

NÁJEMNÍ SMLOUVA

1. SMLUVNÍ STRANY

Tato nájemní smlouva (dále jen "Smlouva") se uzavírá mezi:

Real Estate OSTRAVA, a.s.

se sídlem Želetavská 1525/1, Praha 4 - Michle, PSČ 140 00

IČO: 282 00 195, DIČ: CZ28200195

zapsaná v OR vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 12941

zastoupená: panem Radimem Passerem, předsedou představenstva, a

panem Ing. Jaromírem Uhýrkem, místopředsedou představenstva

bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

číslo účtu pro platbu nájemného: 528 431 001 / 2700 (CZK)

(dále jen "Pronajímatel")

a

Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

se sídlem Prokešovo náměstí 8, Ostrava – Moravská Ostrava a Přívoz, PSČ 729 29

IČO: 00845451, DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)

zastoupená: Ing. Jiřím Havlíčkem, starostou

bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

číslo účtu: 923761/0100

(dále jen "Nájemce")

(Pronajímatel a Nájemce společně dále jen "Strany").

2. DEFINICE A PŘÍLOHY

2.1 Navíc k výrazům definovaným výše nebo v jiné části této Smlouvy, následující výrazy budou mít níže uvedené významy:

Předmět nájmu	<p>Znamená:</p> <ol style="list-style-type: none">1) pozemek parc. č. 466/3 o výměře 1 574 m², zastavěná plocha a nádvoří, nacházející se v katastrálním území Moravská Ostrava, část obce Moravská Ostrava, obec Ostrava, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 528, jehož součástí je budova č.p. 555, způsob využití – objekt občanské vybavenosti, zahrnující především<ol style="list-style-type: none">(i) kancelářskou plochu, jejíž výměra pro veškeré účely této Smlouvy je 4 699 m², umístěnou v 1. až 5. NP budovy, a(ii) skladové prostory, jejichž výměra pro veškeré účely této Smlouvy je 516 m², umístěné v 1. PP budovy,jak jsou blíže vyznačeny a popsány v situačním plánu, který je <i>Přílohou 1</i> této Smlouvy, včetně movitých věcí nacházejících se v budově a popsaných v <i>Příloze 3A</i> této Smlouvy, včetně všech součástí, jakýchkoliv souvisejících zařízení, přístaveb, přestaveb a/nebo úbytků, které mohou kdykoliv v budoucnu, ve větším či menším rozsahu tvořit její součást (dále také jen jako „Budova“); a
---------------	---

Byl Aka



- 2) pozemek parc.č. 470/10 o výměře 167 m², zastavěná plocha a nádvoří, nacházející se v katastrálním území Moravská Ostrava, část obce Moravská Ostrava, obec Ostrava, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 528, jehož součástí je budova č.p. 3141, způsob využití – garáž, jak je blíže vyznačena a popsána v situačním plánu, který je Přílohou 1 této Smlouvy, včetně jakýchkoliv souvisejících zařízení, přístaveb, přestaveb a/nebo úbytků, které mohou kdykoliv v budoucnu, ve větším či menším rozsahu tvořit její součást (dále také jen jako „Garáž“); a
- 3) pozemek parc. č. 464/34 o výměře 96 m², ostatní plocha, nacházející se v katastrálním území Moravská Ostrava, část obce Moravská Ostrava, obec Ostrava, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 528 (dále také jen jako „Pozemek 464/34“); a
- 4) pozemek parc. č. 469/6 o výměře 27 m², zastavěná plocha a nádvoří, nacházející se v katastrálním území Moravská Ostrava, část obce Moravská Ostrava, obec Ostrava, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 528 (dále také jen jako „Pozemek 469/6“); a
- 5) jednotku 1832/1, způsob využití – jiný nebytový prostor, vymezenou dle zákona o vlastnictví bytů, nacházející se v 1. podzemním podlaží budovy č. p. 1832 umístěné na pozemku parc. č. 470/2 v katastrálním území Moravská Ostrava, část obce Moravská Ostrava, obec Ostrava, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 5343, a vytvořené prohlášením vlastníka budovy č.p. 1832 vedeným katastrálním úřadem pod číslem V9 5156/1998 a položkou výkazu změn 1262/1998, jak je tato jednotka blíže vyznačena a popsána v situačním plánu, který je Přílohou 1 této Smlouvy, včetně všech součástí, jakýchkoliv souvisejících zařízení, přístaveb, přestaveb a/nebo úbytků, které mohou kdykoliv v budoucnu, ve větším či menším rozsahu tvořit její součást (dále také jen jako „Jednotka 1“); a
- 6) jednotku 1832/3, způsob využití – garáž, vymezenou dle zákona o vlastnictví bytů, nacházející se v 1. nadzemním podlaží budovy č. p. 1832 umístěné na pozemku parc. č. 470/2 v katastrálním území Moravská Ostrava, část obce Moravská Ostrava, obec Ostrava, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 5343, a vytvořenou prohlášením vlastníka budovy č.p. 1832 vedeným katastrálním úřadem pod číslem V9 5156/1998 a položkou výkazu změn 1262/1998, jak je tato jednotka blíže vyznačena a popsána v situačním plánu, který je Přílohou 1 této Smlouvy, včetně všech součástí, jakýchkoliv souvisejících zařízení, přístaveb, přestaveb a/nebo úbytků, které mohou kdykoliv v budoucnu, ve větším či menším rozsahu tvořit její součást (dále také

	jen jako „Jednotka 2“).
Doba trvání nájmu	znamená dobu určitou 60 (šedesát) měsíců, která bude začínat k Datu účinnosti a skončí uplynutím doby pěti (5) let od Data účinnosti, pokud nebude prodloužena či předčasně ukončena v souladu s ustanoveními této Smlouvy;
Nájemné	znamená souhrnně nájemné za pronájem Budovy, Garáže, Pozemku 464/34, Pozemku 469/6, Jednotky 1 a Jednotky 2 dle této Smlouvy, tedy roční částku v celkové výši 5.800.000,- Kč (pět milionů osm set tisíc korun českých) bez DPH, kterážto částka může být předmětem každoroční úpravy podle zvýšení indexu spotřebitelských cen dle ČSÚ, jak je uvedeno v odstavci 5.2 této Smlouvy.
Movité věci	znamená movité věci, které jsou popsány v <u>Příloze 3B</u> této Smlouvy a které Pronajímatel Nájemci prodá na základě a za podmínek této Smlouvy;
Platné právní předpisy	znamená obecně závazné právními předpisy platné na území České republiky (včetně zejména předpisů bezpečnostních a hygienických, požárních, sanitárních, o nakládání s odpady a likvidaci odpadů, předpisů týkajících se pořádku, čistoty a životního prostředí a obecně závazných technických norem a standardů);
Smluvené užívání	znamená ve vztahu k Budově využití pro kancelářské a skladové účely, ve vztahu ke Garáži, Jednotce 1 a Jednotce 2 využití pro účely parkování osobních vozidel a ve vztahu k Pozemku 464/34 a Pozemku 469/6 využití pro účely příjezdu k Budově, Garáži, Jednotce 1 a Jednotce 2, to vše v souvislosti s předmětem činnosti Nájemce, kterým je výkon státní správy a samosprávy dle zákona o obcích č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů;
Projektová dokumentace	znamená dokumentaci pro provedení Úprav Budovy (jak jsou definovány níže) tvořenou (i) projektovou dokumentací pro provedení úprav rozvodů datových sítí a (ii) projektovou dokumentací pro stavební povolení v rozsahu dokumentace pro provedení stavby ve vztahu k ostatním úpravám Budovy, zajištěnou Pronajímatelem na jeho náklady a odsouhlasenou Nájemcem dle této Smlouvy. Dokumentace bude vždy obsahovat datum vyhotovení a podpis osoby oprávněné ve smyslu stavebních předpisů.

3. PŘEDMĚT NÁJMU, SMLUVENÉ UŽÍVÁNÍ

- 3.1 Pronajímatel Nájemci pronajme a Nájemce si od Pronajímatele najme Předmět nájmu k Datu účinnosti a na Doba trvání nájmu, za účelem jejich Smluveného užívání a podmínek dále touto Smlouvou stanovených.
- 3.2 Nájemce nezmění Smluvené užívání bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, který nebude bezdůvodně odepřen.
- 3.3 Pronajímatel prohlašuje, že k datu podpisu této Smlouvy lze Předmět nájmu (bez níže definovaných Úprav Budovy) užívat ke Smluvenému užívání.
- 3.4 Nájemce a Pronajímatel se dohodli, že Pronajímatel zajistí dle této Smlouvy, na žádost Nájemce a v součinnosti s ním, a za podmínek dále uvedených v této Smlouvě, provedení úprav Budovy spočívajících především ve výstavbě konstrukcí a v instalaci zařízení v souladu s návrhem úprav Budovy, který je vyznačen v plánech tvořících Přílohu 1 a popsán ve vztahu k úpravám datové sítě v Příloze 7 této Smlouvy a v souladu s Projektovou dokumentací (eventuálně jejími Změnami odsouhlasenými dle článku 3.28 a 3.29 Smlouvy) a to tak, aby bylo možné provedené

úpravy v Budově zkolaudovat dle této Smlouvy (dále jen „**Úpravy Budovy**“).

