu kupujícímu Budovy, dle povahy věci. Při prohlídkách Prostor dle čl. 10.3 a 10.4 Smlouvy bude Pronajímatel zohledňovat provozní potřeby Nájemce.

10.5 Nájemce je dle této smlouvy oprávněn užívat společné části Budovy spolu s dalšími osobami. Nájemce nesmí užívat společné části Budovy, chodby, schodiště nebo vstupní haly pro uskladnění, vybalování a balení zboží nebo jakýchkoli jiných materiálů nebo za účelem jejich předvádění nebo instalování pultů, prodejních automatů, stánků a dalšího vybavení.

10.6 Nájemce nesmí užívat v Prostorech žádné reproduktory nebo jiné přenosové zařízení, jehož zvuk by mohl proniknout mimo Prostory. Kromě toho Nájemce nesmí užívat jakékoli elektrické nebo jiné zařízení, které by mohly rušit radiotelefonický, datový nebo jiný přenosový signál v Budově.

10.7 Nájemce nesmí zatěžovat nad nejvyšší povolenou míru dle platných technických a jiných norem podlahu v Prostorech. V případě pochybnosti týkající se možné maximální míry zatížení podlahy v Prostorech, je Nájemce povinen získat nejprve vyjádření Pronajímatele, a poté jednat v souladu s takovým rozhodnutím Pronajímatele. Dále Nájemce nebude v prostorech instalovat jakékoli zařízení, které bude vyžadovat jakékoli změny nebo přístavby či by přetěžovalo nebo

vyžadovalo nadměrné užívání jakýchkoli veřejných služeb nebo kterýchkoli elektrických, vodovodních nebo strojních systémů sloužících Prostorům, aniž by obdržel předchozí písemný souhlas Pronajímatele.

10.8 Nájemce má zakázáno bez Pronajímatelova předchozího písemného souhlasu umístit v Prostorách motory, kompresory, klimatizační jednotky nebo další přístroje, čímž není myšleno IT vybavení jako např. osobní počítače, servery atd. Motory, přístroje, kompresory, chladicí jednotky nebo další takové zařízení, které budou umístěny v Prostorách s Pronajímatelovým souhlasem, musí být provozovány takovým způsobem, aby nerušily nad obvyklou míru ostatní uživatele Budovy. V případě rušení nad obvyklou míru je Nájemce povinen na vyzvu Pronajímatele odstranit toto zařízení z Prostor, i když Nájemce obdržel Pronajímatelův souhlas s umístěním těchto motorů, strojů nebo jiných zařízení v Prostorech. K vyloučení případných budoucích sporů Nájemce předloží Pronajímateli na jeho žádost veškeré technické a jiné podklady k posouzení, zda takové zařízení, které Nájemce hodlá instalovat, může rušit ostatní nájemce Budovy, případně se Smluvní strany mohou dohodnout i na zkušebním provozu. Pojem „nad obvyklou míru“ se pro účely tohoto odstavce, jakož i čl. 10.1 této Smlouvy vykládá jako jsoucí v rozporu s příslušnými technickými, hygienickými či jinými právní předpisy a normami.

10.9 Nájemce je povinen na své náklady učinit bezodkladně jakékoli kroky směřující k provedení nutných oprav nebo výměny vybavení nebo přístrojů v Prostorách, které byly nainstalovány Nájemcem, aby předešel emisím jako je hluk, zápach, voda, vlhkost atd., které by pronikly do jiných prostor v Budově. Nájemce nesmí vypouštět nebezpečné látky do odpadu nebo do kanalizace a dále se zavazuje nedělat nic, co by mohlo způsobit ucpaní potrubí.

10.10 Nájemce se zavazuje v Prostorách neumístit ani neumožnit umístění, neužívat nebo nedovolit užívání, neudržovat nebo neumožnit udržování, nepřinášet ani neumožnit přinesení do Prostor jakékoli zdraví škodlivé látky, zamořující nebo znečišťující materiály, jedovaté látky nebo odpady, infekční materiály, ropné produkty, azbest nebo materiály obsahující azbest (kromě nepodstatného množství běžných čisticích prostředků) (společně „**Nebezpečné materiály**“). Nájemce se zavazuje Pronajímateli nahradit škodu, která mu vznikne v souvislosti s takovými Nebezpečnými materiály vnesenými do Prostor s tím, že tento závazek bude přetrvávat i po ukončení nájmu podle této Smlouvy.

10.11 Podpisem této Smlouvy se Pronajímatel zavazuje udělit souhlas k umístění sídel subjektů přímo spojených s Nájemcem. Ke dni ukončení nájmu se Nájemce zavazuje, že veškerá tato sídla budou z Prostor odhlášena nejpozději do 30 dnů od ukončení nájmu. Při nesplnění této povinnosti je Pronajímatel oprávněn požadovat za každý započatý měsíc smluvní pokutu ve výši 2 000 Kč za každé neodhlášené sídlo.

