



## 1. Předmět Smlouvy

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn hospodařit s budovou č.p.38, která je součástí pozemku parc. č. 4268/1, v k.ú. Žižkov, obci Praha 3, na adrese Olšanská 38/9, 130 00 Praha 3, jak je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, Katastrálním pracovištěm Praha, na listu vlastnictví č. 2135. Výpis z katastru nemovitostí tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.
- 1.2. Pronajímatel přenechává na základě této Smlouvy Nájemci do užívání prostory v 1. nadzemním podlaží shora specifikované budovy sestávající z:
- |                    |                   |                     |
|--------------------|-------------------|---------------------|
| sklad              | č. místnosti 1.10 | 11,1 m <sup>2</sup> |
| dohledové centrum  | č. místnosti 1.11 | 36,4 m <sup>2</sup> |
| pracoviště PCO     | č. místnosti 1.12 | 12,0 m <sup>2</sup> |
| vstupní filtr      | č. místnosti 1.08 | 4,9 m <sup>2</sup>  |
| chodba             | č. místnosti 1.09 | 4,6 m <sup>2</sup>  |
| server             | č. místnosti 1.13 | 12,6 m <sup>2</sup> |
| technická místnost | č. místnosti 1.14 | 18,8 m <sup>2</sup> |
| WC + umývárna      | č. místnosti 1.15 | 9 m <sup>2</sup>    |
| Sprcha             | č. místnosti 1.16 | 3,2 m <sup>2</sup>  |

- celkem: 112,6 m<sup>2</sup>

(dále jen „Předmět nájmu“).

Grafické zobrazení Předmětu nájmu tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy. Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci přístup k Předmětu nájmu (pracovišti PCO) přes místnosti 1.01, 1.02, 1.05 a 1.06. takovým způsobem, které je v souladu s požadavky Certifikačního institutu na pracoviště PCO.

- 1.3. Pronajímatel prohlašuje, že k okamžiku podpisu této Smlouvy je Předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s účelem, ke kterému má sloužit, a nejsou mu známy žádné okolnosti svědčící o opaku. K fyzickému předání Předmětu nájmu dojde ke dni nabytí účinnosti této Smlouvy. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude vyhotoven předávací protokol, který bude stvrzen podpisy obou Smluvních stran.
- 1.4. Nájemce prohlašuje, že si Předmět nájmu prohlédl, je mu znám jeho stavebně-technický stav a konstatuje, že pro účely nájmu je Předmět nájmu a přístup k němu zcela vyhovující a s tímto jej od Pronajímatele do svého užívání přijímá.
- 1.5. Předmět nájmu je pronajímán za účelem výkonu podnikatelské činnosti Nájemce blíže specifikované v bodě 1.6. této Smlouvy. Tuto činnost nesmí Nájemce vykonávat v rozporu s dobrými mravy, zejména nesmí poškozovat hospodářské a obchodní zájmy Pronajímatele. Porušení jakékoliv z povinností Nájemce dle tohoto bodu a/nebo užívání Předmětu nájmu k jinému než sjednanému účelu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a bez změny této Smlouvy je důvodem k odstoupení od této Smlouvy ze strany Pronajímatele. Za každé jednotlivé porušení jakékoli povinnosti dle tohoto bodu a také v případě užívání Předmětu nájmu k jinému než sjednanému účelu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele je Nájemce povinen Pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení.
- 1.6. Podnikatelskou činností (předmětem podnikání), kterou bude Nájemce v Předmětu nájmu provozovat, je provozování ostrahy majetku a osob Nájemce prohlašuje, že má pro účel všech činností, které zamýšlí v Předmětu nájmu provozovat, získána veškerá potřebná povolení či oprávnění. Výpis z živnostenského rejstříku požadovaný k prokázání oprávnění k zákonnému

provozování, ostrahy majetku a osob, služby soukromých detektivů, výroba, instalace, opravy elektrických strojů a přístrojů, elektronických a telekomunikačních zařízení, montáž, opravy, revize a zkoušky elektrických zařízení, poskytování technických služeb k ochraně majetku a osob, Silniční motorová doprava - nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí, tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy. K případné změně podnikatelské činnosti vykonávané v Předmětu nájmu je Nájemce povinen vyžádat si předem písemný souhlas Pronajímatele; porušení této povinnosti je důvodem k odstoupení od této Smlouvy ze strany Pronajímatele. Změní-li Nájemce výkon podnikatelské činnosti v Předmětu nájmu bez souhlasu Pronajímatele, je povinen Pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení.