- 3.5 Nájemce je povinen dále na žádost Pronajímatele bez zbytečného odkladu poskytnout technické upřesnění Úprav Budovy pro zahájení zpracování Projektové dokumentace.
- 3.6 Projektová dokumentace Úprav Budovy. Na základě specifikace Úprav Budovy tvořící *Přílohu 1* a *Přílohu 7* této Smlouvy a za předpokladu řádné součinnosti Nájemce dle čl. 3.5 výše se Pronajímatel zavazuje v co nejkratší možné době zajistit zpracování návrhu Projektové dokumentace pro Úpravy Budovy. Tento návrh následně předloží Nájemci k vyjádření v digitální podobě (ve formátu dwg/word/excel a vše též ve formátu pdf) a ve 2 paré. V zájmu urychlení finalizace Projektové dokumentace jako celku může Pronajímatel Nájemci předkládat k průběžnému vyjadřování i návrhy jednotlivých ucelených a na sebe navazujících (či na sobě vzájemně nezávislých) částí Projektové dokumentace samostatně (např. projektovou dokumentaci pro provedení úprav datových sítí). Ve vztahu k těmto jednotlivým částem Projektové dokumentace v takovém případě shodně platí práva a povinnosti Stran dle článků 3.7 a 3.8 níže. Pronajímatel ručí za návaznost jednotlivých částí projektové dokumentace.
- 3.7 Nájemce je povinen poskytnout Pronajímateli v průběhu zpracování Projektové dokumentace ve lhůtě 3 pracovních dnů na žádost Pronajímatele požadovanou součinnost (např. zodpovědět dotazy, účastnit se jednání, u nichž je přítomnost Nájemce vhodná či nutná).
- 3.8 Projektová dokumentace podléhá souhlasu Nájemce tak, že její předložené znění písemně potvrdí oprávněný zástupce Nájemce svým podpisem, či k němu poskytne písemné výhrady s žádostí o její změnu, to vše nejpozději do 15.7.2014. Pokud bude mít Nájemce výhrady k návrhu Projektové dokumentace, je Pronajímatel povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději však do patnácti (15) dnů od obdržení písemných výhrad Nájemce, předložit Nájemci upravenou Projektovou dokumentaci k opětovnému odsouhlasení. Písemná výhrada bude vždy podrobně specifikovat konkrétní odchylky návrhu Projektové dokumentace od potvrzeného návrhu Úprav Budovy popsáno v *Příloze 1* a *Příloze 7* této Smlouvy.
- 3.9 Po schválení Projektové dokumentace ze strany Nájemce dle této Smlouvy předloží Pronajímatel bez zbytečného odkladu Nájemci jedno (1) kompletní a finální vyhotovení Projektové dokumentace v digitální podobě (ve formátu dwg/word/excel, a vše též ve formátu pdf).
- 3.10 Pronajímatel projedná tuto Projektovou dokumentaci, potvrzenou Nájemcem, s příslušným správním orgánem a zajistí nezbytná správní povolení a/nebo souhlasy pro provedení Úprav Budovy.
- 3.11 Strany se zavazují poskytnout si navzájem veškerou součinnost nutnou k tomu, aby veškeré kroky vedoucí k finalizaci Projektové dokumentace a získání příslušných správních povolení a souhlasů pro provedení Úprav Budovy byly učiněny v co nejkratší možné době. Nájemce bere na vědomí, že neposkytne-li součinnost dle této Smlouvy ve lhůtách dle této Smlouvy, může Pronajímatel prodloužit dobu provádění Úprav Budovy či jinak ovlivnit časové termíny dle této Smlouvy, přičemž v takovém případě nebude Pronajímatel za takové posunutí časových termínů odpovědný a Nájemce mu uhradí veškerou škodu a náklady takovým prodlením způsobené. Pronajímatel tímto zároveň bere na vědomí, že tato Smlouva je uzavřena v samostatné působnosti Nájemce, kdy tento není oprávněn z této pozice jakýmkoli způsobem zasahovat do činnosti a rozhodování jeho orgánů v oblasti výkonu státní správy či tuto činnost jakkoli ovlivňovat.
- 3.12 Provádění Úprav Budovy včetně úprav datové sítě
- Pronajímatel je povinen zajistit, aby Úpravy Budovy byly dokončeny do 1. 9. 2014 v souladu s touto Smlouvou, vyjma úprav rozvodů datové sítě, jež budou připraveny v souladu se schválenou dokumentací rozvodů datové sítě v Budově v rámci Projektové dokumentace a *Přílohou 7* do 22. 8. 2014. Připravenosti datové sítě se pro účely této Smlouvy rozumí její dokončení v souladu se schválenou dokumentací rozvodů datové sítě v rámci Projektové dokumentace a *Přílohou 7* a plná funkčnost prokázaná měřicími protokoly rozvodů datové sítě.

- 3.13 V případě, že úpravy datové sítě dle této Smlouvy budou k 22. 8. 2014 dokončeny v souladu s dokumentací rozvodů datové sítě potvrzené Nájemcem v rámci Projektové dokumentace a v souladu s Přílohou 7, potvrdí si Strany takové dokončení v písemném protokolu, jehož nedílnou součástí bude projektová dokumentace úprav rozvodů datové sítě tvořící součást Projektové dokumentace a obsahující půdorysné schéma vedení všech datových rozvodů a zásuvek a měřicí protokoly prokazující funkčnost datové sítě (dále jen „Písemný protokol“). Spolu s Písemným protokolem bude Nájemci předána revizní zpráva elektrorozvodů osvědčující jejich funkčnost a bezpečnost provozu.
- 3.14 Nebudou-li úpravy datové sítě bez zavinění Nájemce připraveny v souladu s touto Smlouvou ani k 29. 8. 2014, je Nájemce oprávněn od této Smlouvy bez zbytečného odkladu odstoupit s účinností ke dni doručení písemného odstoupení od této Smlouvy Pronajímateli. Právo odstoupit od této Smlouvy podle tohoto odstavce tohoto článku Smlouvy má Nájemce nejpozději do okamžiku řádné připravenosti rozvodů datové sítě dle této Smlouvy.
- 3.15 Zjistí-li Nájemce po převzetí rozvodů datové sítě, že jejich funkčnost neodpovídá údajům obsaženým v Písemném protokolu, je oprávněn požádat nezávislého odborníka – specialistu v oblasti IT zabývajícího se realizací a úpravami datových sítí, na kterém se Strany dohodnou do 5 pracovních dnů ode dne převzetí rozvodů datových sítí – o prověření připravenosti rozvodů datové sítě v souladu s touto Smlouvou. Zjistí-li nezávislý odborník, že rozvody datové sítě neodpovídají údajům v Písemném protokolu a takový nesoulad nebyl způsoben Nájemcem, je Nájemce oprávněn od Smlouvy bez zbytečného odkladu po doručení stanoviska nezávislého odborníka Pronajímateli odstoupit s účinností ke dni doručení písemného odstoupení od této Smlouvy Pronajímateli. Právo odstoupit od této Smlouvy podle tohoto odstavce tohoto článku Smlouvy má Nájemce nejpozději do okamžiku řádné připravenosti rozvodů datové sítě dle této Smlouvy.
- 3.16 O připravenosti datové sítě dle této Smlouvy je v takovém případě Pronajímatel povinen Nájemce neprodleně informovat a umožnit mu kontrolu její připravenosti v souladu s Projektovou dokumentací a Přílohou 7.
- 3.17 Nájemce poskytne Pronajímateli řádnou a včasnou spolupráci, zejména včasným schvalováním předložených dokumentů, poskytováním včasných a podrobně odůvodněných vyjádření, dodatečných informací a osobní účastí na určených jednáních, atd.
- 3.18 Nájemce je oprávněn průběžně kontrolovat provádění Úprav Budovy dle schválené Projektové dokumentace, kdy Pronajímatel je povinen umožnit Nájemci na jeho písemnou výzvu nejpozději do 2 dnů od doručení této výzvy za tímto účelem vstup do Budovy a poskytnout mu informace o probíhajících úpravách.
- 3.19 Pronajímatel nese odpovědnost za provedení Úprav Budovy v souladu s Platnými právními předpisy a podmínkami stavebního úřadu stanovenými v příslušných správních povoleních či souhlasech pro provedení Úprav Budovy za předpokladu poskytnutí řádné a včasné spolupráce Nájemce uvedené výše v této Smlouvě. Neposkytne-li Nájemce součinnost dle této Smlouvy řádně a/nebo včas, Pronajímatel nenese odpovědnost za způsob realizace Úprav Budovy v rozsahu (časovém a věcném) neposkytnuté či opožděně poskytnuté součinnosti Nájemce.
- 3.20 Pronajímatel bude odpovědný za jakékoliv škody a dodatečné náklady způsobené Nájemci statutárními zástupci, zaměstnanci, spolupracujícími osobami či dodavateli Pronajímatele v souvislosti s realizací prací v rámci Úprav Budovy. Pronajímatel bude o takovýchto škodách Nájemce neprodleně informovat a zajistí na vlastní náklady jejich odstranění.
- 3.21 Nájemce bude odpovědný za jakékoliv škody a dodatečné náklady způsobené Pronajímateli statutárními zástupci, zaměstnanci, spolupracujícími osobami Nájemce v souvislosti s poskytováním vyžádané součinnosti dle této Smlouvy pro realizací prací v rámci Úprav Budovy a v souvislosti se stěhovacími a jinými pracemi Nájemce v rámci předčasného přístupu do Předmětu nájmu. Nájemce bude o takovýchto škodách Pronajímatele neprodleně informovat a zajistí na vlastní náklady jejich odstranění.

- 3.22 Předčasný přístup do Budovy. Pronajímatel umožní Nájemci bezplatný předčasný přístup do Předmětu nájmu v období od 15. 8. 2014 do Data účinnosti za účelem zahájení stěhovacích a instalačních prací Nájemce v Předmětu nájmu (včetně stěhování movitých věcí), a to na základě podpisu protokolu o předčasném přístupu oběma Stranami, jehož znění tvoří *Přílohu 5* této Smlouvy (dále jen „**Protokol o předčasném přístupu**“). Pronajímatel vyzve Nájemce k podpisu Protokolu o předčasném přístupu v dostatečném časovém předstihu. Nevyužití práva k předčasnému přístupu do Předmětu nájmu ze strany Nájemce (tj. nepodepíše-li Nájemce Protokol o předčasném přístupu) nebude Pronajímateli přičítáno k tíži. Protokol o předčasném přístupu bude obsahovat také seznam předaných klíčů pro vstup do Předmětu nájmu.
- 3.23 Během předčasného přístupu je Nájemce oprávněn umisťovat v Budově zařízení a vybavení a provádět po dohodě s Pronajímatelem, o které bude oprávněnými zástupci Stran sepsán písemný záznam, související stěhovací, vybavovací a instalační práce. Nájemce si je plně vědom, že po umožnění předčasného přístupu do Předmětu nájmu bude v Budově pokračovat provádění Úprav Budovy ze strany Pronajímatele, a proto bude Nájemce povinen dodržovat pokyny Pronajímatele či jeho oprávněného zástupce (např. dodavatele provádějícího Úpravy Budovy).
- 3.24 Kolaudace Úprav Budovy. Pronajímatel písemně oznámí předpokládaný termín závěrečné kontrolní prohlídky Budovy a získá kolaudační souhlas, kterým se umožňuje trvalé užívání Úprav Budovy Nájemcem, a to v co nejkratší možné době po dokončení Úprav Budovy, za předpokladu poskytnutí veškeré součinnosti Nájemce nezbytné či vyžádané Pronajímatelem dle této Smlouvy.
- 3.25 Pronajímatel předá Nájemci ověřenou kopii kolaudačního souhlasu do pěti (5) pracovních dní od jeho získání.
- 3.26 Nájemce je pro účely získání kolaudačního souhlasu pro Úpravy Budovy povinen poskytnout Pronajímateli bez zbytečného odkladu veškerou součinnost nezbytnou k získání kolaudačního souhlasu pro Úpravy Budovy včetně splnění jakýchkoli podmínek či požadavků stavebního úřadu či dotčených správních orgánů.
- 3.27 Náklady Úprav Budovy. Pronajímatel se zavazuje provést Úpravy Budovy v souladu s Projektovou dokumentací a *Přílohou 1* a *Přílohou 7* na svůj náklad. Provedené Úpravy Budovy jsou technickým zhodnocením Budovy. Strany výslovně prohlašují, že technické zhodnocení Budovy bude odepisovat Pronajímatel.
- 3.28 Pronajímatel se zavazuje informovat Nájemce o výši technického zhodnocení Budovy představovaného Úpravami Budovy za účelem možného využití předkupního práva Nájemce dle čl. 19 této Smlouvy tak, že Pronajímatel sdělí Nájemci celkovou výši nákladů na provedení Úprav Budovy nejdéle do 30 dnů po dokončení Úprav Budovy ze strany Pronajímatele a nejdéle do 60 dnů po dokončení Úprav Budovy doloží daňovými doklady – fakturami dodavatelů Úprav Budovy.
- 3.29 Změny Úprav Budovy. Veškeré změny Úprav Budovy a/nebo Projektové dokumentace a/nebo jiných podmínek a parametrů provedení Úprav Budovy dle této Smlouvy, vyvolané či požadované Nájemcem (dále jen „**Změny**“), podléhají vždy předchozímu schválení a dohodě s Pronajímatelem dle článku 3.30 níže.
- 3.30 Nájemce bez zbytečného odkladu písemně sdělí požadavek Změn Pronajímateli s uvedením jejich specifikace. Pronajímatel nebude oprávněn zahájit provádění takových Změn předtím, než se Strany dohodnou na stavebně-technickém rozsahu, nákladech a dopadech takovýchto Změn do termínů této Smlouvy včetně způsobu jejich realizace a úhrady souvisejících nákladů. Nájemce bere na vědomí, že jím požadované Změny, mohou mít vliv na časové termíny sjednané v této Smlouvě. V takovém případě bude Nájemce odpovědný za jakékoliv prodlžení vzniklé v důsledku požadované Změny a zavazuje se uhradit Pronajímateli veškeré případné náklady vyvolané takovou Změnou a související s její realizací, nedohodnou-li se Strany jinak.
- 3.31 Movité věci. Pronajímatel nabízí Nájemci ke dni podpisu této Smlouvy ke koupi Movité věci uvedené v *Příloze 3B* této Smlouvy, přičemž Nájemce si z nabídnutých Movitých věcí vybere ty

