

NÁJEMNÍ SMLOUVA

mezi

společností

KODAŇSKÁ OFFICE CENTER, s.r.o.

(jako Pronajímatelem)

a

organizační složkou státu

Česká republika - Úřad vlády České republiky

(jako Nájemcem)

Nájemní smlouva

Smluvní strany:

(1) KODAŇSKÁ OFFICE CENTER, s.r.o.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 142110, se sídlem Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10 – Vršovice, IČ: 28446747, DIČ: CZ28446747, zastoupena společně Yarivem Ronenem a Mgr. Lukášem Nohejlem, jednatelem společnosti

(dále jen „**Pronajímatel**“)

Osoby pověřené jednáním za pronajímatele ve věcech smluvních: Monika Špišserová, mob.: 731 409 007, e-mail: spisserova@daramis.com, Alena Koželská, mob: 739 328 152, e-mail: kozelska@daramis.com

Osoby pověřené jednáním za pronajímatele ve věcech provozních: Vendula Hálová, mob.: 739 328 161, e-mail: halova@daramis.com, Tereza Juppova, mob: 721 407 210, e-mail: juppova@daramis.com

a

(2) Česká republika - Úřad vlády České republiky

se sídlem nábřeží Edvarda Beneše 4, 118 01 Praha 1, IČO: 00006599, ve věcích nájmu prostor neplátce DPH, jejímž jménem jedná Ing. Pavel Dvořák, vedoucí Úřadu vlády ČR

datová schránka: trfaa33

(dále jen „**Nájemce**“)

Osoby pověřené jednáním za nájemce ve věcech smluvních: Mgr. Květoslava Hlistová, tel.: číslo: 224 002 130, e-mail: hlistova.kvetoslava@vlada.cz

Osoby pověřené jednáním za nájemce ve věcech provozních: Eva Štanská, tel.: 224 002 019 nebo 602 137 423, e-mail: stanska.eva@vlada.cz

Vzhledem k tomu, že:

Pronajímatel je vlastníkem budovy č.p. 1441/46, která je součástí pozemku parc. č. 857/1, zapsaného na listu vlastnictví č. 3884 v katastrálním území Vršovice, obec Praha, tvořícím (přílohu č. 1) této smlouvy, (dále jen „**Budova**“),

bylo dohodnuto následující:

1 Předmět smlouvy

- 1.1** Pronajímatel pronajímá Nájemci za úplaty a na dobu určitou kancelářské nebytové prostory s čistou vnitřní výměrou podlahové plochy až **1 300 m²** (dále jen „**Prostory**“), které jsou znázorněny barevně na plánu (dále jen „**Plán**“) tvořícím přílohu č. 2 této smlouvy a nacházejí se v 9. nadzemním podlaží, tj. 8. patře, Budovy (blíže specifikované jako budova B), přičemž přesný rozsah Prostor, který bude Pronajímatelem Nájemci dle této smlouvy pronajímán, bude stanoven způsobem uvedeným dále v této smlouvě, zejména v jejím čl. 3.3 až 3.6 níže. Předmětem

nájmu je také vybavení kancelářským nábytkem, které se Pronajímatel zavazuje poskytnout (dále jen „**Vybavení kanceláří**“), a to v maximálním rozsahu dle přílohy č. 3 této smlouvy. Čistá výměra vnitřní podlahové plochy celých Prostor činí 1300 m², z toho čistá kancelářská plocha činí 1001,2 m², ostatní plocha (WC, kuchyňky, chodba a zázemí IT) činí 298,8 m².

- 1.2** Výměry podlahových ploch Prostor uvedené v čl. 1 bod 1.1 výše byly zjištěny na základě měření Pronajímatele, které tímto Nájemce činí nesporným. Výměry jsou uvedeny v Plánu, který tvoří přílohu č. 2, stejně jako čísla místností.
- 1.3** Vzhledem ke skutečnosti, že Nájemce bude Prostory využívat pro umístění pracovníků v rámci několika samostatných projektů, přičemž tyto projekty budou zahajovány postupně, dohodly se smluvní strany, že Prostory budou Pronajímatelem Nájemci předávány v několika etapách, a to způsobem uvedeným v čl. 3.3 této smlouvy.

2 Účel nájmu

- 2.1** Nájemce je oprávněn užívat Prostory pouze k výkonu své administrativní činnosti (dále jen „**Přípustné užívání**“). Nájemce se zavazuje, že bude vykonávat svou administrativní činnost takovým způsobem, aby nedocházelo k rušení pořádku v Budově, a aby nebyli obtěžováni či rušeni jiní nájemci nebo Pronajímatel při provozování Budovy a že totéž zajistí u svých zástupců, zaměstnanců, pozvaných osob či jiných návštěvníků.
- 2.2** Nájemce není oprávněn užívat Prostory k jiným účelům než je Přípustné užívání.