## 2. Práva a povinnosti Smluvních stran

- 2.1. Pronajímatel se zavazuje zajistit řádný a nerušený výkon práv Nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
- 2.2. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- 2.3. Nájemce se zavazuje:
  - a) užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář;
  - b) umožnit Pronajímateli vstup do Předmětu nájmu na základě předchozího písemného oznámení;
  - c) strpět nutný přístup Pronajímatele nebo jeho zástupce do Předmětu nájmu i v případě své nepřítomnosti, bude-li takový přístup (podle odůvodněného názoru Pronajímatele nebo jeho zástupce) nutný z důvodu hrozící či vzniklé škody na majetku, zdraví či životě, aniž by Pronajímatel či takový zástupce byli za takové jednání vystaveni odpovědnosti (za předpokladu, že v průběhu takového vstupu Pronajímatel či jeho zástupci zajistí přiměřenou ochranu majetku Nájemce) s tím, že Pronajímatel podrobnosti takového vstupu poté písemně oznámí Nájemci;
  - d) zabezpečovat na své náklady úklid v Předmětu nájmu;
  - e) dodržovat relevantní platné právní předpisy o ochraně životního prostředí;
  - f) hradit všechny náklady na drobné opravy a běžnou údržbu Předmětu nájmu; za drobné opravy se považují opravy Předmětu nájmu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí Předmětu nájmu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- (i) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytín a výměny prahů a lišt,
- (ii) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, rolet a žaluzií,
- (iii) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro Předmět nájmu,
- (iv) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- (v) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody.

Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné

opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených výše v tomto bodě.

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy Předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v tomto bodě, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 10.000,-Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.

Náklady spojené s běžnou údržbou Předmětu nájmu jsou náklady na udržování a čištění Předmětu nájmu, které se provádějí obvykle při delším užívání Předmětu nájmu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených výše v tomto bodě (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

- g) oznámit potřebu oprav, které je povinen zajišťovat Pronajímatel; za škody vzniklé nesplněním této povinnosti odpovídá Nájemce. Pronajímatel je povinen opravu provést nejpozději do 14 dnů, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak;
- h) nejpozději ke dni ukončení této Smlouvy odevzdat Pronajímateli zpět vyklizený Předmět nájmu v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. O odevzdání Předmětu nájmu zpět Pronajímateli bude Pronajímatelem vyhotoven předávací protokol, který bude stvrzen podpisy obou Smluvních stran. Za každý den prodlení s odevzdáním Předmětu nájmu zpět Pronajímateli je Nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení;
- i) užívat společné prostory a společná zařízení budovy, ve které se nachází Předmět nájmu, jen k účelům, ke kterým jsou určeny; vchody, průjezdy, chodby, dvory, půdy a jiné společné prostory bude udržovat volně;
- j) neprovádět v Předmětu nájmu žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny či měnit charakter Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele; provádění výše uvedených úprav, popř. změn bez písemného souhlasu Pronajímatele se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu a Nájemce je povinen na svůj náklad tyto úpravy ihned odstranit. Porušení jakékoliv povinnosti stanovené tímto bodem Smlouvy může být bez dalšího důvodem k odstoupení ze strany Pronajímatele. Za porušení jakékoliv své povinnosti dle tohoto bodu je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení;
- k) nepřenechat pronajaté prostory či jejich části do podnájmu jiné právnické nebo fyzické osobě ani je neposkytnout jiné právnické či fyzické osobě formou spoluúčasti na podnikání; porušení jakékoliv povinnosti stanovené tímto bodem Smlouvy může být bez dalšího důvodem k odstoupení ze strany Pronajímatele. Za porušení jakékoliv své povinnosti je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč, která je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení;
- l) nezřídít v Předmětu nájmu své sídlo nebo pro tyto účely využívat jeho adresu;
- m) neprodleně Pronajímatele informovat o případné pojistné události;
- n) sjednat a hradit pojištění odpovědnosti za škodu na zdraví a majetku v rozsahu běžném pro rozsah podnikání Nájemce. Pronajímatel neodpovídá za případné poškození, ztrátu nebo odcizení věcí z majetku Nájemce, ledaže by je způsobil Pronajímatel nebo osoba na jeho straně, ať již úmyslně nebo nedbalostí.