11. Zajištění pohledávek Pronajímatele

Smluvní strany prohlašují, že Zajištění pohledávek Pronajímatele ze strany Nájemce bude splněno ve formě bankovní záruky dle ustanovení této Smlouvy.

12. Bankovní záruka

12.1 Nájemce se bez zbytečného odkladu po uzavření této Smlouvy, nejpozději však do pěti dnů přede dnem zahájení nájmu, zavazuje předložit Pronajímateli listinu – bankovní záruku vystavenou na částku ve výši 1 610 820 Kč, kterou se banka se sídlem v České republice v této

listině zaváže, že za Nájemce uhradí veškeré úhrady vyplývající z této nájemní Smlouvy a související s nájmem.

Bankovní záruku může Pronajímatel použít na úhradu jakýchkoliv splatných závazků Nájemce vyplývajících z této Smlouvy, které Nájemce nesplní včas v souladu s ustanoveními této Smlouvy.

Nájemce je povinen zajistit, aby bankovní záruka byla po celou dobu platnosti Smlouvy vystavena na částku uvedenou ve větě první tohoto odstavce a v případě čerpání bankovní záruky Pronajímatelem v souladu s touto Smlouvou výši bankovní záruky bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele k jejímu doplnění, doplnit do plné výše.

Pronajímatel je povinen písemně oznámit Nájemci úmysl čerpat jakoukoli částku v rámci bankovní záruky nejpozději pět (5) pracovních dnů předem. Po ukončení nájmu dle této Smlouvy a splnění všech závazků Nájemce sjednaných v této Smlouvě, včetně vyklizení Prostor a vrácení klíčů a všech bezpečnostních kódů, a také prokázáním toho, že případné sídlo možných společností v Prostorech bylo vymazáno z obchodního rejstříku, je Pronajímatel povinen informovat banku Pronajímatele, že nemá a nebude mít vůči bance žádné nároky z titulu vydané bankovní záruky, a to nejpozději do 30 dnů od skončení nájmu.

13. Platební podmínky

13.1 Nájemce je povinen hradit všechny platby v souladu s touto Smlouvou v době jejich splatnosti a způsobem podle této Smlouvy.

13.2 Pokud jde o Nájemné a Zálohy na Služby je daňovým dokladem ve smyslu § 28 odst. 5 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, faktura Pronajímatele doručena Nájemci.

13.3 K platbám za Služby bude za podmínek této Smlouvy připočítána DPH v zákonné výši v souladu s platnými právními předpisy. Dnem zdanitelného plnění je den uvedený ve faktuře, nestanoví-li příslušný právní předpis jinak.

13.4 Všechny platby podle této Smlouvy budou považovány za provedené dnem, kdy příslušná částka byla připsána na Účet Pronajímatele bez srážek bankovních poplatků s úhradou souvisejících (s výjimkou poplatků účtovaných bankou Pronajímatele).

13.5 Nájemce je povinen řádně a včas platit veškeré platby přímým dodavatelům služeb, se kterými má Nájemce uzavřeny smlouvy o přímých dodávkách služeb do Prostor.

13.6 V případě prodlení Nájemce s platbou Nájemného a/nebo služeb o více než 14 (čtrnáct) dnů po její splatnosti a po předchozím marném upozornění na toto prodlení Pronajímatelem, od jehož doručení uplynulo 7 (sedm) dnů, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli na písemnou výzvu úrok z prodlení ve výši 0,025 % denně z dlužné částky. Úroky z prodlení jsou splatné ve lhůtě 30 dnů na základě Nájemci doručené faktury Pronajímatele.

13.7 Pronajímatel se zavazuje plnit povinnosti pro něj vyplývající z platných účetních předpisů České republiky. Faktura na platby splatné ve lhůtě pětadvaceti (25) kalendářních dnů od data uzavření této Smlouvy (čl. 4.3 a čl. 6.4 Smlouvy) bude vystavena a doručena Nájemci v den uzavření této Smlouvy.

14. Podnájem a postoupení práv a převod povinností

14.1 Nájemce je oprávněn podnajmout Prostory a/nebo dovolit jejich užívání výhradně subjektům, které jsou napojeny na Nájemce či kontrolovány Nájemcem. Nájemce se zavazuje písemně informovat Pronajímatele o úmyslu podnajmout Prostory nebo jejich část nejméně jeden (1) měsíc předem.