věci, které se stanou předmětem koupě, a to za celkovou kupní cenu ve výši 100,- Kč bez DPH. K takto stanovené ceně bude připočtena zákonná sazba DPH. Nájemce je povinen sdělit Pronajímateli svůj výběr Movitých věcí nejpozději do 31. 7. 2014, a Strany jsou následně povinny uzavřít samostatnou kupní smlouvu na Movité věci vybrané Nájemcem do 15. 8. 2014 s účinností koupě Movitých věcí k Datu účinnosti dle této Smlouvy. Pronajímatel vyúčtuje kupní cenu Nájemci daňovým dokladem vystaveným k Datu účinnosti dle této Smlouvy. Nájemce koupí vybrané Movité věci ve stavu, v jakém se budou nacházet k Datu účinnosti. Předání Movitých věcí se uskuteční společně s předáním Předmětu nájmu a k tomuto datu také přechází vlastnické právo a nebezpečí škody na věci z Pronajímatele jako prodávajícího na Nájemce jako kupujícího.

4. PŘEDÁNÍ K NÁJMU

- 4.1 Dne 1. 9. 2014 provedou Strany prohlídku Předmětu nájmu, zda je Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke Smluvenému užívání včetně touto Smlouvou sjednaných Úprav Budovy provedených dle Projektové dokumentace a *Přílohy 1* a *Přílohy 7* této Smlouvy (dále jen „Datum předání“).
- 4.2 V den uskutečnění výše uvedené prohlídky, bude-li Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke Smluvenému užívání včetně touto Smlouvou sjednaných Úprav Budovy provedených dle Projektové dokumentace a *Přílohy 1* a *Přílohy 7* této Smlouvy, je Pronajímatel povinen předat a Nájemce povinen převzít Předmět nájmu vyklizený a se stavebně dokončenými Úpravami Budovy dle této Smlouvy. V případě, že Předmět nájmu nebude zcela vyklizen, vyjma Movitých věcí, které budou předmětem kupní smlouvy dle bodu 3.31, není Nájemce povinen Předmět nájmu převzít.
- 4.3 Nájemce je povinen převzít Předmět nájmu i tehdy, budou-li se na Předmětu nájmu vyskytovat k Datu předání vady a nedodělky Úprav Budovy technického a stavebního charakteru, které jednotlivě či ve spojení s jinými vadami a nedodělky Úprav Budovy nebrání či podstatným způsobem neomezují Smluvené užívání Předmětu nájmu Nájemcem (dále jen „Drobné vady a nedodělky“). Nájemce není povinen převzít Předmět nájmu, budou-li se na Předmětu nájmu vyskytovat k Datu předání vady a nedodělky Úprav Budovy technického a stavebního charakteru, které jednotlivě či ve spojení s jinými vadami a nedodělky Úprav Budovy brání či podstatným způsobem omezují užívání Předmětu nájmu ke Smluvenému užívání, tedy se bude např. jednat o chybějící stěnové konstrukce, dělicí konstrukce včetně výplní otvorů (dveří), nebo pultu informátora v hale Budovy, a to byť i jejich části (tj. část chybějící konstrukce, příčky), za vady se považují i odchylky v použitých materiálech použitých v rámci Úprav Budovy (např. u akustických dělicích přfček či jejich částí) oproti Projektové dokumentaci (dále jen „Zásadní vady a nedodělky“). Za Zásadní vadu se považuje i skutečnost, že se na Předmětu nájmu bude k Datu předání vyskytovat větší množství Drobných vad nedodělků, které ve vzájemném spojení brání Nájemci v užívání Předmětu nájmu nebo jeho užívání podstatným způsobem omezují. Bude-li se Předmět nájmu nacházet ve sjednaném stavu, či bude-li Nájemce ochoten převzít Předmět nájmu i s případnými Zásadními vadami a nedodělky Úprav Budovy, potvrdí si Strany předání a převzetí Předmětu nájmu podpisem protokolu o předání k nájmu, jehož znění je přílohou v *Příloze 6* této Smlouvy.

O výskytu vady či nedodělku na Předmětu nájmu ke dni předání a převzetí Předmětu nájmu, o jejich charakteru (zda jsou drobné či zásadní) a o jejich odstranění v souladu s touto Smlouvou rozhodují Strany na základě vzájemné dohody. V případě sporu Stran ohledně kterékoliv skutečnosti uvedené v předchozí větě rozhodne o takové skutečnosti nezávislý odborník, jímž bude ATELIÉR SIMONA – projekce a inženýrská činnost, s.r.o., se sídlem Ostrava, Mariánské Hory, Výstavní 2224/8, PSČ 709 00, IČO 253 68 931 (dále jen „Nezávislý odborník“). Rozhodnutí Nezávislého odborníka bude závazné pro Strany ve smyslu navazujícího výkonu práv a plnění povinností Stran dle této Smlouvy. Náklady na Nezávislého odborníka nese Pronajímatel. Nezávislý odborník bude přítomen předání a převzetí předmětu nájmu.

- 4.4 Protokol o předání k nájmu bude specifikovat (i) všechny případné vady a nedodělky Úprav Budovy, které budou objektivně zjištělné ke dni podpisu Protokolu o předání k nájmu s jejich případným rozlišením na Drobné vady a nedodělky a Zásadní vady a nedodělky (převezme-li Nájemce Předmět nájmu se Zásadními vadami a nedodělkami), (ii) lhůty k odstranění jednotlivých vad a nedodělků s tím, že Zásadní vady a nedodělky budou odstraněny Pronajímatelem nejpozději do 8. 9. 2014 a Drobné vady a nedodělky nejpozději ve lhůtách uvedených v Protokolu o předání k nájmu, (iii) výčet předávaných dokumentů nezbytných pro užívání a údržbu Předmětu nájmu dle této Smlouvy (manuály, návody, postupy, revizní zprávy a zprávy o provedených prohlídkách a kontrolách, zejm. těch, které je povinen zajišťovat Nájemce na svůj náklad dle Přílohy 8 této Smlouvy, atd.) a klíčů (případně kódů a karet), pokud již nebyly předány Nájemci dne 15. 8. 2014, a (iv) stav měřičů médií v Budově (dále jen „**Protokol o předání k nájmu**“).
- 4.5 Podpisem Protokolu o předání k nájmu Strany potvrzují, že Předmět nájmu nemá žádné jiné zjevné a objektivně zjištělné vady a nedodělky než ty, které jsou uvedeny v Protokolu o předání k nájmu. Odstranění jednotlivých vad a nedodělků ve stanovených lhůtách Nájemce Pronajímateli vždy na žádost Pronajímatele písemně potvrdí.
- 4.6 Nájemce je oprávněn odmítnout převzetí Předmětu nájmu, budou-li se na Předmětu nájmu k Datu předání vyskytovat Zásadní vady a nedodělky. O takové skutečnosti sepiší Strany záznam s uvedením konkrétních Zásadních vad a nedodělků, pro něž bylo převzetí Předmětu nájmu odmítnuto. V takovém případě Pronajímatel je povinen odstranit takové Zásadní vady a nedodělky nejpozději do 8. 9. 2014 a k tomuto datu opětovně vyzve Nájemce k převzetí Předmětu nájmu a Strany budou postupovat dle tohoto článku 4.2 až 4.5.
- 4.7 Bude-li Předmět nájmu ke dni 8. 9. 2014 stále vykazovat Zásadní vady a nedodělky (bez ohledu na skutečnost, zda byl Předmět nájmu převzat Nájemcem k nájmu či nikoliv), je Nájemce oprávněn od této Smlouvy odstoupit s účinností ke dni doručení písemného odstoupení od této Smlouvy Pronajímateli. Nebudou-li podmínky pro odstoupení od Smlouvy dle tohoto článku splněny, je Nájemce povinen Předmět nájmu řádně převzít na výzvu Pronajímatele. Nájemce informuje Pronajímatele o tom, zda využívá své právo odstoupit od Smlouvy či nikoliv bez zbytečného odkladu poté, co se dozví o důvodu odstoupení. Neodstoupí-li Nájemce od Smlouvy, postup pro předání a převzetí Předmětu nájmu dle článku 4.2 až 4.5 Smlouvy bude opětovně opakován po odstranění Zásadních vad a nedodělků. Pro vyloučení pochybností pro období od 15. 8. 2014 do 8. 9. 2014 (včetně), případně do dokončení Úprav Budovy (převezme-li Nájemce Předmět nájmu), se vylučuje aplikace ustanovení § 2002, § 2003 občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, tj. Nájemce je oprávněn v tomto období ukončit tuto Smlouvu výlučně z důvodů v ní sjednaných.
- 4.8 Bude-li Předmět nájmu převzat Nájemcem do 8. 9. 2014 (včetně), nebude Nájemce uplatňovat vůči Pronajímateli jakoukoliv náhradu škody, újmy či jinou finanční kompenzaci za období od 1. 9. 2014 do 8. 9. 2014 (včetně). Strany potvrzují, že převzetí Předmětu nájmu Nájemcem s Drobnými vadami a nedodělkami a/nebo Zásadními vadami a nedodělkami nemá vliv na povinnost Nájemce platit Pronajímateli Nájemné dle článku 5. této Smlouvy ve výši sjednané v článku 2.1 této Smlouvy. To nevylučuje vznik nároku Nájemce na smluvní pokuty dle článku 12. této Smlouvy za sjednaných podmínek. Tímto ujednáním nejsou dotčena práva Nájemce vyplývající z platné právní úpravy ohledně vad vyskytnuvších se v průběhu Doby trvání nájmu na Předmětu nájmu.
- 4.9 Nájemce prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že Budova (bez provedených Úprav Budovy) je významným památkově chráněným objektem moderní architektury, vybudovaným v roce 1928, a že byla dlouhodobě užívána mimo jiné pro podnikatelské účely předchozího vlastníka Budovy, čemuž odpovídá i stav jejího opotřebení. Strany tedy výslovně potvrzují, že případné nedostatky Předmětu nájmu (bez provedených Úprav Budovy) vyskytující se k Datu předání na Předmětu nájmu, avšak odpovídající běžné míře opotřebení s ohledem na stáří Předmětu nájmu a při