3 Doba nájmu

- 3.1** Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 15.02.2016 (dále jen „**Den zahájení**“) do 31.12.2020 (dále jen „**Doba nájmu**“). Smluvní strany se dohodly, že Doba nájmu uvedená v první větě tohoto odstavce se automaticky prodlouží o další 2 roky v případě, že Nájemce sdělí písemně Pronajímateli nejpozději 6 měsíců před uplynutím aktuální Doby nájmu, že má zájem na prolongaci nájmu. V takovém případě se smlouva prodlužuje automaticky o další 2 roky za stejných podmínek stanovených touto smlouvou. Takto může být nájemní období prodlouženo ještě jednou o další 1 rok. Nájem může být ukončen způsobem uvedenými v této smlouvě nebo stanovenými v zákoně.
- 3.2** Nájemce převezme od Pronajímatele Prostory ve stavu odpovídajícím Přípustnému užívání s případnými úpravami dle čl. 6.2 této smlouvy.
- 3.3** První část Prostor bude Pronajímatelem Nájemci předána v Den zahájení. Další části Prostor budou Pronajímatelem Nájemci předávány na základě písemné výzvy Nájemce, přičemž Pronajímatel je povinen předat Nájemci příslušnou část Prostor ve stavu dle čl. 6.2 této smlouvy nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy Pronajímatel obdržel písemnou výzvu Nájemce k předání příslušné části Prostor (přičemž ve výzvě musí být specifikováno, jaká část Prostor má být předána). Pokud některá část Prostor nebude Nájemci předána ani do 31. 12. 2016, je Nájemce povinen nejpozději do 31. 12. 2016 Pronajímateli sdělit nejzazší závazný termín předání zbývajících částí Prostor, přičemž tento termín musí být nejpozději do 30. 6. 2017. Pokud Nájemce Pronajímateli takový nejzazší závazný termín nesdělí, nebo pokud si Nájemce v závazném termínu zbývajících částí Prostor nepřevzme, má se za to, že tato Nájemcem nevyužitá část Prostor není předmětem nájmu dle této smlouvy

a Pronajímatel bude oprávněn tuto Nájemcem nevyužitou část Prostor pronajmout třetí osobě.

- 3.4** Předání dalších částí Prostor proběhne v souladu s postupem podle čl. 3.3, přičemž Pronajímatel je povinen předat příslušnou část Prostor a Nájemce je povinen převzít příslušnou část Prostor vždy nejpozději do jednoho měsíce ode dne obdržení výzvy k předání příslušné části Prostor dle čl. 3.3 výše. Při každém dílčím převzetí Prostor jsou strany povinny podepsat předávací protokol, v němž bude popsán stav Prostor, podle čísla místností, s uvedením velikosti kancelářské plochy s navýšením o společné plochy dle koeficientu uvedeného v Příloze č. 2 této smlouvy. Dále se uvede stav předávané části Prostor, případně další podrobnosti, zejména druh a počet vybavení příslušné části Prostor. Smluvní strany souhlasně prohlašují a zaručují, že předávací protokol bude mít účinky zamýšlené touto smlouvou i v případě, kdy bude podepsán jinými osobami, než jsou osoby jednající za příslušnou smluvní stranu uvedenou v záhlaví této smlouvy a dále prohlašují a zaručují, že závaznost předávacího protokolu budou i v takovém případě bez veškerých výhrad a podmínek respektovat.
- 3.5** Nájemce je oprávněn dvakrát ročně, vždy k 30.06. a 31.12. kalendářního roku, vrátit pronajímateli část pronajatých Prostor, pro něž nemá další využití, a to v rozsahu do 20 % kancelářské plochy Prostor. Povinností pronajímatele je tuto část Prostor k uvedenému datu od Nájemce převzít, přičemž Nájemce je povinen tuto část Prostor uvést do stavu, v jakém ji od Pronajímatele převzal (s přihlédnutím k běžnému opotřebení). Nájemce je povinen oznámit takový požadavek Pronajímateli nejpozději 4 měsíce před zamýšleným vrácením Prostor. V souvislosti s vrácením části Prostor Pronajímateli se změní i výše Nájemného a Poplatku za služby, a to v poměru snížení výměry pronajaté plochy.
- 3.6** Nájemce je oprávněn kdykoliv požádat Pronajímatele o opětovné vrácení části Prostor, pokud pro ně nájemce využití nalezne a Pronajímatel je povinen tyto Prostory předat Nájemci zpět za stejných podmínek, pokud je má volné. Prostory budou Pronajímatelem Nájemci předány ve stavu, v jakém je Pronajímatel od Nájemce převzal, pouze po provedení úklidu a běžné údržby (tj. Pronajímatel není zejména povinen při opětovném předání Prostor Nájemci měnit koberce, provádět výmalbu, měnit nábytek, apod.). V souvislosti s opětovným vrácením části Pronajatých prostor Nájemci se změní i výše Nájemného a Poplatku za služby, a to v poměru zvýšení výměry pronajaté plochy.
- 3.7** Nájemce je oprávněn požádat Pronajímatele o navýšení kancelářské plochy nad rámec této smlouvy v případě, že pro takové plochy bude mít využití. Pronajímatel se zavazuje Nájemci takové plochy poskytnout, pokud je má k dispozici, a to za stejných podmínek, které jsou sjednány touto smlouvou.

4 Nájemné a jeho úhrada

- 4.1** Nájemce je povinen hradit Pronajímateli nájemné za užívání Prostor a Vybavení kanceláří ve výši **223,60 Kč** za 1 m² výměry Prostor měsíčně (dále jen „**Nájemné**“). Nájemce prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy není jako Nájemce plátcem DPH, tudíž DPH k Nájemnému v souladu s platnými právními předpisy připočtena nebude. Vzhledem ke sjednanému postupnému předávání Prostor dle čl. 1.3, 3.2 a násl., tímto smluvní strany potvrzují, že Nájemce je povinen hradit Nájemné dle tohoto čl. 4.1 pouze za předané části Prostor, přičemž výměra předávané části

Prostor bude potvrzena v každém předávacím protokolu o předání příslušné části Prostor.