### 3. Nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu

- 3.1. Výše nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu (dále též „**Služby**“), termíny a způsob úhrady jsou specifikovány v platebním kalendáři, který tvoří přílohu č. 4 a je nedílnou součástí této Smlouvy (dále jen „**Platební kalendář**“).
- 3.2. K částce nájemného bude připočtena DPH v zákonné výši. K částce nájemného za pronájem garáží, parkovacích míst a za pronájem movitých věcí bude připočtena DPH v zákonné výši. Zálohové platby jsou stanoveny včetně DPH. K paušálním platbám bude připočtena DPH v zákonné výši. Nájemce je povinen hradit veškeré platby určené touto Smlouvou včetně příslušné DPH.
- 3.3. Výše paušálních a zálohových plateb se nejméně jednou ročně zvyšuje v závislosti na výši skutečných nákladů, které Pronajímateli v souvislosti s danou Službou vznikají, a to především v důsledku cenových a jiných vlivů či v důsledku změny rozsahu nebo kvality Služby. Zvýšení paušálních a zálohových plateb provedené na základě nového výpočtu oznámí Pronajímatel Nájemci písemným oznámením. Součástí tohoto oznámení bude změna přílohy č. 4 ve stanovení výše paušálních a zálohových plateb. Pronajímatel je oprávněn ke zvýšení paušálních a zálohových plateb nepřistoupit.
- 3.4. Nájemce je povinen bezodkladně Pronajímateli oznámit veškeré změny, které se týkají změn v platbě DPH, zejm. ukončil-li registraci plátce DPH.
- 3.5. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude za Služby, kde není platba určena paušálem, platit zálohy. Vyúčtování záloh na Služby provede Pronajímatel vždy nejméně jednou ročně po obdržení vyúčtování od příslušných dodavatelů energií a Služeb. Případný doplatek nebo přeplatek úhrady za plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu je splatný jednou nebo druhou Smluvní stranou na základě Pronajímatelem vystaveného daňového dokladu, a to do 14 dnů od data vystavení daňového dokladu.
- 3.6. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat vytápění Předmětu nájmu ze společné kotelny domu č.p. 38, ul. Olšanská, Praha 3. Cena za vytápění bude Nájemcem hrazena na základě skutečných nákladů, které Pronajímateli s vytápěním vzniknou. Na úhradu skutečných nákladů je Nájemce povinen hradit Pronajímateli v průběhu kalendářního roku zálohové platby. Spotřeba tepla bude stanovena procentuálním podílem ze skutečných nákladů vynaložených Pronajímatelem na dodávku topného média. Tento procentuální podíl Nájemce vyplývá z podílu vytápěné plochy Nájemce, jež činí 112,6 m<sup>2</sup> k celkové vytápěné ploše budovy, jež činí 11 381 m<sup>2</sup>. Součástí ceny tepla budou i další náklady, které Pronajímateli s touto Službou vznikají. Do těchto dalších nákladů na vytápění bude mimo jiné zahrnuta i poměrná část nákladů na mzdy topiče, a to včetně povinných odvodů k ní a další náklady související s vytápěním.
- 3.7. Dodávka vody a stočné v Předmětu nájmu bude zajišťována prostřednictvím Pronajímatele. Cena za dodávku vody a stočné bude Nájemcem hrazena na základě skutečných nákladů, které Pronajímateli s dodávkou vody a stočným vzniknou. Na úhradu skutečných nákladů je Nájemce povinen hradit Pronajímateli v průběhu kalendářního roku zálohové platby. Spotřeba vody a stočné bude stanovena na základě předpokládané spotřeby, která činí 14 m<sup>3</sup>/rok na 1 osobu určené dle přílohy č. 12 vyhlášky č. 428/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Pronajímatel má právo předpokládanou spotřebu na jednu osobu jednostranně měnit v případě, že dojde ke změně textu uvedené vyhlášky nebo bude-li tato nahrazena jiným obecně závazným právním předpisem, to však pouze maximálně do výše stanovené v cit. vyhlášce nebo jiném obecně závazném právním předpisu. V předmětných prostorách se budou pohybovat 4 osoby Nájemce. Nájemce je povinen Pronajímateli písemně nahlásit změny