zohlednění řádně prováděné údržby a oprav, nebudou považovány za vady a nedodělky dle této Smlouvy a nebudou tedy důvodem pro nepřevzetí Předmětu nájmu Nájemcem a nebudou tedy překážkou podpisu Protokolu o předání k nájmu Nájemcem.

- 4.10 Převezme-li Nájemce Předmět nájmu, který bude obsahovat vady a nedodělky, zavazuje se Pronajímatel zajistit odstranění všech vad a nedodělků specifikovaných v Protokolu o předání k nájmu, a to vždy na vlastní náklady a v termínech dohodnutých mezi Stranami v Protokolu o předání k nájmu, přičemž s odstraněním vad a nedodělků musí být započato okamžitě, nejpozději však ve lhůtě do pěti (5) dní od podpisu Protokolu o předání k nájmu. Pronajímatel vždy předem požádá Nájemce o umožnění vstupu do Předmětu nájmu za účelem odstranění vad a nedodělků uvedených v Protokolu o předání k nájmu, přičemž Nájemce neodepře Pronajímateli takový vstup do Předmětu nájmu včetně provedení nezbytných prací za účelem odstranění vad a nedodělků bez podstatného důvodu. Pronajímatel se zavazuje, že práce za účelem odstranění vad a nedodělků Předmětu nájmu bude provádět tak, aby byla činnost Nájemce v rámci možností omezena co nejméně, tj. odstraňovat vady a nedodělky přednostně ve dnech pracovního klidu, popř. mimo úřední dny, pokud to povaha vady či nedodělku připouští. Neumožní-li Nájemce Pronajímateli takový vstup do Předmětu nájmu, budou lhůty pro odstranění vad a nedodělků uvedené v Protokolu o předání k nájmu odpovídajícím způsobem posunuty. Nebudou-li Drobné vady a nedodělky odstraněny Pronajímatelem v dohodnuté lhůtě, je Nájemce po předchozím písemném upozornění Pronajímatele, v němž mu poskytl dostatečnou lhůtu k nápravě, oprávněn zajistit jejich odstranění na náklady Pronajímatele, které budou přiměřené. Nájemce se zavazuje prioritně zvážit možnost odstranit vady a nedodělky při zachování záruk poskytnutých dodavateli dotčených částí Předmětu nájmu.
- 4.11 Strany se dohodly, že Pronajímatel poskytne Nájemci záruku za funkčnost movitých věcí uvedených a vyznačených v *Příloze 3A* k Datu účinnosti, a to v následujícím časovém a věcném rozsahu. Pokud se na movitých věcech uvedených a vyznačených v *Příloze 3A* projeví závada do třiceti (30) dnů ode dne převzetí Předmětu nájmu a Nájemce tuto závadu písemně v této lhůtě oznámí Pronajímateli, Pronajímatel je povinen takové závady odstranit na vlastní náklad v co nejkratší době ode dne jejich oznámení Nájemcem Pronajímateli, avšak nejdéle ve lhůtě, na které se Strany dohodnou. Nebudou-li závady odstraněny v dohodnuté lhůtě, je Nájemce oprávněn po předchozím písemném upozornění Pronajímatele, v němž mu poskytl dostatečnou lhůtu k nápravě, zajistit jejich odstranění na náklady Pronajímatele, které budou přiměřené. Nájemce se zavazuje prioritně zvážit možnost odstranit vady a nedodělky při zachování záruk poskytnutých dodavateli dotčených částí Předmětu nájmu.
- 4.12 Strany se dohodly, že Pronajímatel poskytne Nájemci záruku za funkčnost Budovy jako celku, a to po celou dobu trvání této Smlouvy, včetně jejího případného prodloužení. Funkčností Budovy jako celku se rozumí skutečnost, že Předmět nájmu bude po celou dobu trvání nájmu způsobilý ke Smluvenému užívání (zachování stejných vlastností po celou dobu trvání nájmu), vyjma funkční nezpůsobilosti způsobené zaviněním Nájemce (např. porušením jeho povinností stanovených v této Smlouvě).
- 4.13 Nájemce je oprávněn mít po Dobu trvání nájmu v Budově umístěno sídlo Úřadu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz a sídla příspěvkových organizací jím zřízených.

5. NÁJEMNÉ

- 5.1 Není-li v této Smlouvě výslovně stanoveno jinak, je Nájemce povinen od Data účinnosti po celou Dobu trvání nájmu hradit Pronajímateli Nájemné za pronájem Předmětu nájmu.
- 5.2 Výše Nájemného platná v předchozím roce se může zvýšit na základě úpravy podle zvážení Pronajímatele, a to ročně k prvnímu lednu každého kalendářního roku Doby trvání nájmu. Toto zvýšení bude odrážet změny v indexu spotřebitelských cen během předchozího kalendářního roku, jak jej stanovuje Český statistický úřad. Pro účely uvedené indexace bude použita míra inflace vyjádřená procentním přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen –

všechny položky – průměr za 12 měsíců v uplynulém kalendářním roce (tzn., že například pro indexaci cen v roce 2016 se použije údaj za rok 2015). Pokud taková míra inflace nebude známa k 1. lednu příslušného kalendářního roku, doučtuje takovéto zvýšení Pronajímatel Nájemci v rámci fakturace nájemného na nejbližší následující čtvrtletí. Přílohou faktury bude vždy způsob výpočtu zvýšení Nájemného. Pronajímatel je oprávněn zvýšit Nájemné poprvé ke dni 1. 1. 2016.

- 5.3 Nájemné je splatné čtvrtletně předem, s výhradou možného doučtování zvýšení Nájemného podle odstavce 5.2 výše, a to na základě příslušné faktury – daňového dokladu vystaveného a doručeného Pronajímatelem Nájemci do čtvrtého (4.) pracovního dne prvního měsíce každého příslušného kalendářního čtvrtletí. Nájemné je splatné v Kč převodem na příslušný bankovní účet Pronajímatele uvedený v článku 1. této Smlouvy do patnáctého (15.) kalendářního dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, za které je Nájemné hrazeno. První platba Nájemného za období od Data účinnosti do 30. 9. 2014 (včetně) bude splatná do 14 dnů ode dne převzetí Předmětu nájmu.
- 5.4 V případě, že Nájemce nezaplatí řádně a včas platbu Nájemného podle této Smlouvy, bude povinen Pronajímateli zaplatit úrok z prodlení za každý den takového prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., a to do deseti (10) dnů od data doručení písemné výzvy k zaplacení.

6. DODATEČNÉ ÚPRAVY BUDOVY

- 6.1 Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv změny, nástavby, přístavby, stavební úpravy, rekonstrukce, zhodnocení, instalace ani modernizace Předmětu nájmu (dále jen "Dodatečné úpravy") bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Před provedením jakékoliv Dodatečné úpravy je Nájemce povinen na vlastní náklady a výdaje obstarat a Pronajímateli předložit úplnou projektovou dokumentaci zamýšlených Dodatečných úprav v rozsahu dokumentace pro provádění stavby podle Platných právních předpisů (dále jen "Projektová dokumentace") ke schválení. Bez předchozího souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn žádat o stavební povolení nebo o obdobné povolení, souhlas či institut podle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) umožňující provedení Dodatečných úprav nebo povolení k užívání týkající se Dodatečných úprav. Pokud Pronajímatel Projektovou dokumentaci schválí, je Nájemce povinen získat veškerá příslušná povolení, schválení a učinit další právní jednání nezbytná pro provedení a užívání Dodatečných úprav na své vlastní náklady a výdaje. Při realizaci Dodatečných úprav je Nájemce povinen postupovat na své vlastní náklady a výdaje v souladu s Projektovou dokumentací, jež byla písemně schválena Pronajímatelem, Platnými právními předpisy a dále případnými podmínkami pro provádění Dodatečných úprav vyplývajících z vydaných povolení či souhlasů orgánů veřejné moci či pokynů Pronajímatele. Nejpozději do deseti (10) dnů po dokončení jakýchkoli Dodatečných úprav je Nájemce povinen Pronajímateli předat dokumentaci skutečného provedení Dodatečných úprav, a to v písemné a digitální formě (v původním otevřeném zdrojovém formátu (např. DWG, DOC, XLS a pod.) a současně i ve formátu PDF).
- 6.2 Před provedením jakýchkoli Dodatečných úprav se Strany dohodnou na (i) maximální výši přiměřených nákladů takových Dodatečných úprav a na (ii) době provádění takových Dodatečných úprav.
- 6.3 Bez ohledu na předchozí ustanovení tohoto Článku 6. bude Nájemce oprávněn na základě předchozího písemného oznámení Pronajímateli, avšak aniž by za takovým účelem bylo potřeba obstarávat souhlas Pronajímatele, provádět na své vlastní náklady a výdaje drobné úpravy interiéru Budovy za předpokladu, že takové drobné úpravy nejsou konstrukční a žádným způsobem neovlivní mechanické, elektrorozvodné, topné, ventilační, klimatizační, výtahové, vodovodní/odpadní, sanitární, protipožární, telefonní a zabezpečovací systémy Budovy, nezasahují do částí Předmětu nájmu podléhajících památkové ochraně a nepodléhají stavebnímu

povolení (dále jen "Drobné úpravy"), jejichž náklady nepřekročí částku 40.000,- Kč bez DPH ročně. Nájemce se zavazuje dodržet při realizaci Drobných úprav veškeré podmínky pro užívání Předmětu nájmu stanovené příslušnými správními orgány, případně získat na svůj náklad souhlas správních orgánů s Drobnými úpravami.