- 4.2** Nájemce je povinen platit na základě této smlouvy Nájemné měsíčně nejpozději do 21. dne od doručení faktury, přičemž Pronajímatel je oprávněn vystavit fakturu nejdříve 1. dne příslušného kalendářního měsíce, za které je Nájemné placeno, a to na bankovní účet Pronajímatele č. 514 001 5258/5500, vedený u Raiffeisenbank a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78, Praha 4, nebo na jiný účet, který mu Pronajímatel písemně oznámí. Nájemné je hrazeno v Kč. Platba prvního Nájemného je splatná do 25. dne od doručení faktury, přičemž Pronajímatel je oprávněn vystavit fakturu nejdříve dne 15.02.2016.
- 4.3** Pronájem dle této smlouvy se pro daňové účely poskytuje formou dílčích plnění s tím, že každé dílčí plnění se považuje za samostatné zdanitelné plnění. Dílčím plněním se rozumí měsíční zdanitelné plnění, s výjimkou prvního dílčího plnění, které začíná Dnem zahájení a končí posledním dnem kalendářního měsíce, ve kterém Den zahájení nastal. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje první den kalendářního měsíce, za který se Nájemné platí (dále jen „Den zdanitelného plnění“) s výjimkou prvního dílčího plnění, kdy Dnem zdanitelného plnění bude Den zahájení. Pronajímatel vystaví Nájemci na každé zdanitelné plnění odpovídající fakturu se splatností do 21 dnů od doručení faktury.
- 4.4** Veškeré platby dle této smlouvy budou zvýšeny o příslušnou DPH dle platných právních předpisů, není-li ve smlouvě dohodnuto jinak. Jakákoliv úhrada dle této smlouvy se považuje za provedenou v okamžiku, kdy je připsána na příslušný bankovní účet Pronajímatele. Vznikne-li Pronajímateli podle této smlouvy oprávnění vyúčtovat Nájemci jakékoliv platby, je Nájemce povinen tyto platby zaplatit na základě faktury se splatností 21 dnů ode dne doručení faktury.
- 4.5** Žádná ze smluvních stran není oprávněna si započíst jakoukoli svoji pohledávku proti jakékoli pohledávce druhé smluvní strany, jež vznikla druhé smluvní straně na základě této smlouvy.
- 4.6** V případě, že bude česká koruna, jako zákonná měna České republiky, nahrazena jinou měnou, částky vyjádřené v této smlouvě v českých korunách se přepočtou na nově zavedenou měnu dle oficiálního směnného kurzu.
- 4.7** Dostane-li se Nájemce do prodlení s placením jakékoli částky, kterou je dle této smlouvy povinen uhradit Pronajímateli, je Pronajímatel oprávněn vyúčtovat Nájemci úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení, přičemž před uplatněním této sankce je povinen vyzvat Nájemce k plnění s poskytnutím dodatečné lhůty k plnění nejméně 21 dnů.

5 Poplatek za služby

- 5.1** Nájemce je povinen formou záloh platit Pronajímateli poměrný podíl na odhadovaných provozních nákladech za každý kalendářní rok (dále jen „**Poplatek za služby**“) vynaložených na služby poskytované v souvislosti s nájmem Prostor, jež jsou uvedeny v článku 8 bod 8.2 této smlouvy (dále jen „**Služby**“). Podíl Nájemce na provozních nákladech je dán poměrem pronajaté plochy dle této smlouvy k celkové pronajímatelné ploše v Budově. Zálohový Poplatek za služby činí ke dni podpisu této smlouvy **151,20 Kč** za 1 m² výměry Prostor měsíčně plus DPH (přičemž Nájemce

bere na vědomí, že v této částce je zohledněn a zahrnut tzv. Add-on faktor vyplývající z práva Nájemce užívat společné části Budovy ve výši 8 %, který nebude podléhat vyúčtování). Vzhledem ke sjednanému postupnému předávání Prostor dle čl. 1.3 a 3.2 a násl., tímto smluvní strany potvrzují, že Nájemce je povinen hradit Poplatek za služby dle tohoto čl. 5.1 pouze za předané části Prostor.

- 5.2** Nájemce je povinen platit Poplatek za služby společně s úhradou Nájemného shodně jako nájemné nejpozději do 21. dne od doručení faktury, přičemž pronajímatel je oprávněn vystavit fakturu nejdříve první den příslušného kalendářního měsíce, a to na účet Pronajímatele č. 514 001 5258/5500, vedený u Raiffeisenbank a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78, Praha 4, nebo na jiný účet, který mu Pronajímatel písemně oznámí. Poplatek za služby je splatný v Kč. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje den vystavení příslušné faktury. Výše Poplatku za služby za neúplný kalendářní měsíc Doby nájmu bude stanovena poměrně. Platba prvního Poplatku za služby je splatná do 21 dnů ode dne doručení faktury, přičemž Pronajímatel je oprávněn vystavit fakturu nejdříve dne 15.02.2016.
- 5.3** V případě, že skutečné provozní náklady na Služby pro jakýkoliv kalendářní rok Doby nájmu přesáhnou odhadované provozní náklady na Služby pro uvedený kalendářní rok, uhradí Nájemce Pronajímateli částku (dále jen "**Vyrovnání provozních nákladů**") rovnající se poměrnému podílu Nájemce na rozdílu mezi skutečnými provozními náklady na Služby pro uvedený rok a odhadovanými provozními náklady na Služby. V případě, že tato smlouva vstoupí v platnost nebo bude ukončena v jiný den, než je první den kalendářního roku, bude výše uvedené Vyrovnání provozních nákladů podle toho úměrně vypočteno. Povinnost Nájemce uhradit Vyrovnání provozních nákladů ukončením platnosti této smlouvy nezaniká
- 5.4** Pronajímatel nejpozději do 120 dnů po uplynutí každého kalendářního roku, předá Nájemci vyúčtování skutečných provozních nákladů Pronajímatele na provoz Budovy během uvedeného kalendářního roku, spolu s případným výpočtem Vyrovnání provozních nákladů za uvedený rok. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli případné Vyrovnání provozních nákladů (s příslušnou DPH) do 21 dnů od doručení oznámení Nájemci.
- 5.5** Pronajímatel je na základě vyúčtování skutečných provozních nákladů, v souvislosti se zvýšením cen dodávaných služeb dodavateli těchto služeb, oprávněn poměrně zvýšit Poplatek za služby na stávající kalendářní rok. Nájemce je v takovém případě povinen hradit zvýšený Poplatek za služby, doložený podkladem od třetích osob, ode dne, kdy mu Pronajímatel oznámil novou výši Poplatku za služby. Za oznámení dle tohoto článku se také považuje faktura za Poplatek za služby vystavená Pronajímatelem na částku navýšenou v souladu s tímto článkem smlouvy.
- 5.6** Pronajímatel nezaručuje, že jakékoliv Služby zajišťované třetími osobami nebo přímo Nájemcem budou odpovídat konkrétním potřebám Nájemce nebo budou poskytovány po celou Dobu nájmu bez jakéhokoli přerušení. Nájemce tímto souhlasí s tím, že Služby mohou být přerušeny nebo pozastaveny z důvodu: havárie, případně jiné příčiny, kterou Pronajímatel nemůže ovlivnit, nebo bude-li to nutné z důvodu naléhavé potřeby či splnění požadavků vyplývajících z právních předpisů. Pronajímatel je oprávněn zastavit, přerušit nebo snížit objem kterékoli Služby z důvodu oprav, výměn či modernizace Budovy, jejích částí a souvisejících zařízení. Nájemce není oprávněn v případech uvedených v tomto článku požadovat na Pronajímateli slevu na Nájemném nebo jiných platbách dle této smlouvy nebo jejich