v počtu osob. Pokud tak neučiní a bude-li zjištěn namátkovou kontrolou vyšší počet osob v Předmětu nájmu, bude Nájemci účtován tento nový stav v počtu osob za celou dobu od posledního vyúčtování Služeb bez ohledu na jeho tvrzení o dni účinnosti změny počtu osob.

- 3.8. Celková roční platba vodného v Předmětu nájmu, kde nejsou poměrové měřiče umístěny, se vypočítá dle následujícího vzorce:

Celková platba vodného = Směrné číslo roční spotřeby vody za osobu x cena vody za m<sup>3</sup> x počet osob

- 3.9. Pronajímatel vyúčtuje Nájemci minimálně jednou ročně a/nebo při skončení nájmu dle této Smlouvy podíl na nákladech na osvětlení společných prostor, úklid společných prostor a podíl na vytápění společných prostor a likvidaci odpadu, které Pronajímatel prokazatelně poskytuje Nájemci v souvislosti s nájmem Předmětu nájmu. Podíly za Služby dle tohoto článku budou rozpočítány v závislosti na podílu pronajaté plochy Nájemce 112,6 m<sup>2</sup> k celkové ploše budovy 11 381 m<sup>2</sup>.

- 3.10. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat Nájemci dodávku elektrické energie. Nájemce hradí spotřebu elektrické energie spojenou s užíváním předmětu nájmu jako cenu paušální stanovenou na základě technického paušálu vyčísleného v technických jednotkách, a to na základě příkonu elektrických spotřebičů a osvětlovacích těles umístěných v Předmětu nájmu a průměrné doby jejich použití. Technický paušál je uveden v příloze č. 5 této Smlouvy. Nájemce hradí spotřebu elektrické energie na základě takto stanovené spotřeby Pronajímateli v poměrné výši na základě faktury od prvotního dodavatele této Služby dle vzorce: spotřeba dle technického paušálu za fakturované období v kWh x jednotková cena za kWh (zjištění jednotkové ceny: celková cena fakturovaná dodavatelem = konečná cena na faktuře v Kč/celková spotřeba v kWh). Nájemce má povinnost hlásit písemně změny ve vybavení pronajatého prostoru Pronajímateli, který je oprávněn namátkově zkontrolovat údaje mu nahlášené.  
Pronajímatel se zavazuje zajišťovat v případě výpadku el. energie její dodávku z náhradního zdroje dieselaagregátu. Na úhradu nákladů na poskytnutí této služby, bude Nájemce hradit Pronajímateli paušální platby. Výše paušální platby je specifikována v Platebním kalendáři.

- 3.11. Nájemce bude využívat instalovanou techniku pronajímatele CCTV, PZTS, KVS a DoT. Na úhradu nákladů na poskytnutí této služby, bude Nájemce hradit Pronajímateli paušální platby. Výše paušální platby je specifikována v Platebním kalendáři.