14.2 Nájemce je oprávněn do uplynutí 3 let ode dne platnosti této Smlouvy postoupit svá práva a převést své povinnosti z této Smlouvy na příslušnou třetí osobu, která v důsledku změny organizace veřejné správy nebo zákona převezme výkon pravomoci Městského úřadu Černošice – odboru sociálních věcí a zdravotnictví, a to i zčásti.

14.3 Jakýkoliv krok Nájemce v rozporu s tímto čl. 14 bude považován za podstatné porušení této Smlouvy a dává Pronajímateli právo odstoupit od Smlouvy s okamžitým účinkem.

15. Další práva a povinnosti Nájemce

15.1 Nájemce má v souvislosti s touto Smlouvou také další práva a povinnosti zde upravené a to:

(a) Nájemce je povinen uzavřít pojištění v rozsahu stanoveném touto Smlouvou bezodkladně po uzavření této Smlouvy a udržovat takové pojištění platné do doby ukončení nájmu dle této Smlouvy;

(b) Nájemce se zavazuje oznámit Pronajímateli bezodkladně jakýkoliv pojistný nárok související s Prostory;

(c) Nájemce je povinen udržovat Prostory v dobrém stavu a provádět běžnou údržbu v rozsahu stanoveném v čl. 20 této Smlouvy na vlastní náklady;

(d) Nájemce je odpovědný za škody v souvislosti s užíváním Prostor a výkonem svých aktivit v Prostorách;

(e) Nájemce je povinen zajistit, aby počet klientů (návštěvníků) Nájemce (do tohoto počtu se nezapočítávají jakýkoliv zaměstnanci Nájemce) nepřekročil počet 150 za jeden den a současně aby klienti Nájemce nijak neomezovali ostatní nájemce Budovy v jejím užívání;

(f) Nájemce je dále v případě, že nebude v daný okamžik možné přijetí klientů Nájemce příslušným pracovníkem Nájemce, povinen umožnit těmto klientům shromažďovat se v Prostorách a nedopustí tak, aby společné prostory Budovy sloužily jako čekárna.

15.3 Mezi práva Nájemce patří:

(a) užívat Prostory za podmínek sjednaných v této Smlouvě;

(b) čerpat Služby dle čl. 6.1 této Smlouvy;

(c) Pronajímatel je povinen poskytnout Nájemci na jeho písemnou žádost odůvodněnou součinnost v souvislosti s plněním této Smlouvy, která může být oprávněně požadována Nájemcem na Pronajímateli.

16. Další práva a povinnosti Pronajímatele

16.1 Pronajímatel má v souvislosti s touto Smlouvou také další práva a povinnosti zde upravené a to:

- (a) udržovat, opravovat a chránit Budovu, její společné prostory a Prostory (není-li to povinností Nájemce) ve vysokém standardu;
- (b) udržovat společné prostory uklizené a udržované v rozumné míře a přiměřeně osvětlené, tam kde je třeba;
- (c) poskytovat Služby Nájemci za podmínek této Smlouvy;
- (d) udržovat pojištění Budovy v průběhu Doby nájmu;
- (e) nepronajmout nebo nepřenechat do podnájmu jakékoli prostory v Budově nájemci, jehož přítomnost v Budově by snížila obecné vnímání Budovy veřejností (např. herna, kasino, obchod s erotickým zbožím, apod.),
- (f) zajistit Nájemci nerušené a pokojné užívání Prostor po Dobu nájmu

16.2 Mezi práva patří:

- (a) Pronajímatel je oprávněn za podmínek této Smlouvy požadovat po Nájemci zaplacení smluvní pokuty/úroku z prodlení ve sjednané výši v případě, že Nájemce poruší některou ze svých peněžitých nebo nepeněžitých povinností a/nebo použít k jejich zaplacení prostředky v rámci Bankovní záruky dle čl.12 Smlouvy. Smluvní strany současně sjednávají pro případ porušení některé z nepeněžitých povinností Nájemce smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každé jednotlivé porušení takové povinnosti za každý den, po který takové porušení trvá, nebude-li toto porušení po písemné výzvě Pronajímatele neprodleně, s ohledem na technické možnosti, napraveno.
- (c) Pronajímatel bude oprávněn provádět údržbu, opravy, nové instalace, úpravy apod. v Budově nebo v Prostorách a patnáct (15) dní předem bude o nich informovat Nájemce. Pronajímatel v průběhu těchto prací bude povinen respektovat činnost Nájemce v Prostorách. Nájemce je oprávněn požadovat po Pronajímateli slevu na nájemném, pokud budou po dobu provádění výše uvedených prací Nájemci způsobeny zaviněním Pronajímatele obtíže, které nejsou nepodstatné.