- 6.4 Nedohodnou-li se Strany předem písemně jinak, jakékoliv Dodatečné úpravy a Drobné úpravy budou Nájemcem odstraněny před uplynutím Doby trvání nájmu, a to na náklady Nájemce. Nájemce navrátí vyklizený Předmět nájmu Pronajímateli na konci Doby trvání nájmu ve stavu s odstraněnými Dodatečnými úpravami a Drobnými úpravami. Pokud Nájemce nevrátí Předmět nájmu ve stavu podle této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn uvést Předmět nájmu do příslušného stavu na náklady Nájemce.
- 6.5 Nájemce je oprávněn odepisovat v souladu s § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "Zákon o daních z příjmů"), náklady na veškeré povolené Dodatečné úpravy, které odpovídají definici technického zhodnocení podle § 33 Zákona o daních z příjmů, jež sám zaplatil, pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Pokud Pronajímatel souhlas udělí, zavazuje se nezvýšit vstupní cenu Předmětu nájmu vykázanou v jeho účetních záznamech o náklady takových prací a investic provedených Nájemcem na jeho vlastní náklady a výdaje.
- 6.6 V případě, že Nájemce v souladu s touto Smlouvou ponechá jakékoliv Dodatečné úpravy či Drobné úpravy v Předmětu nájmu, nebude oprávněn požadovat po Pronajímateli jakoukoliv náhradu za takové Dodatečné úpravy či Drobné úpravy ponechané v Předmětu nájmu, nedohodnou-li se Strany jinak.
- 6.7 Přesáhne-li celková Doba trvání nájmu podle této Smlouvy včetně všech jejích prodloužení dobu deseti (10) let, či dojde-li k ukončení této Smlouvy Nájemcem před uplynutím Doby trvání nájmu z důvodu na straně Pronajímatele, je Nájemce oprávněn ponechat v Předmětu nájmu Dodatečné úpravy či Drobné úpravy, nedohodnou-li se jinak.

7. PROVOZNÍ ÚDRŽBA, DODÁVKA MÉDIÍ, ÚKLID A OPRAVY PŘEDMĚTU NÁJMU

- 7.1 K Datu účinnosti provedou Strany opis měřidel médií v Předmětu nájmu (el. energie, pitná/odpadní/srážková voda, teplo, atd.) a tento stav měřičů uvedou v Protokolu o předání k nájmu. Nájemce je povinen uzavřít samostatné smlouvy s dodavatelem médií do Předmětu nájmu, a to ve lhůtě do 15 dní od Data účinnosti a nést veškeré náklady a poplatky na dodávky těchto služeb. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli náklady spojené se spotřebou médií v Předmětu nájmu za dobu od Data účinnosti do převedení médií na Nájemce, a to na základě faktury vystavené Pronajímatelem Nájemci do 30 kalendářních dní od ukončení smluv Pronajímatele o dodávkách energií do Předmětu nájmu.
- 7.2 Počínaje dnem 15. 8. 2014 (proběhne-li převzetí k předčasnému užívání) a během celé Doby trvání nájmu bude Nájemce odpovědný za veškeré škody a jinou újmu na Předmětu nájmu způsobené Nájemcem, tj. jeho statutárním vedením, zaměstnanci či jinými osobami, které vstoupí do Předmětu nájmu s vědomím Nájemce (s výjimkou osob, které do Předmětu nájmu vstoupily za účelem nezákonného jednání), a bude povinen na své vlastní náklady a výdaje zajistit veškeré opravy jím či výše uvedenými osobami poškozených částí Předmětu nájmu. Počínaje Datem účinnosti je Nájemce odpovědný též za veškeré škody, náklady a jinou újmu způsobenou Pronajímateli v důsledku řádného neplnění povinností Nájemce dle tohoto článku 7. Smlouvy (tj. zejména povinností k provozní údržbě a opravám Předmětu nájmu dle této Smlouvy).
- 7.3 Vedle povinností uvedených v článku 7.1 a 7.2 výše bude Nájemce počínaje Datem účinnosti a během celé Doby trvání nájmu povinen na své vlastní náklady a výdaje, provádět veškerou provozní údržbu, opravy a výměny v Předmětu nájmu, které nejsou povinností Pronajímatele dle této Smlouvy, a veškeré práce k zajištění jeho řádného provozování a k udržení odpovídajícího standardu Předmětu nájmu, jak je blíže popsáno v následujících článcích 7.4 až 7.6 níže, vyjma odstraňování vad a nedodělků, které byly identifikovány k Datu účinnosti v Předávacím

protokolu a které je povinen odstranit Pronajímatel.

- 7.4 V rámci povinností uvedených v článku 7.3 výše Nájemce tedy zajistí na vlastní náklady a výdaje (bez jakéhokoliv finančního omezení) provádění „provozní údržby“ zahrnující zejména výměnu točivých prvků (např. výměna žárovek, atp.) včetně plnění veškerých legislativních povinností stanovených pro provozovatele (vlastníka) Předmětu nájmu a dalších povinností kontrol, servisů a údržby taxativně stanovených v *Příloze 8* této Smlouvy. Tato povinnost Nájemce se však netýká movitých věcí označených v *Příloze 3A* jako nepodléhajících záruce dle článku 4.11 Smlouvy, a to do té doby, dokud nebudou na výslovnou žádost Nájemce zprovozněny. V případech neuvedených v *Příloze 8* hradí náklady na kontroly, servis a údržbu Pronajímatel. Nájemce bere na vědomí, že bude povinen na své náklady provádět a hradit veškeré náklady na údržbu či opravy Předmětu nájmu v důsledku jakékoliv Drobné úpravy či Dodatečné úpravy Předmětu nájmu financované Nájemcem.

Nebude-li Nájemci prokazatelně Pronajímatelem předána při převzetí Předmětu nájmu nebo kdykoli později, nejpozději však do doby provedení příslušné revize, prohlídky či kontroly Nájemcem, revizní zpráva, zpráva o provedené prohlídce nebo kontrole k zařízení, jejichž revize, kontroly a prohlídky má zajišťovat Nájemce dle *Přílohy 8* této Smlouvy, má se za to, že budou-li při následně provedené revizi, prohlídce či kontrole dotčeného zařízení zajišťované Nájemcem dle této Smlouvy zjištěny jakékoli nedostatky či závady, že zde tyto byly již při převzetí Předmětu nájmu k nájmu. Případné náklady na opravu či odstranění takovýchto nedostatků či závad nese v takovém případě Pronajímatel.

Nájemce bude zajišťovat provedení drobných oprav Předmětu nájmu do Finančního limitu uvedeného níže, přičemž drobnými opravami se rozumí zejména obnova povrchu stěn, malování, údržba a opravy podlahových krytin atd., pevných instalací, systému topení a chlazení, ventilů, čerpadel, nádrží, výlevek, elektrických rozvodů a instalací všeho druhu, včetně svítidel, čištění přívodů vody a odpadů výlevek a toalet, čištění a údržbu a opravy všech ostatních instalací a zařízení umístěných v Předmětu nájmu (např. požárně-bezpečnostních zařízení) (dále jen „**Drobné opravy**“). Pro vyloučení pochybností se Drobnou opravou nerozumí opravy většího rozsahu včetně renovací a výmalby Budovy jako celku či její významné části atp. Tyto opravy provádí a náklady na ně nese Pronajímatel.

Nájemce ponese náklady na Drobné opravy až do celkové částky nákladů za tyto Drobné opravy činící v součtu 150.000,- Kč bez DPH / kalendářní rok (včetně) (dále jen „**Finanční limit**“). Nájemce je zároveň povinen hradit náklady v rámci Finančního limitu účelně (tj. pouze na nezbytně nutné opravy mající charakter Drobných oprav), hospodárně a maximálně efektivně tak, aby zajistil řádné provozování Předmětu nájmu a udržení jeho standardu.

Mají-li dle názoru Nájemce celkové náklady na Drobné opravy přesáhnout v součtu Finanční limit Drobných oprav, je Nájemce povinen předložit Pronajímateli alespoň 10 pracovních dnů před plánovaným termínem provedení Drobné opravy, jejíž náklady mohou způsobit překročení Finančního limitu Drobných oprav, podrobný soupis nákladů vynaložených Nájemcem na Drobné opravy v rámci Finančního limitu Drobných oprav. Pronajímatel se následně ve lhůtě 10 pracovních dnů od předložení takového podrobného soupisu vyjádří, zda s dosažením Finančního limitu Drobných oprav souhlasí či nikoliv. Budou-li náklady vynaložené Nájemcem v rámci Finančního limitu Drobných oprav odpovídat cenám obvyklým v daném čase a místě a budou-li vynaloženy na Drobné opravy v souladu s principy dle předchozího odstavce (účelně, hospodárně a efektivně), je Pronajímatel povinen dosažení Finančního limitu Drobných oprav dle tohoto odstavce akceptovat. V opačném případě Pronajímatel Nájemci v rámci svého vyjádření sdělí, které položky neodpovídají cenám obvyklým v daném čase a místě a zda v důsledku toho považuje Finanční limit Drobných oprav za dosažený či nikoliv.

V případě, že je Drobnou opravu dle této Smlouvy povinen provést a hradit Pronajímatel, tj.

Finanční limit byl již předchozími Drobnými opravami v příslušném kalendářním roce vyčerpán, a je-li tato Drobná oprava účelná a v nákladech odpovídajících cenám obvyklým v daném místě a čase, je Nájemce oprávněn po předchozím oznámení Pronajímateli dle článku 7.6 níže takovou opravu provést a náklady vynaložené na její provedení požadovat po Pronajímateli. Pronajímatel je povinen uhradit Nájemci takto vynaložené náklady do 30 dnů ode dne doručení faktury – daňového dokladu Pronajímateli k jejich úhradě s popisem závady vyžadující takovou Drobnou opravu a konkrétní specifikací ceny takové Drobné opravy.

Do Finančního limitu Drobných oprav se nezapočítávají náklady na Drobné opravy, jejichž vynaložení vzniklo v důsledku neplnění povinností Nájemce dle tohoto článku 7 Smlouvy, v takovém případě Nájemce nese veškeré takové náklady bez jakéhokoliv omezení.

Veškeré ceny prací či dodávek materiálů zajišťovaných v rámci oprav, které jsou povinností Nájemce dle této Smlouvy, budou odpovídat cenám obvyklým v daném čase a místě bez jakýchkoliv přírůžek.