- 3.12. Dodávka el. energie z náhradního zdroje dieselaagregátu nastává automaticky, pokud řídicí ústředna pronajímatele vyhodnotí jakýkoliv pokles napětí či jinou hrozbu v dodávce el. energie. Garantovaný příkon zajišťovaný náhradním zdrojem dieselaagregátu je 53 kW. Pro zajištění nepřetržitého napájení zařízení PCO v případě výpadku distribuční sítě je instalována soustava zdrojů záložního napájení - dvojice stacionární automatické motor-generátorové soustrojí. Při poklesu nebo ztrátě napětí v síti dojde automaticky k nastartování motoru dieselaagregátu. Startování soustrojí je automatické, povel ke startu vydá rozvaděč ATS (ATS znamená – Automatic Transfer Switch - automatického přepínání Sítí - **Rozvaděč** x Generátor na základě vyhodnocení parametrů sítě, kdy reakční doba mezi výpadkem distribuční sítě a připojením dieselaagregátu do distribuce je 5s.  
Za porušení povinnosti zajistit dodávku el. energie z náhradního zdroje dieselaagregátu, za podmínek uvedených v tomto bodu je Nájemce oprávněn požadovat od Pronajímatele smluvní pokutu ve výši 5 000,-Kč (slovy: pět tisíc korun českých).

- 3.13. Nájemce se zavazuje hradit nájemné a platby za Služby s nájmem spojené řádně a včas v termínech uvedených v Platebním kalendáři. Jednotlivé platby uhradí Nájemce na bankovní

účet Pronajímatele pod přiděleným variabilním symbolem, kterým je evidenční číslo daňového dokladu.

- 3.14. Za nedodržení termínu splatnosti jednotlivých plateb má Pronajímatel právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,1% dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Tímto není dotčeno právo Pronajímatele požadovat úroky z prodlení dle příslušných právních předpisů.
- 3.15. Pronajímatel si vyhrazuje právo odstoupit od této Smlouvy, bude-li Nájemce v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za poskytované Služby nebo s částí těchto úhrad (tj. Nájemce nesplní řádně a včas) o více než 30 dnů po termínu splatnosti. Smlouva se ruší okamžikem odstoupení, tj. doručením oznámení Pronajímatele o odstoupení Nájemci.
- 3.16. Pronajímatel a Nájemce se dohodli na složení jistoty (dále jen „**Kauce**“) ve výši *trojnásobku* sjednaného měsíčního nájemného (bez záloh), tj. [REDACTED] emce se zavazuje prokazatelně složit tuto Kauci na účet Pronajímatele č. 134124682/0300, a to nejpozději jeden pracovní den před podpisem této Smlouvy. Nezaplacení Kauce nebo nedostatečné prokázání její úhrady může být důvodem k neuzavření této Smlouvy ze strany Pronajímatele.
- 3.17. Kauci nebo její část je Pronajímatel oprávněn použít během doby trvání a/nebo na základě ukončení této Smlouvy (ať již vypršením doby trvání nebo předčasným ukončením této Smlouvy) podle podmínek v ní uvedených či v souladu s jakýmkoliv příslušným právním předpisem zejména za účelem:
- (i) započtení jakýchkoliv částek nájemného dlužných Nájemcem podle této Smlouvy Pronajímateli;
  - (ii) úhrady nákladů na odstranění škody vzniklé na Předmětu nájmu s výjimkou obvyklého opotřebení při řádném užívání;
  - (iii) započtení jakýchkoliv částek dlužných Nájemcem podle této Smlouvy Pronajímateli nebo poskytovatelům jakýchkoliv médií či jiných Služeb;
  - (iv) započtení jakýchkoliv částek smluvních pokut splatných ze strany Nájemce Pronajímateli podle této Smlouvy.
- 3.18. Pokud dojde k čerpání celé nebo části Kauce, je Nájemce povinen Kauci doplnit do původní výše, a to ve lhůtě do jednoho měsíce ode dne doručení výzvy Pronajímatele Nájemci.
- 3.19. Pronajímatel se zavazuje Kauci bez příslušenství, resp. její nepoužitou část, po skončení nájmu Nájemci vrátit, pokud nebyla oprávněně čerpána, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy Nájemce Předmět nájmu vyklidil a předal Pronajímateli, nebo ode dne provedení vyúčtování po jeho předložení příslušnými dodavateli energií a Služeb, podle toho, která ze skutečností nastane později. Kauce se vrací na účet Nájemce uvedený v záhlaví této Smlouvy, nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak.
- 3.20. Smluvní strany se dohodly, že nájemné sjednané dle této Smlouvy za podmínek níže uvedených bude každoročně k 1. lednu 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:
- $$NN = NS \times (1 + i/100)$$
- NN – nově upravená výše nájemného  
NS – výše nájemného placená v předchozím kalendářním roce  
i – míra inflace v předchozím kalendářním roce (v %).