17. Záruky Pronajímatele

17.1 Pronajímatel zaručuje, že ke dni uzavření této Smlouvy jsou následující prohlášení pravdivá:

- (a) Pronajímatel je řádně založenou společností s ručením omezeným dle práva České republiky a disponuje výhradním právem pronajmout Prostory; a
- (b) Pronajímatel je povinen vyhovět všem platným právním předpisům České republiky vztahující se k vlastnictví Budovy; a
- (c) Prostory jsou stavebně určeny jako nebytové (kanceláře) což Pronajímatel dokládá kopií kolaudačního rozhodnutí v **Příloze č. 6** této Smlouvy.

18. Záruky Nájemce

18.1 Nájemce zaručuje, že ke dni podepsání této Smlouvy jsou následující prohlášení pravdivá:

(a) Nájemce má veškerá povolení a oprávnění uzavřít tuto Smlouvu a přijmout a dostát všem svým závazkům v této Smlouvě sjednaným;

(b) Město Černošice ve smyslu § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů osvědčuje, že uzavření této Smlouvy bylo schváleno Radou Města Černošice na jejíschůzi konané dne (usnesení č. R/.....) tak, jak to vyžaduje § 102 odst. 2 písm.m) zákona č.128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, čímž je splněna podmínka platnosti tohoto právního jednání.

19. Pojištění Nájemce

19.1 Nájemce sjedná a udržuje v průběhu Doby nájmu vlastním jménem a na vlastní náklady následující pojištění s příslušným pojistným krytím:

(a) Nájemce sjedná dle vlastního uvážení pojištění movitého majetku nacházejícího se v Prostorech (nábytek, zařízení a ostatní vybavení) vlastněné nebo užívané Nájemcem proti všem obvyklým rizikům, zejména proti přírodním pohromám, výbuchu a ohni, vandalismu, krádeži, pro případ nefunkčnosti hasících přístrojů, povodni nebo škodám způsobeným vodou, a

(b) pojištění odpovědnosti pokrývající všechny druhy škod (na životě, zdraví, majetkových a jiných právech) způsobených třetí osobě.

19.2 Výše pojistného plnění musí být nejméně 20 000 000 Kč na pojištění odpovědnosti dle čl. 19.1 písm. b) této Smlouvy. Nájemce je povinen předložit Pronajímateli, kdykoliv k tomu bude vyzván, pojistnou smlouvu nebo pojistku jako důkaz, že toto pojištění je platné a účinné v požadovaném rozsahu.

19.3 V případě, že Nájemce bude provádět Pronajímatelem povolené změny Prostor, je povinen na vlastní náklady sjednat komplexní stavební pojištění na celou dobu těchto stavebních či jiných prací. Rozsah a výše pojištění Nájemce musí být dohodnuto s Pronajímatelem před započatím takových prací.

19.4 Nájemce je povinen Pronajímatele bezodkladně informovat o zrušení pojistné smlouvy uzavřené dle 19.2. a pojištění za podmínek v tomto článku uvedených buď obnovit, nebo sjednat nově.

20. Údržba a opravy Nájemce

20.1 Nájemce je v průběhu Doby nájmu povinen na vlastní náklady udržovat Prostory čisté a ve stavu odpovídajícímu Smluvenému užívání dle této Smlouvy;

20.2 Nájemce je povinen provádět opravy a údržbu Prostor a instalací v Prostorech na vlastní

náklady a riziko, za podmínek sjednaných v této Smlouvě. Tyto práce musí být prováděny Nájemcem v souladu se současnými stavebními a technickými postupy a platnou právní úpravou.

20.3 Nájemce je zejména povinen udržovat v dobrém stavu následující zařízení (nachází-li se v Prostorech): zámky, dveře, nátěry a kliky oken, rolety, koberce a další podlahové krytiny, vodovodní kohoutky a ostatní sanitární zařízení, stejně jako veškeré technické zařízení, vybavení a strojní zařízení. Dobrým stavem se pro účely předchozí věty rozumí stav, v němž se uvedená zařízení nacházela ke Dni zahájení nájmu (v souladu s Předávacím protokolem), s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

20.4 Nájemce je povinen provádět jakékoliv opravy, za které nese odpovědnost až do skončení Doby nájmu. Smluvní strany jsou povinny provést společně předběžnou prohlídku stavu Prostor předtím, než Nájemce Prostory úplně vyklidí v souladu s touto Smlouvou a protokolárně je předá zpět Pronajímateli.

20.5 V případě porušení některé z povinností ze strany Nájemce dle tohoto článku, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Prostor a provést opravu nebo údržbu za účelem nápravy stavu způsobeného tímto porušením povinností Nájemcem, pokud porušení povinností Nájemce trvá i po deseti (10) dnech ode dne, kdy bylo Nájemci Pronajímatelem doručeno písemné upozornění na takové porušení jeho povinností. Nájemce je povinen nahradit Pronajímateli účelně vynaložené náklady na takové opravy nebo údržbu do třiceti (30) dnů od doručení příslušné faktury Pronajímatele.