snížení, ledaže v důsledku neposkytnutí některé Služby Nájemce nebude moci Prostory užívat vůbec nebo s omezeními po dobu delší 2 pracovní dny.

- 5.7** V případě prodlení Nájemce s úhradou jakékoliv platby dle této smlouvy je Pronajímatel oprávněn ukončit poskytování veškerých služeb poskytovaných Nájemci v Prostorách, jejichž úhradu je Nájemce povinen provést podle této smlouvy, zejména dodávky topení, chlazení, elektřiny, jiných druhů energií, vody a provoz výtahů. Ukončení poskytování služeb uvedených výše je Pronajímatel oprávněn provést po předchozím upozornění Nájemce a po marném uplynutí dodatečně lhůty v délce alespoň 21 dnů na úhradu platby dle této smlouvy. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli veškeré náklady, které Pronajímateli v souvislosti s ukončením dodávek Služeb dle tohoto odstavce a jejich případným obnovením vznikly.

6 Úpravy

- 6.1** Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět jakékoli změny či úpravy Prostor, včetně montáže jakýchkoli zařízení, (dále jen „**Úpravy**“).
- 6.2** Pronajímatel se na vlastní náklady zavazuje do předání příslušné části Prostor Nájemci provést v této části Prostor níže uvedené úpravy:
- A.** Obnovu výmalby stěn v Prostorách
 - B.** Výměnu koberec značky Derby v odstínu č. 96 tmavě oranžová mimo chodby a kanceláří č. 818, 827 a 835
 - C.** Vybavení kanceláří nábytkem v maximálním rozsahu pro celé Prostory dle přílohy č. 3, přičemž konkrétní rozmístění nábytku v rámci Prostor bude Pronajímatelem provedeno dle instrukcí Nájemce
 - D.** Osazení všech dveří uvnitř Prostor (včetně vstupních dveří) FAB zámkem, přičemž ke každým kancelářským dveřím Nájemce obdrží od Pronajímatele 3 ks klíčů,; ke vstupním dveřím Nájemce obdrží od Pronajímatele počet klíčů, který odpovídá celkovému počtu osob užívajících Prostory.
 - E.** Opatření všech dveří uvnitř Prostor plastovými, popř. jinými úchyty pro umístění jmenovek na dveře.
 - F.** Zhotovení datového propojení dvou datových rozvaděčů optickým vláknem (multimode).
- 6.3** Předpokládané náklady na realizaci předmětných úprav specifikovaných v čl. 6.2 výše činí v den podpisu této smlouvy částku 3.088.800 Kč. Reálná výše nákladů vynaložených Pronajímatelem na úpravy Prostor dle čl. 6.2 výše bude Pronajímatelem pro Nájemce vyčíslena ke dni 31.07.2016, ke dni 31.12.2016 a dále pak vždy k 30.06. a 31.12. každého kalendářního roku Doby nájmu.
- 6.4** V případě předčasného ukončení této smlouvy před 31.12.2020, s výjimkou oprávnění možného snižování pronajaté plochy uvedeného v čl. 3, bod 3.5, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli poměrnou část reálných nákladů na realizaci úprav dle čl. 6.2 výše, přičemž část nákladů, k jejímuž uhrazení bude Nájemce v případě předčasného ukončení nájmu dle tohoto ustanovení povinen, bude stanovena dle následujícího vzorce:

$$NN = (CN/60) \times M,$$

kde

NN znamená částku nákladů, k jejímuž uhrazení bude povinen Nájemce;

CN znamená částku reálných nákladů vynaložených Pronajímatelem na úpravy Prostor ke dni ukončení této smlouvy, ne však více než částku 3.088.800 Kč; a

M znamená počet měsíců, o které byla Doba nájmu ukončena dříve, tj. před 31.12.2020

(pokud tedy budou celkové reálně vynaložené náklady např. ve výši 3.088.800 Kč a nájem dle této smlouvy ukončen o 10 měsíců dříve, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli částku 514.800 Kč, pokud o 20 měsíců dříve, částku 1.029.600 Kč, apod.).