- 3.20.1 Zvýšení nájemného o míru inflace dle tohoto ustanovení bude aplikováno nejdříve ode dne 1. 1. 2016. 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.
- 3.20.2 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 oznámí Nájemci novou výši nájemného po vyhlášení míry inflace formou písemné výzvy, jejíž součástí bude nový Platební/Splátkový kalendář. Rozdíl mezi původní výší nájemného, kterou Nájemce uhradil na základě původního daňového dokladu – Platebního kalendáře a novou výší nájemného po jejím navýšení o inflaci, uhradí Nájemce na základě opravného daňového dokladu zasláného mu Pronajímatelem s termínem splatnosti 14 dnů od data vystavení opravného daňového dokladu.

#### 4. Doba nájmu a ukončení nájmu

- 4.1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou.
- 4.2. Nájem lze ukončit:
- a) písemnou dohodou Smluvních stran;
  - b) písemnou výpovědí i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je 3 (tři) měsíce a začíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně; trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem Smluvní strana nemohla předpokládat, že druhá Smluvní strana nájem vypoví, je výpovědní doba 6 (šest) měsíců;
  - c) odstoupením od Smlouvy z důvodů stanovených Smlouvou nebo zákonem. Odstoupením od Smlouvy se Smlouva ruší ex nunc. Vzájemná plnění poskytnutá Smluvními stranami do odstoupení se nevrací. Odstoupením od Smlouvy není dotčeno právo na zaplacení smluvní pokuty.
- 4.3. Pronajímatel má právo od Smlouvy odstoupit mimo jiné i v případě, že bude potřebovat Předmět nájmu pro svou činnost v rámci svých předmětů podnikání a předmětů činnosti zapsaných v obchodním rejstříku. Účinky odstoupení nastávají 30. dnem od doručení oznámení Pronajímatele o odstoupení. V případě pochybností se má za to, že odstoupení bylo doručeno v době čtrnácti dnů od jeho odeslání.
- 4.4. Pronajímatel může kdykoli odstoupit od Smlouvy, užívá-li Nájemce přes písemnou výstrahu Předmět nájmu nebo trpí-li užívání věci třetí osobou takovým způsobem, že Pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda.
- 4.5. Smluvní strany se dohodly, že na nájemní vztah upravený touto Smlouvou se nepoužije ustanovení § 2230 a § 2285 občanského zákoníku.

#### 5. Zvláštní povinnosti týkající se zajištění BOZP a PO

- 5.1. Nájemce bere na vědomí, že Předmět nájmu pronajatý dle této Smlouvy je předaným pracovištěm Nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy.
- 5.2. Nájemce je povinen v Předmětu nájmu dodržovat všechna ustanovení zákonných předpisů týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (dále též jako „BOZP“) a požární ochrany (dále též „PO“) a další ustanovení interních předpisů Pronajímatele, se kterými byl Nájemce seznámen. Za tímto účelem je Pronajímatel oprávněn provádět pravidelné kontroly Předmětu nájmu.