20.6 Nájemce je povinen plnit jakékoliv a veškeré povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů, zejména pak zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění a dodržovat i veškeré jakékoliv další bezpečnostní či hygienické předpisy.

20.7 V případě, že Nájemce v rámci běžných oprav a údržby provede se souhlasem Pronajímatele opravu či údržbu Prostoru či zařízení v něm umístěného, na které se vztahuje záruka na jakost pro Pronajímatele, je Pronajímatel povinen náklady na takto provedenou opravu či údržbu refundovat Nájemci a v rámci záruky za jakost tyto náklady uplatnit u dodavatele. Pronajímatel je povinen na vyžádání v případě potřeby sdělit Nájemci písemně trvání záruční doby u jednotlivých částí Prostor a zařízení v něm umístěných.

21. Odpovědnost

21.1 Nájemce je povinen bez jakéhokoliv odkladu informovat Pronajímatele o nutnosti provedení oprav v Prostorech a za jejichž provedení je odpovědný Pronajímatel.

21.2 Nájemce je odpovědný za jakoukoliv a veškerou škodu na Budově (včetně Prostor) způsobenou nedbalostí nebo úmyslně Nájemcem, jeho zaměstnanci, návštěvníky, dodavateli, dělníky přímo či nepřímo pověřenými Nájemcem nebo jinými osobami, jimž umožnil Nájemce vstup do Budovy. Nájemce je povinen opravit takové poškození, popř. vypořádat Pronajímateli případné nároky vznesené v této souvislosti proti Pronajímateli třetí osobou.

21.3 Pronajímatel není odpovědný:

(a) za ztrátu nebo škodu či znehodnocení movitého majetku (sestavajícího se zejména ze zboží, inventáře, zásob, obchodního vybavení, podlahových krytin, nábytku, vybavení nebo ostatního majetku) ve vlastnictví Nájemce umístěného v Prostoru nebo za ztrátu, škodu či znehodnocení movitých věcí umístěných v Prostorech či Budově třetími osobami, kromě škody způsobené

Pronajímatelem nebo jeho zaměstnanci;

(b) za škodu na jakémkoli zhodnocení předmětu nájmu provedeném v Prostorách Nájemcem nebo pro něj (kterážto veškerá škoda, výměna nebo opravy budou Nájemcem provedeny a bezodkladně dokončeny), kromě škody způsobené Pronajímatelem nebo jeho zaměstnanci;

(c) za přerušení činnosti Nájemce, nedošlo-li k takovému přerušení v důsledku porušení zákonné či smluvní povinnosti Pronajímatele;

22. Oznámení činěná Nájemcem

22.1 Do 15 (patnácti) pracovních dnů je Nájemce povinen:

(a) oznámit Pronajímateli jakoukoliv pojistnou nebo jinou škodnou událost ovlivňující Prostory a/nebo Budovu a předpokládanou výši škody a;

(b) oznámit Pronajímateli jakýkoliv nárok z pojištění nebo náhrady škody uplatněný Nájemcem.

V případě poškození nebo zničení Prostor ohněm nebo z jiné příčiny či události způsobené Nájemcem, nebo nehodou, které Nájemce měl nebo mohl předejít, je Nájemce povinen tyto škody opravit, vystavět nebo nahradit na vlastní náklady, stejně tak jako v případě Budovy nebo její části, a to tak, aby obnovil Prostory a/nebo Budovu do původního stavu, v jakém se Prostory/Budova nacházely před takovým poškozením nebo zničením.

23. Ukončení nájmu

23.1 Nájem podle této Smlouvy může být ukončen kteroukoliv Smluvní stranou písemnou Výpovědí pouze za podmínek stanovených NOZ nebo touto Smlouvou. Pokud se kterákoli ustanovení této Smlouvy budou lišit od ustanovení NOZ, v platném znění, ustanovení této Smlouvy budou rozhodující.

23.2 V případě podání písemné Výpovědi této Smlouvy je Nájemce povinen do okamžiku předání Prostor zpět Pronajímateli splnit veškeré závazky a uhradit veškeré nezaplacené částky splatné dle této Smlouvy, vše v souladu s ustanoveními této Smlouvy.