7 Práva a závazky Nájemce

7.1 Nájemce je oprávněn:

- 7.1.1 užívat prostory Budovy určené Pronajímatelem ke společnému užívání nájemců a/nebo jiných uživatelů Budovy, a to zejména vchody, výtahy, chodby, společné prostory v suterénu Budovy a schodiště (dále jen „**Užívané společné prostory**“) s tím, že Pronajímatel má právo (i) užívat nebo pronajmout jakékoli Užívané společné prostory jakýmkoli osobám dle svého výběru a/nebo (ii) pořádat v Užívaných společných prostorách reklamní a jiné akce dle své rozumné úvahy;
- 7.1.2 umístit v Užívaných společných prostorách informační tabuli se svým názvem, případně logem, a to pod podmínkou, že obdržel od Pronajímatele předchozí písemný souhlas s podobou a rozměrem informační tabule a místem, kde má být instalována. Pronajímatel může dle svého uvážení rozhodnout o stanovení dalších podmínek pro instalaci informační tabule, a Nájemce je povinen tyto podmínky respektovat;
- 7.1.3 po předchozí rezervaci a jejím potvrzení ze strany Pronajímatele bezplatně využívat jednací salonky v dolní lobby Budovy a zasedací místnost až pro 30 osob ve 12.NP budovy B;
- 7.1.4 užívat některé jiné provozovny v Budově (jídlna, kavárna, provozovny služeb, služby České pošty, atd);
- 7.1.5 bezplatně využívat sdílené negarantované internetové připojení.

7.2 Nájemce je povinen:

- 7.2.1 před podpisem této smlouvy se seznámit s požárními směrnicemi, povinnostmi při nakládání s odpady produkovanými v Budově a dalšími vnitřními předpisy, které mu Pronajímatel za tím účelem zapůjčí;

- 7.2.2** užívat Prostory obvyklým způsobem a v souladu s Přípustným užíváním, dodržovat požadavky stanovené právními předpisy, které se týkají Budovy a Prostor, zejména pak protipožární, hygienické a ekologické požadavky, dodržovat povinnosti spojené s nakládáním odpady a předcházet vzniku škod na Prostorách;
- 7.2.3** dodržovat zásady řádného užívání Budovy vydané Pronajímatelem, včetně případných budoucích dodatků (dále jen „**Pravidla užívání Budovy**“), pokud Pravidla užívání Budovy Pronajímatel vydá. Rozhodne-li se Pravidla užívání Budovy vydat, projedná jejich znění s Nájemcem a přihlédně k jeho důvodným připomínkám. Pravidla užívání Budovy vydaná a platná v době trvání nájmu musí být předána Nájemci ke dni podpisu této smlouvy;
- 7.2.4** nahlásit Pronajímateli nutnost provedení běžných oprav a údržby v Prostorách v souladu s Pravidly užívání Budovy;
- 7.2.5** dodržovat zásady pro přístup a zabezpečení Prostor (dále jen „**Pravidla přístupu**“) dohodnutá s Pronajímatelem, která budou po dohodě s Nájemcem zpracována Pronajímatelem a předána v písemné podobě Nájemci;
- 7.2.6** bez zbytečného odkladu plnit veškeré požadavky stanovené právními předpisy a/nebo příslušnými správními orgány, jež se týkají užívání Prostor nebo Budovy;
- 7.2.7** udržovat Prostory v čistotě a udržovat pořádek v Užívaných společných prostorách v Budově;
- 7.2.8** dodržovat bezpečnostní a protipožární ochranu Prostor a Budovy;
- 7.2.9** zdržet se všeho, co by mohlo obtěžovat ostatní nájemce nebo uživatele Budovy, a to zejména vibracemi či zápachem a neumožnit jiným, aby bylo v Prostorách provedeno cokoli, co by mohlo způsobit takové obtěžování;
- 7.2.10** předat Pronajímateli kopie veškerých výzev, nařízení, směrnic vydaných příslušnými správními orgány, včetně související korespondence s takovým orgánem, které se týkají užívání Prostor, a to bez zbytečného odkladu po té, co je Nájemce obdrží nebo zjistí, že byly vydány;
- 7.2.11** umožnit Pronajímateli a jím oprávněným osobám vstup do Prostor po předchozím upozornění učiněným 24 hodin předem a v případě havárií či jiných odůvodněných případech i bez předchozího upozornění;
- 7.2.12** v co nejkratším možném termínu, nejpozději však do jednoho týdne, vyměnit jakékoli poškozené či prasklé vnější nebo vnitřní sklo (včetně zrcadel), výplně oken a průčelí v Prostorách a nahradit je sklem stejného druhu a jakosti; tuto povinnost má Nájemce pouze v tom případě, že k poškození výplně došlo zaviněním na jeho straně;
- 7.2.13** neumožnit, aby jeho zástupci, zaměstnanci, pozvanými osobami a návštěvníky byla v Prostorách nebo v Budově umístěna a/nebo do nich vnesena jakákoli látka, jež je nebo by mohla být nebezpečná, výbušná nebo jež by mohla poškodit životní prostředí a obecně, jež by mohla mít nepříznivý vliv na Prostory či Budovu, včetně jejich případných poškození, nebo jež by mohla být zdraví škodlivá;

- 7.2.14** bez souhlasu Pronajímatele nepoužívat vlastní elektrická topná tělesa;
- 7.2.15** na svůj náklad a včas zajišťovat revize vlastních elektrických spotřebičů v Prostorách;
- 7.2.16** nezasahovat do energetických, telekomunikačních, vodovodních, kanalizačních a jiných zařízení a sítí;
- 7.2.17** Nájemce nesmí v Prostorách umístit vybavení (zařízení) těžší než 250 kg/m².