- 5.3. Nájemce je povinen po celou dobu nájmu zajišťovat pro všechny osoby, které se s jeho vědomím v Předmětu nájmu zdržují, bezpečnost a ochranu zdraví ve smyslu obecně závazných předpisů.
- 5.4. Nájemce je povinen se před zahájením činnosti prokazatelně seznámit s předpisy BOZP a PO vztahujícími se na pronajímáný Předmět nájmu a s těmito prokazatelně seznámit své zaměstnance.
- 5.5. Nájemce je povinen se s Pronajímatelem vzájemně písemně informovat o rizicích a přijatých opatřeních k ochraně před jejich působením, která se týkají výkonu práce v Předmětu nájmu, a spolupracovat s Pronajímatelem při zajišťování BOZP a PO.
- 5.6. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu pouze k účelu dohodnutému touto Smlouvou s ohledem na provozované činnosti. O všech mimořádných činnostech a změnách Předmětu nájmu, které by mohly mít vliv na PO nebo BOZP, je Nájemce povinen prokazatelně informovat Pronajímatele a vyžádat si jeho souhlas se změnami.
- 5.7. Nájemce je povinen zajišťovat a dokladovat potřebné revize, kontroly a opravy všech zařízení a prostředků PO, které jsou součástí jemu pronajatého Předmětu nájmu, dále elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších technických zařízení umístěných v Předmětu nájmu, a to v souladu s termíny, které jsou stanoveny obecně závaznými právními předpisy, pokyny výrobců a technickými normami.
- 5.8. Pokud provozovaná činnost vyžaduje nadstandardní vybavení přenosnými hasicími přístroji, popřípadě jinými prostředky PO, zabezpečí toto dovybavení Nájemce na své náklady, a toto vybavení zůstává jeho majetkem se všemi k němu se vztahujícími povinnostmi.
- 5.9. Nájemce je povinen dbát, aby spotřebiče, stroje a přístroje v pronajatých prostorách byly obsluhovány pouze osobami k této činnosti oprávněnými a způsobilými.
- 5.10. Nájemce je povinen dbát, aby nedošlo k přetížení elektroinstalace či škodám na jiných zařízeních z důvodu nevhodné manipulace.
- 5.11. Nájemce je povinen nahradit škodu vzniklou případným uložením pokuty v souvislosti s jeho nedovoleným či nevhodným užíváním veřejného prostranství nebo jiných prostor, přiléhajícím k pronajatým prostorám, jestliže tato byla uložena Pronajímatelem.
- 5.12. Nájemce je povinen po předchozím ohlášení umožnit Pronajímatelem nebo jím pověřeným osobám vstup do Předmětu nájmu za účelem kontroly řádného užívání Předmětu nájmu, dodržování povinností Nájemce v oblasti požární ochrany a bezpečnosti práce a ochrany zdraví.
- 5.13. Nájemce je povinen zabezpečit, aby ohlášeným kontrolám Pronajímatele zaměřeným na oblast PO a BOZP byl přítomen jeho odpovědný pracovník.

## 6. Závěrečná ustanovení

- 6.1. Tato Smlouva se řídí a je vykládána v souladu s právním řádem České republiky.
- 6.2. Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této Smlouvy se neuplatní ustanovení § 1765, § 1766, § 1899 odst. 2, § 2208, § 2221 odst. 2, § 2223, § 2233

odst. 2, § 2304 odst. 2, § 2311 a § 2315 občanského zákoníku do té míry, do které je možné aplikaci těchto ustanovení vyloučit dohodou Smluvních stran. Smluvní strany tímto souhlasí, že výkon práv Smluvních stran dle § 2314 občanského zákoníku nebude mít vliv na práva a povinnosti Smluvních stran dle této Smlouvy, zejména ve vztahu k ukončení nájmu, vyklizení Předmětu nájmu, jeho předání Pronajímateli a souvisejících práv a povinností. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že případné námitky podané Nájemcem dle § 2314 odst. 1 občanského zákoníku nezakládají právo Nájemce dále užívat Předmět nájmu po dni, ke kterému nájem zanikl v důsledku výpovědi či odstoupení Pronajímatele.