23.3 Pronajímatel je oprávněn ukončit tuto Smlouvu písemnou Výpovědí, pouze v případě (aniž by byla dotčena možnost výpovědi nájmu bez udání důvodu uvedená v části *Zvláštní podmínky nájmu* této Smlouvy), že Nájemce:

(a) opakovaně poruší povinnosti stanovené v této Smlouvě;

(b) je po dobu delší než 30 (třicet) dnů v prodlení s placením Nájemného, Záloh na Služby či uhrazením faktur či jakýchkoliv jiných plateb, splatných z jakéhokoliv důvodu ve spojitosti s nájmem dle této Smlouvy;

(c) neuzavřel pojištění či neudrhuje své pojištění dle této Smlouvy;

(d) nebude udržovat bankovní záruku ve výši stanovené dle této Smlouvy;

(e) změnil předmět své činnosti v Prostorech uveden v čl. 10.1 této Smlouvy bez předchozího souhlasu Pronajímatele;

Oprávnění Pronajímatele ukončit nájem písemnou Výpovědí v případech uvedených výše v pododst. (a) - (e) je podmíněno tím, že Nájemce, ač písemně vyzván, neučiní nápravu svého porušení povinností ze Smlouvy pro něj vyplývající ve lhůtě deseti (10) pracovních dnů od data doručení písemné výzvy Pronajímatele k nápravě, a nebude-li taková lhůta přiměřená povaze porušení povinností, pak v přiměřené lhůtě.

23.4. Nájemce je oprávněn ukončit tuto Smlouvu písemnou Výpovědí nejdříve po 31.12.2018 (aniž by byla dotčena možnost výpovědi nájmu bez udání důvodu uvedená v části *Zvláštní podmínky nájmu* této Smlouvy) pouze v případě, že:

- a) Pronajímatel porušuje své povinnosti udržovat Prostory a Budovu ve stavu způsobilém pro sjednané užívání a zabezpečit řádné poskytování služeb, které jsou poskytovány společně s nájmem Prostor, nebo
- b) Pronajímatel poruší svou povinnost zajistit plný a nerušený výkon práv Nájemce, nebo
- c) Pronajímatel neuzavřel pojištění dle čl. 16.2 této Smlouvy, a Pronajímatel nezjedná nápravu závadného stavu ve lhůtě pěti (5) pracovních dnů od data doručení písemné výzvy Nájemce k nápravě, a nebude-li taková lhůta přiměřená povaze porušení povinností, pak v přiměřené lhůtě.
- d) mu nebude v průběhu sjednané doby nájmu přidělena dotace (pro příslušné období), ze které je nájemné hrazeno anebo se zásadně změní podmínky poskytnutí dotace způsobem, pro který nebude mít Nájemce zájem na dalším nájmu Prostor, nebo
- e) přestane vykonávat činnosti, pro jejichž výkon uzavřel tuto Smlouvu (čl. I. odst.1.2.)

23.5. Výpovědní doba je (s výjimkou výpovědi nájmu Pronajímatelem dle čl. 23.3 pododst. (b)) tříměsíční a začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé Smluvní straně. V případě výpovědi nájmu Pronajímatelem dle čl. 23.3 pododst. (b) této Smlouvy je Pronajímatel oprávněn (nikoli však povinen) nájem vypovědět bez výpovědní doby; nájem v takovém případě skončí buď marným uplynutím 30 dnů od data původní splatnosti peněžitého závazku Nájemce, nebo marným uplynutím lhůty k nápravě dle písemné výzvy Pronajímatele, podle toho, co nastane později.

24. Povinnosti při ukončení nájmu

24.1 K poslednímu datu Doby nájmu je Nájemce povinen na vlastní náklady navrátit Prostory do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, odstranit veškeré movité vybavení, nábytek, veškeré firemní štíty Nájemce, včetně opravy vnitřních omítek Prostor a fasády Budovy, pokud ji jejich instalace poškodila, vyklidit a předat Prostory v takovém stavu zpět Pronajímateli. Smluvní strany se na výzvu Nájemce zaslanou Pronajímateli minimálně 30 dnů před Dnem ukončení nájmu anebo jiným dnem, ke kterému nájem skončí v souladu s touto Smlouvou dohodnou, zda stavebnětechnické nebo technické úpravy Prostor provedené Nájemcem mají být odstraněny či nikoli a na kompenzaci, pokud odstraněny být nemají. Pokud nebude dosaženo dohody ohledně výše kompenzace ani do Dne ukončení nájmu anebo jiného dne, ke kterému nájem skončí v souladu s touto Smlouvou, je Nájemce povinen na vlastní náklady odstranit úpravy a uvést Prostory do původního stavu.

24.2 V případě, že Nájemce nevyklidí Prostory v souladu s tímto článkem, je Pronajímatel oprávněn vyklidit Prostory nebo nechat je vyklidit třetí osobou na náklady Nájemce. Věci vyklizené z Prostor budou uskladněny na náklady Nájemce, ne však déle než po dobu 30 dnů.