8 Práva a závazky Pronajímatele

8.1 Pronajímatel je povinen:

- 8.1.1** umožnit Nájemci během Doby nájmu pokojně užívat Prostory za podmínek uvedených v této smlouvě a v souladu s Pravidly přístupu za předpokladu, že Nájemce včas hradí Nájemné a další částky jím splatné a splní všechny závazky a ujednání obsažené v této smlouvě;
- 8.1.2** umožnit Nájemci, aby si na své náklady vybavil Prostory potřebným nábytkem a zařízeními;
- 8.1.3** zajistit nutné opravy a údržbu Budovy a Užívaných společných prostor;
- 8.1.4** zdržet se činnosti, jejímž výkonem by došlo či mohlo dojít k narušení nebo omezení práv Nájemce, jeho bezpečnosti či bezpečnosti a ochrany dat. Za tuto činnost se považuje především taková činnost, která se týká technických a technologických zařízení Budovy;
- 8.1.5** poskytnout Nájemci souhlas s nezbytnými úpravami v Budově a s instalacemi takových technických a technologických zařízení, která Nájemce potřebuje k výkonu své činnosti a k ochraně dat a utajovaných informací, přičemž ovšem takovými úpravami nesmí dojít k poškození Budovy a jejích technologických zařízení ani k zasahování do práv ostatních uživatelů Budovy;
- 8.1.6** zajistit a instalovat všechna schválená písmena nebo čísla na vstupních dveřích Prostor, přičemž všechna tato písmena a čísla budou v grafické úpravě používané v Budově a v Prostorách;
- 8.1.7** zajistit a instalovat, na náklady Nájemce, všechna schválená označení Nájemce na vstupních dveřích Prostor, přičemž všechna označení budou v grafické úpravě používané v Budově a v Prostorách.

8.2 Pronajímatel se zavazuje poskytovat s nájmem Prostor tyto služby:

- 8.2.1** dodávku studené vody a odvádění odpadních vod, včetně srážkových (pro Prostory i společné prostory v Budově);
- 8.2.2** dodávku elektrické energie (pro Prostory a společné prostory v Budově);
- 8.2.3** provoz, údržbu, revize, běžné opravy a nezbytné provozní zkoušky klimatizace, VZT, vytápění a ohřev teplé vody a jiných souvisejících technologií;

- 8.2.4** provoz, údržbu, revize, běžné opravy a nezbytné provozní zkoušky EPS, telefonní ústředny (PBX) a EZS (včetně přístupových systémů);
- 8.2.5** zajištění provozuschopnosti a povinných revizí přenosných hasicích přístrojů, požárních hydrantů a zajištění dokumentace PO vztahující se k Budově, zajištění činnosti požární hlídky, poskytnutí součinnosti pracovníkovi Nájemce z oblasti PO a BOZP pro účely zajištění synchronizace BOZP a PO postupů Pronajímatele a Nájemce;
- 8.2.6** úklid společných prostor v Budově a úklid Prostor v rozsahu dle přílohy č. 4;
- 8.2.7** údržbu a běžné opravy Prostor a společných prostor v Budově a venkovních ploch;
- 8.2.8** provoz výtahů, údržbu, revize, běžné opravy a nezbytné provozní zkoušky dopravních prostředků – výtahů;
- 8.2.9** ostrahu Budovy,
- 8.2.10** provoz, údržbu, revize, běžné opravy a nezbytné provozní zkoušky automatických dveřních systémů, zavíračů, vrat, závor atd.;
- 8.2.11** telefonní linky a přístroje (1 přístroj na osobu). Telekomunikační poplatky spojené s užíváním telefonních linek Nájemcem (zejm. hovorné, základní sazba) bude Nájemce Pronajímateli hradit na základě faktury se splatností 21 dnů ode dne jejího doručení;
- 8.2.12** zajištění řádného provozu a správy Budovy;
- 8.2.13** pojištění Budovy;
- 8.2.14** úhradu daně z nemovitostí dle platných právních předpisů;
- 8.2.15** provoz poštovní podatelny v Budově;
- 8.2.16** předání komunálního odpadu, který Nájemce produkuje při naplňování účelu této smlouvy do vlastnictví osoby, která je k tomu oprávněna ve smyslu § 12 odst. 3 zákona č. 185/2001 Sb. a zajištění všech povinností podle § 16 zákona č. 185/2001 Sb.;
- 8.2.17** rozpis poskytovaných Služeb včetně ceny tvoří přílohu č. 4 této smlouvy;
- 8.2.18** údržba a běžné opravy datových rozvodů a datových rozvaděčů.
- 8.3** Pronajímatel může provádět změny či stavební úpravy Budovy a rozšiřovat, omezovat a/nebo měnit uspořádání a umístění Užívaných společných prostor a jiných prostor v Budově. Pronajímatel je dále oprávněn měnit dle svého rozumného uvážení Pravidla užívání Budovy, a to formou dodatků k těmto pravidlům. Takto upravené znění Pravidel pro užívání Budovy je pro Nájemce závazné 30. dne ode dne, kdy byl Nájemci příslušný dodatek k Provoznímu řádu odeslán v listinné podobě nebo datovou schránkou.
- 8.4** Vznikne-li Pronajímateli podle této smlouvy oprávnění vyúčtovat Nájemci smluvní pokutu, je Nájemce povinen tuto pokutu zaplatit do 21. dnů od doručení jejího vyúčtování. Povinností Nájemce uhradit Pronajímateli smluvní pokutu není dotčena povinnost Nájemce uhradit Pronajímateli vzniklou škodu v plné výši.
- 8.5** Pronajímatel má za účelem zajištění řádného provozu Budovy právo po předchozím vyzoomění provádět níže uvedená opatření: změnit jméno Budovy; změnit

uspořádání a/nebo umístění vchodů, dveří, chodeb, výtahů, schodišť, toalet nebo jiných veřejných částí Budovy; přijmout veškerá přiměřená opatření, včetně technických prohlídek, oprav, adaptací, malování, doplňků a zhodnocení Prostor nebo Budovy, jež mohou být nutná nebo vhodná pro provoz, bezpečnost, ochranu nebo zachování Prostor nebo Budovy nebo Pronajímateleova podílu na nich; mít vždy klíče od Prostor.