- 6.3. Uplatněním jakékoli smluvní pokuty dle této Smlouvy není dotčeno právo na náhradu skutečné škody a ušlého zisku v plné výši.
- 6.4. Tato Smlouva může být měněna pouze vzestupně očíslovanými písemnými dodatky ke Smlouvě podepsanými oběma Smluvními stranami.
- 6.5. Je-li jakékoliv ustanovení této Smlouvy zcela nebo zčásti neplatné, relativně neúčinné nebo nevynutitelné nebo se takovým stane, nebude to mít vliv na platnost a vynutitelnost jejích dalších ustanovení, lze-li toto ustanovení oddělit od této Smlouvy jako celku. Smluvní strany vyvinou veškeré úsilí nahradit takové ustanovení novým, které bude svým obsahem a účinkem co nejvíce podobné neplatnému, relativně neúčinnému nebo nevynutitelnému ustanovení.
- 6.6. Tato Smlouva je vyhotovena ve 4 (slovy: čtyřech) stejnopisech s platností originálu, z nichž každá Smluvní strana obdrží po 2 stejnopisu/ech.
- 6.7. Tato Smlouva je uzavřena dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinností nabývá dne 1. 1. 2015.
- 6.8. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich úplné a výlučné vzájemné ujednání týkající se daného předmětu této Smlouvy. Smluvní strany po přečtení této Smlouvy prohlašují, že byla uzavřena po vzájemném projednání, určitě a srozumitelně, na základě jejich pravé, vážně míněné a svobodné vůle. Na důkaz uvedených skutečností připojují podpisy svých oprávněných osob či zástupců.
- 6.9. Smluvní strany prohlašují, že při jednání o této Smlouvě měly rovné postavení a žádná z nich nejednala tak, jako by byla slabší smluvní stranou. Smluvní strany se navzájem ujistí, že ujednání v této Smlouvě považují za učiněná v oboustranné dobré víře a v souladu s dobrými mravy. Smluvní strany si byly při uzavírání této Smlouvy vědomy možnosti budoucích změn poměrů na trhu v oblasti jejich podnikatelské činnosti a prohlašují, že tyto změny představují podnikatelské riziko spojené s jejich činností, které nesou samy a dohodly se a považují za spravedlivé, že v důsledku takových případných změn nemohou uplatňovat vůči druhé Smluvní straně žádná práva.
- 6.10. Nedílnou součástí Smlouvy jsou následující přílohy:
1. Výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 2135
  2. Grafické znázornění Předmětu nájmu
  3. Výpis z živnostenského rejstříku

4. Platební kalendář

5. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## Protokol o předání prostor sloužící podnikání

Na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 9941028882-0015/2014(dále jen „smlouva“), uzavřené mezi Českou poštou, s.p. jako pronajímatelem a ČP Security jako nájemcem, přebírá Nájemce níže uvedeného dne, měsíce a roku prostory sloužící podnikání, specifikované v předmětné smlouvě o celkové výměře 112,6m<sup>2</sup>.

### Stav a popis předávaných nebytových prostor

Vybavení	Počet	Popis a stav
Elektrické vedení (kde, stav, počet vypínačů, zásuvek, osvětlovacích těles, umístění elektroměrů atd.)		10 po měřiču - bez spotřebičů
Topení (počet topných těles, kohoutů, kde, stav atd.)		není
Voda (kde, stav, počet baterií, kohoutů atd.)	10 20	10 kuchyňské kumby 20 WC
Charakter a stav podlah, stěn, dveří a oken		Bez opotřebení
Ostatní (obklady, žaluzie, rolety, zvonky, atd.)		okna žaluzie vstupní dveře kuchyně myčka (ČP, EL), kumby kuchyňská kumby
Vybavení a zařízení místností		
Klíče (jaké, počet)		Nepředává se (vlastní ČP)
Poznámky a komentáře		ČPS přebírá prostory na základě tohoto protokolu s podmínkou, že Č.P. odstraní do 28. 2. 2015 závady na vzduchotechnice.

Počáteční stavy měřidel:

Elektroměr č..... - stav:

Vodoměr č. .... - stav:

V Praze dne 1. 1. 2015

Za pronajímatele

*ns. Koldcová*

Česká pošta, s.p.

*Janča Brouček*

Za nájemce (přebírající):

Česká pošta Security, s.r.o.  
Politických vězňů 909/4  
110 00 Praha 1 - Nové Město  
IČ: 27772683, DIČ: CZ27772683

*Tomáš Nosek*  
Tomáš Nosek  
bezpečnostní ředitel a manažer PCO  
Česká pošta Security, s.r.o.