24.3 Před uplynutím Doby nájmu je Nájemce povinen učinit veškeré kroky vyžadované

poskytovateli komunálních a telefonních služeb a po dohodě s Pronajímatelem buď ukončit nebo převést na Pronajímatele nebo jím určenou třetí osobu příslušné smlouvy na poskytování těchto služeb. V případě, že tak Nájemce neučiní, je k tomu oprávněn Pronajímatel na náklady Nájemce.

24.4 Užívání Prostor bez souhlasu Pronajímatele a bez jakékoliv písemné dohody s ním i po uplynutí Doby nájmu, nemůže být v žádném případě posuzováno jako skutečnost zakládající automatické prodloužení nájemního vztahu.

25. Označení

25.1 Nájemce je oprávněn umístit v Budově, u vchodu do Budovy a do Prostor své označení - jmenovky, informační desky, orientační tabule apod. pouze se souhlasem Pronajímatele a po předchozím odsouhlasení provedení takového označení (dále jen „**Označení**“). Souhlas Pronajímatele nebude bez podstatného důvodu odepřen.

25.2 Pokud připevnění nebo přemístění Označení, nebo jeho změna bude podléhat i vydání souhlasu příslušných obecních nebo státních úřadů, Nájemce si takový souhlas opatří na své náklady a pouze po obdržení souhlasu Pronajímatele dle ustanovení čl. 25.1 nebo 25.4 Smlouvy.

25.3 Jakákoliv změna Označení, její provedení nebo přemístění musí být rovněž předem písemně schválena Pronajímatelem.

25.4 Nájemce není bez předchozího písemného schválení Pronajímatelem oprávněn umístit i jiná Označení jako plakáty, letáky, vlajky, tabule a značky na okna nebo fasádu Budovy; to neplatí v době státního svátku, kdy je Nájemce, jako orgán veřejné správy, povinen umístit na Budovu vlajku. Pokud takový souhlas není udělen na dobu určitou, má se za to, že byl udělen na dobu neurčitou a může být Pronajímatelem kdykoliv odvolán.

25.6 Nájemce je povinen odstranit na vlastní náklady jakékoliv v souladu s touto Smlouvou nepovolené Označení, či jím instalované jiné značky či označení, a to okamžitě po výzvě Pronajímatele nebo příslušného obecního či státního úřadu.

26. Oznámení a doručování

26.1 Jakékoliv Oznámení dle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní musí být:

(a) písemně

(b) v češtině

(c) předáno osobně nebo zasláno doporučeným dopisem na adresu uvedenou v této Smlouvě nebo jakoukoliv jinou adresu písemně oznámenou kteroukoliv Smluvní stranou druhé Smluvní straně alespoň sedm (7) dní před odesláním příslušného Oznámení za podmínek tohoto ustanovení.

26.2 Oznámení bude považováno za doručené

(a) při osobním předání – okamžikem prokazatelného předání Oznámení na příslušné adrese stanovené touto Smlouvou osobě, o níž se lze rozumně domnívat, že je oprávněna za adresáta

přijímat poštovní zásilky;

(b) při poslání poštou – dnem doručení nebo dnem, kdy se příslušná zásilka odesílateli vrátila jako nedoručitelná.

26.3 Schválené adresy pro doručování Smluvním stranám jsou následující:

(a) Pronajímatel

IRNERIO PRAHA, s.r.o.

Polská 1283/18

120 00 Praha 2 – Vinohrady

k rukám: Dr. Roberto Segre

(b) Nájemce:

Město Černošice

Riegrova 1209

252 28 Černošice

k rukám: Mgr. Filip Kořínek

26.4 Doručovací adresa může být změněna. Tato změna musí být oznámena Oznámením dle výše stanovených podmínek.

27. Domovní řád

27.1 Nájemce je povinen jednat v souladu s Domovním řádem (za předpokladu, že pravidla v něm obsažená nejsou v rozporu s právem Nájemce užívat Prostory, jsou v souladu s ustanoveními této Smlouvy a obecně závaznými právními předpisy), a zajistit, aby jeho zaměstnanci a v rozumné míře i návštěvníci (klienti) Nájemce s nimi byli seznámeni a aby jednali v souladu s nimi.

Pronajímatel bude písemně informovat o změně Domovního řádu Nájemce nejpozději do 5 dnů po přijetí jakékoliv změny.

27.2 Pronajímatel si vyhrazuje právo změnit Domovní řád s cílem udržet vysoký standard při užívání Budovy všemi nájemci. Změnou Domovního řádu nemohou být ukládány Nájemci nové povinnosti nad rámec této Smlouvy.

28. Právní nástupnictví

28.1 Smluvní strany souhlasí, že práva a povinnosti Pronajímatele vzniklé z této Smlouvy přecházejí s vlastnickým právem k Prostorům na nového pronajímatele (vlastníka Budovy/Prostoru) .