9 Podnájem

Nájemce není oprávněn přenechat Prostory nebo jejich část do podnájmu nebo jiného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

10 Postoupení

10.1. Nájemce není oprávněn postoupit svá práva a povinnosti dle této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

10.2. Pronajímatel je oprávněn postoupit veškerá práva a povinnosti dle této smlouvy na jakoukoli osobu dle svého výběru. Nájemce se zavazuje, že v takovém případě na výzvu Pronajímatele uzavře s Pronajímatelem a třetí osobou určenou Pronajímatelem třístranný dodatek k této smlouvě, dle kterého třetí osoba převezme veškerá práva a povinnosti Pronajímatele a stane se smluvní stranou této smlouvy namísto Pronajímatele.

11 Pojištění

Pronajímatel je povinen uzavřít odpovídající pojištění Budovy. Toto pojištění nekryje majetek, ušlý zisk a úpravy pořízené Nájemcem.

12 Ukončení smlouvy

12.1 Tato smlouva může být ukončena:

12.1.1 dohodou smluvních stran;

12.1.2 uplynutím doby, na kterou byla uzavřena;

12.1.3 výpovědí smluvní stran za podmínek uvedených v čl. 12.2, 12.3 a 12.4 níže.

12.2 Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v následujících případech:

12.2.1 Nájemce užívá Prostory v rozporu s touto smlouvou, a to i přes písemné upozornění Pronajímatele, v němž byla Nájemci poskytnuta přiměřená lhůta pro nápravu;

12.2.2 Nájemce je v prodlení se zaplacením Nájemného a/nebo Poplatku za služby a/nebo jakékoli jiné částky, kterou je povinen uhradit Pronajímateli dle této smlouvy a nezaplatil dlužnou částku ani po předchozím písemném upozornění Pronajímatele s poskytnutím dodatečné lhůty k plnění nejméně 21 dnů.

12.2.3 Nájemce poruší jakoukoli jinou svoji povinnost dle této smlouvy, včetně Pravidel užívání Budovy, a takové porušení neodstraní do 21 dnů od obdržení písemné výzvy Pronajímatele.

- 12.3** Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu pouze v případě, že Pronajímatel opakovaně podstatným způsobem poruší svoji povinnost poskytnout a udržovat Prostory ve stavu vhodném k Přípustnému užívání a toto porušení neodstraní v přiměřené době, jež nesmí být kratší než 15 dnů následujících po doručení písemné výzvy Nájemce. Nájemce není oprávněn vypovědět tuto smlouvu dle tohoto článku, pokud k porušení povinnosti Pronajímatele došlo: (i) z důvodů vylučujících odpovědnost dle ustanovení z důvodů existence překážky vzniklé nezávisle na vůli Pronajímatele, ve smyslu ustanovení § 2913 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, která Pronajímateli objektivně brání ve splnění předmětné povinnosti, a/nebo (ii) z důvodu, že Prostory se staly nevhodnými pro Přípustné užívání v důsledku jednání Nájemce, jeho dodavatelů, zákazníků či jiné osoby, jež byli v Prostorách či Budově v souvislosti s činností Nájemce.
- 12.4** Nájemce může smlouvu rovněž vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní doba je 6 měsíců a začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi Pronajímateli. Toto právo může Nájemce využít nejdříve po uplynutí 2 let ode dne uzavření této smlouvy.
- 12.5** Výpovědní lhůta dle článku 12.2 a 12.3 této smlouvy činí jeden měsíc a začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 12.6** Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu, pokud bylo rozhodnuto, že Budova bude odstraněna nebo upravena způsobem, který brání užívání Prostor v souladu s Přípustným užíváním. Výpovědní lhůta v takovém případě činí tři měsíce a začíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 12.7** Nejpozději v den ukončení této smlouvy je Nájemce povinen vyklidit Prostory a vrátit je Pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Pokud Nájemce poruší tuto povinnost, je Pronajímatel oprávněn vyúčtovat Nájemci za každý den prodlení se splněním této povinnosti smluvní pokutu ve výši dvojnásobku denní sazby Nájemného, jež bude platit v posledním měsíci nájmu dle této smlouvy. Uhrazení smluvní pokuty nemá vliv na právo Pronajímatele požadovat náhradu škody způsobené takovým porušením, které lze uplatnit samostatně a v plném rozsahu.
- 12.8** Pokud Nájemce poruší svou povinnost vyklidit Prostory dle tohoto článku, je Pronajímatel dále oprávněn vstoupit do Prostor, odstranit z nich na náklady Nájemce veškerý majetek Nájemce a třetích osob a Prostory znovu pronajmout třetím osobám. Nájemce s tímto postupem výslovně souhlasí a k vstupu do Prostor a k odstranění veškerého majetku a třetích osob z těchto Prostor tímto Pronajímatele výslovně zmocňuje. Žádné přetrvání ze strany Nájemce po ukončení této smlouvy se nevykládá jako prodloužení práva Nájemce obývat Prostory ve smyslu ustanovení § 2230 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Nájemce dále odškodní Pronajímatele za veškeré nároky na náhradu škody vznesené jakoukoli jinou osobou, které Pronajímatel mohl po ukončení této smlouvy Prostory nebo jejich část pronajmout.