Nájemce bude dále povinen doložit Pronajímateli alespoň jednou ročně či na žádost Pronajímatele seznam provedených činností v rámci údržby a oprav Předmětu nájmu uvedených v tomto článku 7 a doložit jejich řádné provedení (postačí dodavatelskou fakturou). Nebude-li Nájemce řádně zajišťovat provádění veškerých výše uvedených činností souvisejících s provozem Předmětu nájmu, vyzve jej Pronajímatel k nápravě a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu. Nenapraví-li Nájemce takové pochybení ani v náhradní lhůtě či neposkytne-li Pronajímateli rozumné zdůvodnění, proč není příslušná činnost vykonávána, je Pronajímatel oprávněn zajistit provedení příslušné činnosti vlastními silami na náklady Nájemce. Nájemce bere na vědomí a prohlašuje, že veškerou provozní údržbu a Drobné opravy dle tohoto článku 7 Smlouvy bude vykonávat s odbornou péčí a prostřednictvím odborných osob k tomu oprávněných, to vše v souladu s platnými právními předpisy. Nájemce taktéž bere na vědomí a potvrzuje, že jako uživatel Předmětu nájmu je povinen zajistit splnění povinností na úseku požární bezpečnosti ve vztahu k Předmětu nájmu (např. provádění pravidelných revizí požárně-bezpečnostních zařízení prostřednictvím odborné osoby).

7.5 V rámci povinností uvedených v článku 7.3 výše je Nájemce na své náklady a výdaje (bez jakéhokoliv finančního omezení) povinen též čistit interiér Předmětu nájmu a okna a dveře (včetně jejich rámu) v Předmětu nájmu, kdykoliv je to nezbytné (a vždy, když by tak opodstatněně požadoval Pronajímatel).

7.6 Vyjma oprav a údržby uvedených v předchozích odstavcích, které jsou povinností Nájemce, Pronajímatel na své náklady zajistí veškeré opravy, (i) které mají charakter Drobných oprav, došlo-li k dosažení Finančního limitu, a (ii) jejichž provedení je nutné k odstranění závad znemožňujících či podstatně omezujících užívání Předmětu nájmu ke Smlouvenému užívání (např. konstrukční opravy včetně oprav zatékání střechy, základů, vnějších stěn, oprava prasklého vodovodního potrubí, porucha elektroinstalace, nefunkčnost výtahů, oprava kanalizace), není-li potřeba takových oprav způsobena porušením povinností Nájemce dle tohoto článku 7 Smlouvy. V takovém případě Nájemce nese veškeré náklady na takové opravy. Práce Pronajímatele specifikované v tomto článku budou prováděny s co nejmenším možným zásahem do Smlouveného užívání.

Nájemce bezodkladně oznámí Pronajímateli potřebu vykonat jakoukoliv opravu, údržbu či nezbytnou výměnu v Předmětu nájmu, která je povinností Pronajímatele dle této Smlouvy. V případě Drobných oprav, jejichž provedení je povinností Pronajímatele dle této Smlouvy, je Nájemce povinen vždy sdělit, zda si provedení Drobné opravy bude zajišťovat sám dle článku 7.4 výše. Provádění plánované údržby a oprav, které budou podle předpokladu Pronajímatele většího rozsahu, Pronajímatel písemně oznámí Nájemci nejméně deset (10) dnů předem. Opravy, údržba či nezbytné výměny musí být prováděny vždy tak, aby byla činnost Nájemce v rámci možností omezena co nejméně (např. ve dnech pracovního klidu, popř. mimo úřední dny).

7.7 Nájemce okamžitě zašle Pronajímateli (či jeho pověřenému zástupci) písemné oznámení o

jakékoliv nehodě, požáru či poškození, které se vyskytne v Předmětu nájmu.

8. DALŠÍ POVINNOSTI NÁJEMCE

- 8.1 Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu výhradně ke Smluvenému užívání a neporušovat ani neumožnit porušování jakýchkoliv Platných právních předpisů či podmínek jakýchkoliv oprávnění či jiných povolení vztahujících se k užívání Budovy, Garáže, Jednotky 1 a Jednotky 2 či ke Smluvenému užívání.
- 8.2 Nájemce je povinen navrátit Pronajímateli vyklizený Předmět nájmu nejpozději posledního dne Doby trvání nájmu. Nájemce předá Pronajímateli veškeré klíče, případně přístupové kódy a karty do Předmětu nájmu, které byly předány při převzetí Předmětu nájmu k nájmu dle této Smlouvy. Pokud Nájemce nevrátí Pronajímateli veškeré klíče, případně přístupové kódy a karty do Předmětu nájmu poté, co jej přestane fakticky užívat, je Pronajímatel oprávněn zajistit vyhotovení nových klíčů, přístupových kódů a karet do Prostor v počtu Nájemcem nevrácených klíčů, kódů a karet do Předmětu nájmu na náklady Nájemce.
- 8.3 Nájemce je povinen uzavřít, udržovat v platnosti a účinnosti ode dne podpisu této Smlouvy po celou Dobu trvání nájmu následující pojištění: (i) majetkové pojištění proti ztrátě a škodám či jiné újmě na majetku Nájemce v Předmětu nájmu včetně zařízení a vybavení, zásob a věcí v rozsahu všech rizik, zejména proti ohni, povodni, zátopě, výbuchu, teroristickým činům, vandalismu, krádeži vloupáním a loupežnému přepadení, škodám či jiné újmě způsobené poruchami vodovodního a protipožárního systému, s pojistným krytím úprav, zařízení, dekorací a instalací v Prostorách, materiálů, s tím, že limit pojistného plnění nebude nižší než 20.000.000,- Kč (dvacet milionů korun českých) na pojistnou událost; (ii) pojištění odpovědnosti Nájemce za škodu či jinou újmu způsobenou třetími stranami činností Nájemce nebo jeho spolupracujícími osobami a zaměstnanci v Prostorách či Budově na pojistnou částku, která nebude nižší než 30 mil. Kč (třicet milionů) na pojistnou událost, s tím, že spoluúčast Nájemce u žádného z výše uvedených pojištění nebude vyšší než 20.000,- Kč (dvacet tisíc), přičemž veškeré pojistné smlouvy na tato pojistná krytí nebudou obsahovat ustanovení zakládající nárok na regres a/nebo náhradu a/nebo právo pojišťovny na odškodnění ze strany Pronajímatele nebo jiné třetí strany, ledaže takový regres, nárok na náhradu nebo právo na odškodnění vyplývá z kogentního právního předpisu. Nájemce je povinen poskytnout Pronajímateli nejpozději do šedesáti (60) dnů od Data účinnosti kopii pojistné smlouvy mezi Nájemcem a pojistitelem a dále doklad o řádném zaplacení pojistného. Nájemce se zavazuje neprodleně informovat Pronajímatele o ukončení pojištění zejména v důsledku neplacení pojistného nebo o ukončení pojistných smluv. V případě jakýchkoli změn pojistné smlouvy bude Nájemce povinen předložit Pronajímateli kopii takto změněné pojistné smlouvy do deseti (10) dnů od takové změny. Nájemce je povinen použít vyplacená pojistná plnění výhradně pro účely výměny nebo opravy škody či jiné újmy z pojistné události. Nájemce je povinen v plném rozsahu a bez zbytečného prodlení plnit veškeré požadavky pojistitelů Pronajímatele a příslušných hasičských útvarů týkající se Předmětu nájmu, jež budou Nájemci sděleny přímo jimi nebo prostřednictvím Pronajímatele.
- 8.4 Nájemce může pokojně využívat Předmět nájmu během Doby trvání nájmu bez přerušení ze strany Pronajímatele či jakékoliv jiné osoby oprávněné jednat jeho jménem. Nájemce však umožní Pronajímateli či jeho oprávněnému zástupci vstup do Prostor za účelem jeho kontroly, a to po předchozím vyrozumění Nájemce.

9. DALŠÍ POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

- 9.1 Pronajímatel bude povinen nést náklady na daň z nemovitých věcí ve vztahu k Předmětu nájmu a náklady na živelní pojištění Budovy.
- 9.2 Neposkytnutí služeb, dodávek energií či médií do Předmětu nájmu či případné poškození Předmětu nájmu, které nebylo zaviněno Pronajímatelem a které omezuje Nájemce v užívání Předmětu nájmu, tedy nebude důvodem pro neplacení Nájemného či pro jakékoliv jeho snížení.

Pronajímatel odpovídá Nájemci za to, že zařízení pro připojení energií jsou legislativně, technicky a v souladu s požadavky dodavatele zvoleného Nájemcem způsobilá k tomuto připojení. V případě, že tato zařízení nebudou k Datu účinnosti legislativně, technicky a v souladu s požadavky dodavatele zvoleného Nájemcem způsobilá k tomuto připojení, je Pronajímatel povinen uhradit náklady spojené s jejich opravou či úpravou.

- 9.3 V případě výpadku dodávek služeb, energií či medií do Předmětu nájmu z jakéhokoliv důvodu je Pronajímatel povinen poskytnout Nájemci na jeho žádost veškerou potřebnou součinnost k odstranění takového výpadku.
- 9.4 V souladu s podmínkami této Smlouvy Pronajímatel zajistí dostupnost Předmětu nájmu, vyjma výjimečných případů nouzové situace či havarijních oprav či případů vyplývajících z Platných právních předpisů.
- 9.5 Pronajímatel vyvine veškeré úsilí k tomu, aby zajistil, že Nájemce nebude rušen třetími stranami v užívání Předmětu nájmu.
- 9.6 Pronajímatel je povinen odstranit vady vyskytnuvší se na Předmětu nájmu, které má povinnost podle této Smlouvy odstranit a které jsou způsobilé ohrozit dobrou pověst Nájemce do 30 dnů od písemného oznámení Nájemce o takovéto vadě.
- 9.7 Po Dobu trvání nájmu se Pronajímatel zavazuje nezřídít zástavní právo ke kterékoliv nemovité věci tvořící Předmět nájmu ve prospěch jakékoliv třetí strany vyjma zástavního práva ve prospěch subjektů poskytujících financování Pronajímateli.

10. UKONČENÍ A PRODLOUŽENÍ DOBY TRVÁNÍ NÁJMU

10.1 Tato Smlouva může být ukončena pouze:

- (a) písemnou dohodou Stran k datu uvedenému v takové dohodě;
- (b) uplynutím Doby trvání nájmu;
- (c) v případě písemné výpovědi Pronajímatele nebo Nájemce podané v souladu s touto Smlouvou uplynutím výpovědní doby;
- d) odstoupením Nájemce dle čl. 3 odst. 3.14 a 3.15 a čl. 4 odst. 4.7 této Smlouvy.

10.2 Pronajímatel a Nájemce jsou oprávněni tuto Smlouvu vypovědět jen z níže uvedených důvodů. Výpovědní doba činí šest (6) měsíců ve všech případech uvedených v článku 10.2.1 a 10.2.2 níže vyjma případu pod písmenem 10.2.1(a), u kterého činí výpovědní doba dva (2) měsíce, a ve všech případech počíná běžet následujícím měsícem po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé Straně.