28.2. Podle výslovné dohody Smluvních stran, není žádná Smluvní strana oprávněna postoupit jakoukoliv pohledávku vzniklou na základě této Smlouvy na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany. Tím není dotčeno ustanovení odst. 14.2. této Smlouvy ani tím nejsou dotčena příslušná práva banky, v jejíž prospěch jsou či budou

pohledávky Pronajímatele vůči Nájemci zastaveny.

29. Řešení sporů

Jakékoliv spory, které by mohly vzniknout v souvislosti s výkladem nebo plněním této Smlouvy budou nejprve řešeny mezi Smluvními stranami. V případě, že Smluvní strany nevyřeší spor při vynaložení rozumné snahy smírnou cestou, po uplynutí 30 (třiceti) pracovních dnů od vzniku sporu, budou mít v každém případě výlučnou pravomoc rozhodnout vznesený nárok nebo spor vyplývající z nebo v souvislosti s touto Smlouvou příslušné soudy České republiky.

30. Ucelenost Smlouvy

30.1 Smlouva je závazná pro správce, vykonavatele, právní nástupce a postupníky Stran. Tato Smlouva obsahuje úplnou a konečnou dohodu Stran a není vázána jakýmikoli stanovisky, vyjádřeními, podmínkami, lhůtami, prohlášeními nebo zárukami, ústními či písemnými, v ní neobsaženými.

30.2 Tato Smlouva a její přílohy představují úplnou Smlouvu mezi jejími Stranami a nahrazují jakékoli předchozí ústní nebo písemné dohody v nich nezpracované. Neexistují žádné druhotné ústní dohody k této Smlouvě.

31. Vzdání se práv

31.1 Neuplatnění práva nebo prodlení ve výkonu práva kterékoliv Smluvní strany – vznesení požadavku nápravy, zmocnění a neexistence jednání mezi Smluvními stranami nebude považováno za vzdání se práva. Ohledně možnosti ukončit tuto Smlouvu však platí, že tuto Smlouvu lze ukončit pouze z důvodů a způsobem stanoveným výslovně v této Smlouvě.

31.2 Jakékoliv zřeknutí se nároků vyplývajících z porušení podmínek této Smlouvy nebo jakéhokoliv prodlení dle této Smlouvy nebude považováno jako vzdání se jakéhokoliv dalšího nároku vyplývajícího z následného porušení podmínek Smlouvy nebo prodlení dle této Smlouvy a v žádném případě neovlivní ostatní podmínky této Smlouvy.

32. Závěrečná ustanovení

32.1 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami.

32.2 Jakýkoliv právní vztah touto Smlouvou výslovně neupravený se bude řídit příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

32.3 Jakékoliv změny nebo dodatky k této Smlouvě musí být učiněny v písemné podobě formou očíslovaných dodatků k této Smlouvě, jinak budou neplatné.

32.4 V případě, že se jakékoli ustanovení této Smlouvy v jakémkoli rozsahu stane neplatným nebo nevymahatelným, nedotkne se tato skutečnost zbývajících jejích ustanovení a všechna ostatní ustanovení této Smlouvy zůstanou platná a vymahatelná v plném, zákonem povoleném, rozsahu a obě Strany se neprodleně dohodnou na náhradním ustanovení, které bude mít co nejbližší účinek.

32.5 Tato Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech v českém znění, Nájemce obdrží dvě a Pronajímatel jedno vyhotovení Smlouvy.

32.6 Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva je vyjádřením jejich svobodné a vážné vůle, učiněné bez nátlaku, na důkaz čehož zde oprávnění zástupci Smluvních stran připojují své podpisy

32.7. Pronajímatel bere na vědomí, že Nájemce pro realizaci svých bezhotovostních plateb může používat transparentní příjmový a výdajový bankovní účet a v této souvislosti Nájemci uděluje souhlas se zveřejněním názvu svého účtu; Pronajímatel výslovně souhlasí se zveřejněním elektronického obrazu této Smlouvy na webových stránkách Nájemce včetně podpisů ke Smlouvě připojených.

33. Přílohy:

Příloha č. 1: Výpis z listu vlastnictví a situační plán

Příloha č. 2: Specifikace změn Prostor

Příloha č. 3: Stav Prostor ke dni podpisu Smlouvy

Příloha č. 4: Domovní řád

Příloha č. 5: Výpis z obchodního rejstříku Pronajímatele

Příloha č. 6: Kolaudační rozhodnutí

14. 09. 2015

V Praze dne _____

Pronajímatel:
IRNERIO PRAHA, s.r.o.



Dr. Roberto Massa, Jaroslava Vebrová, jednatelé společnosti

Nájemce:
Město Černošice

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "F. Kořínek".

Mgr. Filip Kořínek, starosta města