- 12.9** V případě, že Nájemce nesplní jakékoliv ze svých závazků nebo dohod uvedených v této smlouvě, potom a v kterémkoli takovém případě nebo případech a poté, co jakékoli takové nesplnění nebo porušení bude i nadále trvat po dobu třiceti (30) dní od předání upozornění o takovém nesplnění nebo porušení Nájemci, vyjma nouzového stavu nebo stavu zapříčiněným vyšší mocí, Pronajímatel může odstranit taková nesplnění jménem Nájemce a na jeho náklady provést všechnu s tím související nezbytnou práci a uhradit všechny s tím spojené nezbytné náklady. V případě, že Pronajímatel provede jakýkoli výdaj, za který je na základě této smlouvy odpovědný Nájemce, je Nájemce povinen nahradit tento výdaj Pronajímateli při následující splátce Nájemného (pokud pro úhradu takové částky není v této smlouvě výslovně ustanoveno jiné datum).

13 Poškození Budovy

V případě, že bude Budova poškozena požárem, živelnou událostí, nehodou nebo jiným způsobem (dále jen „**Poškození Budovy**“), avšak Prostory zůstanou způsobilými k Přípustnému užívání, Pronajímatel zajistí, aby byla tato škoda opravena. V takovém případě není Nájemce oprávněn požadovat slevu na Nájemném a/nebo snížení Nájemného.

14 Oznámení

- 14.1** Neoznámí-li Pronajímatel Nájemci písemně jiné údaje, je Nájemce povinen zasílat Pronajímateli veškeré výzvy, oznámení a jiné písemnosti v souvislosti s touto smlouvou na následující adresu:

Pronajímatel: KODAŇSKÁ OFFICE CENTER, s.r.o.
Adresa: Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10
Kontaktní osoba: Alena Koželská, Vendula Hálová
Pevná linka: +420 234 062 068, +420 234 062 069
Mobilní telefon: +420 739 328 152, +420 739 328 161
E-mail: kozelska@daramis.com; halova@daramis.com

- 14.2** Neoznámí-li Nájemce Pronajímateli písemně jiné údaje, je Pronajímatel povinen zasílat Nájemci veškeré výzvy, oznámení a jiné písemnosti v souvislosti s touto smlouvou na následující adresu:

Nájemce: Česká republika – Úřad vlády České republiky, Odbor technicko-hospodářský
Adresa: nábřeží Edvarda Beneše 4, 118 01 Praha 1
Kontaktní osoba: Mgr. Ing. Filip Minář, ředitel Odboru technicko-hospodářského
Pevná linka: +420 224 002 134
Mobilní telefon: +420 724 516 813
E-mail: minar.filip@vlada.cz
Datová schránka: trfaa33

- 14.3** Není-li v této smlouvě uvedeno jinak, musí být veškeré výzvy, oznámení a jiné písemnosti v souvislosti s touto smlouvou doručeny druhé smluvní straně buď osobně, nebo doporučeným dopisem, a to na výše uvedené adresy smluvních stran nebo datovými schránkami. Každá ze smluvních stran může změnit svou

doručovací adresu písemným oznámením druhé straně v souladu s tímto odstavcem.

15 Řešení sporů

Veškeré spory vzniklé z této smlouvy a v souvislosti s ní, které se nepodaří odstranit jednáním mezi stranami, budou podle českého práva rozhodovány věcně a místně příslušnými obecnými soudy.

16 Závěrečná ustanovení

- 16.1** Tato smlouva se řídí právem České republiky.
- 16.2** Ukončením platnosti této smlouvy nezaniká povinnost Nájemce splnit své závazky vyplývající z této smlouvy.
- 16.3** Přílohy této smlouvy tvoří její nedílnou součást.
- 16.4** Při podpisu této smlouvy je Pronajímatelem Nájemci předáván průkaz energetické náročnosti Budovy.
- 16.5** Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami. Podpisem této smlouvy se ruší veškeré dřívější písemné či ústní ujednání uzavřené mezi Pronajímatelem a Nájemcem ohledně nájmu Prostor.
- 16.6** Stane-li se kterékoli ustanovení této smlouvy neúčinné nebo nevykonatelné, zůstávají její zbývající ustanovení v platnosti a účinnosti. V takovém případě bude neúčinné a nevykonatelné ustanovení nahrazeno ustanovením, které co nejvíce odpovídá vůli smluvních stran obsažené v neúčinném nebo nevykonatelném ustanovení.
- 16.7** Tato smlouva je uzavřena ve třech vyhotoveních v českém jazyce, z nichž dvě vyhotovení obdrží Nájemce a jedno vyhotovení Pronajímatel.
- 16.8** Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a že odpovídá jejich pravé, vážné a svobodné vůli. Na důkaz čehož připojují své podpisy.
- 16.9** Pronajímatel souhlasí s uveřejněním této smlouvy, včetně dodatků na internetových stránkách Úřadu vlády ČR.

V Praze dne 12. února 2016

.....
KODAŇSKÁ OFFICE CENTER, s.r.o.
Yariv Ronen v.r., jednatel

.....
KODAŇSKÁ OFFICE CENTER, s.r.o.
Mgr. Lukáš Nohejl v.r., jednatel

.....
Česká republika – Úřad vlády ČR
Ing. Pavel Dvořák v.r.
vedoucí Úřadu vlády ČR

Přílohy:

1. Výpis z katastru nemovitostí vztahující se k Budově
2. Výměra a plán Prostor
3. Maximální rozsah vybavení Prostor kancelářským nábytkem
4. Přehled poskytovaných služeb včetně cen

Příloha č. 1
Výpis z katastru nemovitostí vztahující se k Budově

Příloha č. 2
Plán Prostor a Budovy

Příloha č. 3
Maximální rozsah vybavení Prostor kancelářským nábytkem

Stůl kancelářský 140x80 cm	130 ks
Zásuvkový kontejner	130 ks
Křeslo kancelářské	130 ks
Skříň kancelářská	55 ks
Věšák	33 ks
Šatní skříň	10 ks
Regály	10 ks

Příloha č. 4
Přehled poskytovaných služeb včetně cen