10.2.1 Pronajímatel bude oprávněn tuto Smlouvu vypovědět:

- (a) pokud bude Nájemce v prodlení s úhradou jakékoliv platby Nájemného nebo jakéhokoliv jiného finančního závazku z této Smlouvy Pronajímateli, nebude-li tento prokazatelně předmětem sporu mezi Stranami a takové porušení bude trvat po dobu třiceti (30) dnů po obdržení oznámení Pronajímatele o takovém porušení; avšak s tím, že pokud Pronajímatel podal Nájemci v jakémkoliv dvanáctiměsíčním období během Doby trvání nájmu dvě (2) taková oznámení o porušení podle tohoto odstavce 10.2.1(a), pak jakékoliv následné neuhrazení Nájemného nebo jakéhokoliv jiného finančního závazku z této Smlouvy, nebude-li tento prokazatelně předmětem sporu, Nájemcem podle této Smlouvy během takového dvanáctiměsíčního období bude zakládat výpovědní důvod bez dalšího oznámení Pronajímatele Nájemci o takové skutečnosti;
- (b) pokud Nájemce neuzavře nebo nebude udržovat v platnosti jakýkoliv druh či výši pojištění vyžadované touto Smlouvou (anebo Pronajímateli řádně neprokáže jeho existenci) a takové porušení bude trvat po dobu deseti (10) dnů po obdržení oznámení Pronajímatele o takovém

porušení nebo pokud Nájemce neuhradí případnou škodu Pronajímateli vzniklou dle této Smlouvy;

- (c) pokud Nájemce používá Předmět nájmu pro jiné než Smluvené užívání a nenapraví takové porušení ani v dodatečně lhůtě stanovené Pronajímatelem k odstranění takového porušení v písemném oznámení o takovém porušení, přičemž tato lhůta musí být přiměřená povaze porušené povinnosti a oprávněným zájmům Pronajímatele;
- (d) pokud Nájemce postoupí či přenese (nebo jinak převede) jakékoliv ze svých práv či povinností vyplývajících z této Smlouvy, zastaví či jinak zatíží své nároky z této Smlouvy, anebo podnajme Předmět nájmu, či jakoukoliv jejich část, v rozporu s ustanoveními této Smlouvy, a takové porušení trvá po dobu pěti (5) dnů po obdržení oznámení Pronajímatele o takovém porušení;
- (e) pokud Nájemce způsobí úmyslně či z nedbalosti na Předmětu nájmu či jeho zařízení podstatnou škodu či jinou újmu přesahující částku 300.000,- Kč v každém jednotlivém případě a taková škoda či jiná újma nebude Nájemcem (výlučně na jeho náklady) během přiměřené lhůty určené písemně Pronajímatelem zcela opravena, anebo
- (f) pokud Nájemce zaviněně poruší jakoukoliv ze svých povinností uvedených v odstavci 4.2, 6.1, 7.1, 7.3 a 8.1 této Smlouvy a nenapraví takové porušení ani v dodatečně lhůtě stanovené Pronajímatelem k odstranění takových nedostatků v písemném oznámení o takovém porušení, přičemž tato lhůta musí být přiměřená povaze porušené povinnosti a oprávněným zájmům Pronajímatele.

10.2.2 Nájemce bude oprávněn tuto Smlouvu vypovědět:

- (g) pokud by se Předmět nájmu jako celek v průběhu Doby trvání nájmu stal zcela nezpůsobilým pro účely Smluveného užívání z důvodu, za který Nájemce nebyl odpovědný, a Pronajímatel takovou nezpůsobilost neodstranil do třiceti (30) dnů po obdržení oznámení od Nájemce o takové skutečnosti, anebo pokud by taková nezpůsobilost byla takové povahy, že v takové třicetidenní lhůtě by zcela být odstraněna nemohla a Pronajímatel v takové lhůtě nezahájil veškeré kroky (anebo po jejím uplynutí pečlivě nesměřoval k dokončení takových kroků) nezbytné k odstranění takové nezpůsobilosti Předmětu nájmu pro účely Smluveného užívání, anebo
 - (h) pokud by se Předmět nájmu jako celek v průběhu Doby trvání nájmu stal zcela nezpůsobilým pro účely Smluveného užívání z důvodu, za který Nájemce nebyl odpovědný a pokud by taková nezpůsobilost byla takové povahy, že nemůže být z podstatné části odstraněna ani do šesti (6) měsíců po zahájení kroků nezbytných k odstranění takové nezpůsobilosti, anebo
 - (i) pokud Budova nebude funkční jako celek ve smyslu ustanovení 4.12 této Smlouvy z důvodu, za který Nájemce není odpovědný a funkčnost Budovy nebude zajištěna do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy Nájemce, anebo
 - (j) pokud by byl Nájemci bezdůvodně (tj. nikoliv z důvodu provádění oprav, údržby či výměn v Předmětu nájmu či plnění jiných povinností Pronajímatele plynoucích výslovně či implicitně z této Smlouvy či ze zákona, pojistných událostí nezaviněných přímo Pronajímatelem) a na základě aktivního volného jednání ze strany Pronajímatele znemožněn přístup do Předmětu nájmu jako celku po více než dva (2) pracovní dny.
- 10.3 Nebude-li Nájemce k okamžiku podání žádosti o prodloužení nájmu v porušení své povinnosti, která by zakládala některý z výpovědních důvodů podle této Smlouvy, bude mít právo prodloužit (písemným oznámením doručeným Pronajímateli nejméně 7 (sedm) celých kalendářních měsíců před posledním dnem Doby trvání nájmu) příslušnou Dobu trvání nájmu o období 5 (pěti) let, a to za stejných podmínek jaké jsou uvedeny v této Smlouvě; avšak s tím, že výše Nájemného bude odpovídat v té době aktuálnímu Nájemnému (se zohledněním každoročních úprav podle odstavce 5.2 této Smlouvy). Toto právo je Nájemce oprávněn využít ještě jednou po uplynutí prodloužené

Doby trvání nájmu, a to za stejných podmínek (vyjma doby doručení předchozího písemného oznámení Nájemce o prodloužení Doby trvání nájmu, které bude v případě druhého prodloužení Doby trvání nájmu doručeno Pronajímateli nejméně 12 (dvanáct) celých kalendářních měsíců před posledním dnem prodloužené Doby trvání nájmu.

11. RÚZNÉ

- 11.1 V případě, že v České republice bude jako zákonné platidlo zavedena společná evropská měna Euro, veškeré platby vzniklé na základě této Smlouvy a vykazované v českých korunách budou nejpozději k datu, kdy bude Euro zavedeno jako oficiální platná měna, převedeny na Euro, a to na základě pevného směnného kurzu vyhlášeného pro směnu české koruny na Euro.
- 11.2 Pokud není dohodnuto touto Smlouvou jinak, jakékoliv platby placené podle této Smlouvy se stanovují jako částky bez daní, poplatků či jiných plateb, které by mohly být v budoucnu vyměřeny státem, správním či místním orgánem. Strany se výslovně dohodly, že Nájemné bude v souladu s § 56a zákona o DPH Pronajímatelem účtováno v režimu osvobození od DPH.
- 11.3 Plnění ve formě Nájemného podle této Smlouvy je poskytováno ve formě dílčích zdanitelných plnění s tím, že za dílčí zdanitelné plnění se považuje období kalendářního čtvrtletí, ve kterém bylo takové plnění ve formě Nájmu poskytováno, avšak s případnou výjimkou prvního a posledního dílčího zdanitelného plnění během Doby trvání nájmu, přičemž prvním dílčím zdanitelným plněním je období od Data účinnosti do 30. 9. 2014 (včetně), a posledním dílčím zdanitelným plněním je období od prvního dne kalendářního čtvrtletí, ve kterém došlo k ukončení této Smlouvy, do posledního dne Doby trvání nájmu (v obou případech včetně). Strany tímto souhlasí, že datem uskutečnění zdanitelného plnění pro účely DPH bude pro Nájemné vždy první den prvního měsíce každého kalendářního čtvrtletí. Pro období od Data účinnosti do 30. 9. 2014 (včetně) bude datem uskutečnění zdanitelného plnění týkající se příslušného Nájemného 15. 9. 2014. Pronajímatel je povinen vystavit na každé jednotlivé dílčí plnění fakturu obsahující náležitosti daňového dokladu v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
- 11.4 Nájemce i Pronajímatel jsou povinni zaplatit v plné výši a včas veškeré daně a poplatky, uložené jim daňovými úřady, pokud tak stanoví Platné právní předpisy.
- 11.5 Jakékoliv platby v souladu s touto Smlouvou budou provedeny na základě řádného daňového dokladu s náležitostmi podle zák. č. 235/2004 Sb., o DPH, vystaveného Pronajímatelem Nájemci, podléhá-li příslušná platba DPH. Pokud platba DPH nepodléhá, bude provedena na základě účetního dokladu či písemné výzvy Pronajímatele doručené Nájemci.
- 11.6 Nájemce bere výslovně na vědomí skutečnost, že prostory o celkové výměře 73 m² nacházející se v 1. podzemním podlaží budovy č.p. 555, která je součástí pozemku p.č. 466/3 o výměře 1 574 m², zastavěná plocha a nádvoří, nacházejícího se v katastrálním území Moravská Ostrava, část obce Moravská Ostrava, obec Ostrava, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 528, jsou pronajaty společnosti Dalkia Česká republika, a.s., IČO: 45193410, se sídlem 28. října 3337/7, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, na základě hospodářské smlouvy ze dne 23. července 1984, a to za účelem umístění a obsluhy výměňkové stanice tepla tvořící součást systému zásobování Budovy teplem.

12. SMLUVNÍ POKUTY A NÁHRADA ŠKODY ČI JINÉ ÚJMY

- 12.1 Pokud je Nájemce v prodlení s vrácením Předmětu nájmu ve stavu dle této Smlouvy, je povinen na písemné požádání Pronajímatele zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každý i započatý den tohoto prodlení, včetně vydání bezdůvodného obohacení ve výši v té době aktuálního Nájemného.

- 12.2 Převezme-li Nájemce Předmět nájmu s Drobnými vadami a nedodělky a Pronajímatel je neodstraní v dohodnuté lhůtě dle Protokolu o předání k nájmu, je Pronajímatel v prodlení až do jejich úplného odstranění a je povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý i započatý den prodlení s odstraněním každé takové jednotlivé vady a nedodělku. Neodstraní-li Pronajímatel konkrétní vadu či nedodělek ani v dodatečné lhůtě třiceti (30) dnů navazující na lhůtu původně sjednanou mezi Stranami k odstranění této konkrétní vady či nedodělku, navyšuje se tato smluvní pokuta za takovou vadu či nedodělek na částku 3.000,- Kč za každý i započatý den prodlení s odstraněním této konkrétní vady či nedodělku. Smluvní pokuta bude uhrazena Pronajímatelem Nájemci ve lhůtě deseti (10) pracovních dnů ode dne doručení písemné žádosti Nájemce o úhradu smluvní pokuty.
- 12.3 Převezme-li Nájemce Předmět nájmu se Zásadními Vadami a nedodělky a tyto nebudou ve lhůtě do 8. 9. 2014 Pronajímatelem zcela odstraněny, je Pronajímatel povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý byt i započatý den prodlení počínaje dnem 9. 9. 2014 s odstraněním každé jednotlivé Zásadní vady a nedodělku.
- 12.4 Strany se dohodly, nebudou-li rozvody datové sítě připraveny ve smyslu čl. 3 odst. 3.12 této Smlouvy k 22. 8. 2014 je Pronajímatel povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý byt i započatý den prodlení.

13. OZNAČENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 13.1 Nájemce zajistí na své vlastní náklady a odpovědnost zhotovení a instalaci označení Nájemce na Předmětu nájmu, přičemž umístění, velikost a vzhled takového označení bude podléhat souhlasu Pronajímatele (dále jen jako "Označení"). Nájemce má právo na vlastní náklady a výdaje umístit tabulku se svým označením u vchodu do Budovy a podle okolností rovněž v interiéru Budovy. Umístění Označení a tabulek s označením Nájemce je ve vztahu k Pronajímateli zpoplatněno již v samotném Nájemném.
- 13.2 Ustanovení odstavců 6.1 a 6.4 této Smlouvy o provádění Dodatečných úprav se vztahují na umístění Označení obdobně a na umístění tabulek s označením Nájemce přiměřeně.
- 13.3 Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci dostatečný přístup k Označení pro účely instalace, oprav a údržby Označení, a to na náklady a výdaje Nájemce. Pronajímatel se dále zavazuje poskytnout Nájemci, příp. po celou Dobu trvání nájmu poskytovat, na žádost Nájemce nezbytnou součinnost v souvislosti s instalací Označení a se zajišťováním příslušných povolení a souhlasů s takovým umístěním Označení, které budou zajišťovány Nájemcem na jeho náklady.
- 13.4 Nájemce je povinen odstranit Označení a tabulky s označením Nájemce nejpozději posledního dne Doby trvání nájmu a uvést dotčené plochy do stejného stavu, v jakém byly ke dni instalace. Běžné opotřebení bude akceptováno.
- 13.5 Nájemce je oprávněn umístit na Budovu a/nebo v Budově další případná označení, loga nebo jiné vizuální či zvukové prezentace viditelné či slyšitelné vně Budovy se souhlasem Pronajímatele, který nebude bezdůvodně odepírán.

14. PODNÁJEM, POSTOUPENÍ

- 14.1 Pronajímatel může postoupit či zastavit jakákoliv svá práva podle této Smlouvy své financující bance bez výslovného písemného souhlasu Nájemce. Pronajímatel není oprávněn převést svá práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy na jakoukoliv třetí stranu bez souhlasu Nájemce vyjma převodu obchodního podílu/akcií Pronajímatele osobě právně spřízněné s Pronajímatelem, korporátní přeměny Pronajímatele. Výraz „převod“ bude zahrnovat také: (i) navýšení základního kapitálu, jehož důsledkem bude držení kontrolního podílu Nájemce osobou/osobami právně spřízněnou s Pronajímatelem, která/ktelé ke dni podpisu této Smlouvy kontrolní podíl Nájemce v držení nemá/nemají, (ii) přeměny Nájemce podle zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách

obchodních společností a družstev, v platném znění.

- 14.2 Za předpokladu, že Nájemce dodrží všechna povolení, souhlasy vydané správními orgány pro užívání Předmětu nájmu a všechny své povinnosti v tomto směru dle této Smlouvy Nájemce bude oprávněn dále podnajívat Prostory třetí straně na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, který nesmí být nepřiměřeně odepřen či pozdržen. Souhlas není nepřiměřeně odepřen, pokud by jeho udělení způsobilo porušení jakékoliv smluvní povinnosti Pronajímatele nebo kterékoliv třetí strany právně spřízněné s Pronajímatelem. Pronajímatel touto smlouvou zároveň uděluje předchozí souhlas s podnájmem Předmětu nájmu příspěvkovým organizacím zřízeným Nájemcem, a to na dobu vždy maximálně 60 kalendářních dnů. Nájemce je povinen Pronajímatele o tomto podnájmu (včetně subjektu podnajívatce, podnajívané části Předmětu nájmu, doby trvání podnájmu) předem informovat.
- 14.3 Pokud Nájemce požádá Pronajímatele o souhlas v souladu s odstavcem 14.2 a Pronajímatel neodpoví do třiceti (30) dnů po obdržení takovéto žádosti, má se za to, že požadovaný souhlas byl Nájemci udělen dnem uplynutí uvedené lhůty.

15. ODPOVĚDNOST ZA TŘETÍ STRANY

- 15.1 Strany jsou odpovědné za jakékoliv porušení povinností třetích stran zastupujících a/nebo jednajících s platným oprávněním jménem příslušné Strany. Takovéto porušení povinností třetích stran bude považováno za porušení povinností příslušné Strany.

16. OZNÁMENÍ

- 16.1 Veškerá korespondence, oznámení, žádosti a záznamy a další doklady vyhotovené podle této Smlouvy mezi oběma Stranami budou v českém jazyce, pokud nebude dohodnuto jinak.
- 16.2 Veškerá oznámení, žádosti a jiné zprávy, které se vztahují na tuto Smlouvu, budou doručovány druhé Straně v písemné podobě osobně nebo zavedenou kurýrní službou nebo doporučeně na adresu uvedenou níže nebo datovou zprávou do datové schránky druhé Strany. V případě jakýchkoliv pochybností budou jakékoliv písemnosti zaslány v souladu s ustanoveními tohoto odstavce považovány za doručené třetí (3.) den po jejich odeslání poštou v souladu s tímto článkem nebo na základě potvrzení osobního předání nebo doručení kurýrní službou, případně odmítnutí převzetí, pokud bude doručeno do 15:00 hodin (jinak bude takovéto oznámení považováno za doručené následující pracovní den).
- 16.3 Kontaktní údaje osob Stran pro jednotlivé oblasti si Strany navzájem písemně sdělily před podpisem této Smlouvy. Strany se budou navzájem bez zbytečného odkladu písemně informovat o jakýchkoliv změnách v příslušných osobách či jejich kontaktních údajích.

17. ŘEŠENÍ SPORŮ A ROZHODNÉ PRÁVO

- 17.1 Veškeré majetkové spory vzniklé mezi Stranami na základě nebo v souvislosti s touto Smlouvou budou rozhodovány příslušným obecným soudem.
- 17.2 Není-li v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak, řídí se tato Smlouva a vztahy z ní plynoucí právním řádem České republiky.
- 17.3 Strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této Smlouvy se neuplatní ustanovení § 2008, 2220 odst. 1 posl. věta, 2221 odst. 2, 2222 odst. 1 věta druhá, 2222 odst. 2 a 3, 2247, 2303 až 2305, 2308 písm. b) a c) občanského zákoníku. Strany se výslovně dohodly, že žádná ze Stran nemá právo ukončit tuto Smlouvu v případě změny vlastníka Předmětu nájmu. Strany výslovně potvrzují, že vzájemná protiplnění sjednaná v této Smlouvě, jsou jimi považována za odpovídající a jsou výsledkem vzájemné dohody před podpisem této Smlouvy.
- 17.4 Strany se dohodly, že kromě případů upravených v § 2913 odst. 2 občanského zákoníku zproští

škůdce povinnosti k náhradě škody či jiné újmy také mimořádná, nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na jeho vůli v době, kdy byl škůdce v prodlení s plněním smluvených povinností, avšak pouze od okamžiku vzniku takové překážky. Za mimořádnou, nepředvídatelnou a nepřekonatelnou překážku podle § 2913 odst. 2 občanského zákoníku budou Strany pro účely této Smlouvy výhradně považovat následující události: válečný stav (až již byla vyhlášena válka či nikoliv), povstání, terorismus, revoluci, vzpouru, vojenské nebo násilné převzetí moci, občanskou válku na území České republiky a přírodní katastrofy jako zemětřesení či vichřice.

18. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

- 18.1 Pronajímatel bere na vědomí, že Nájemce je povinen na dotaz třetí osoby poskytovat informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
- 18.2 S ohledem na skutečnost, že přemístěním sídla Úřadu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz do Předmětu nájmu vznikají Nájemci povinnosti vyplývající mu ze zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel, ve znění pozdějších předpisů, se Strany dohodly, že Nájemce je oprávněn převést na adresu Budovy evidenci trvalých pobytů občanů, kterým byl trvalý pobyt úředně zrušen. § 10 odst. 2 citovaného zákona výslovně stanoví, že z přihlášení občanů k trvalému pobytu nevyplývají žádná práva k Budově ani k jejímu vlastníkovu.
- 18.3 Pronajímatel bere na vědomí, že Nájemce je povinen tuto Smlouvu zveřejnit na profilu zadavatele v souladu s ustanovením § 147a zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů.
- 18.4 Je-li Pronajímatel či Nájemce oprávněn provádět dle této Smlouvy opravy či jiné práce na náklady druhé Strany, je povinen tyto provádět v cenách v místě a čase obvyklých a v nezbytně nutném rozsahu.
- 18.5 Pronajímatel tímto bere na vědomí, že Nájemce jako územní samosprávný celek činí právní jednání prostřednictvím svých orgánů, a to v případě nájemního vztahu Radou městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz. V návaznosti na tuto skutečnost platí, že je-li lhůta k plnění povinnosti či uplatnění práva stanovená touto Smlouvou jako lhůta „bez zbytečného odkladu“ a je-li k plnění této povinnosti či uplatnění práva ze strany Nájemce dle platné legislativy nutné rozhodnutí Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, má se za to, že taková lhůta skončí nejpozději uplynutím 10 pracovních dní od okamžiku, kdy mohla být povinnost poprvé splněna či právo uplatněno (svolání schůze, zpracování materiálu, realizace usnesení).
- 18.6 Pronajímatel prohlašuje, že bude v maximální možné míře dbát na ochranu dobré pověsti Nájemce jako územně samosprávného celku.
- 18.7 Strany se výslovně dohodly, že odstoupí-li Nájemce oprávněně od této Smlouvy, oprávněně ji vypoví, bude-li ukončena dohodou Stran, popř. stane-li se Nájemce vlastníkem Předmětu nájmu, není povinen Pronajímateli nahradit náklady, které byly vynaloženy na Úpravy Budovy sjednané touto Smlouvou.

19. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 19.1 Pronajímatel je povinen v případě jakéhokoli zcizení Předmětu nájmu nebo jeho části informovat nového nabyvatele Předmětu nájmu nebo jeho části o skutečnosti, že k Předmětu nájmu je uzavřena Nájemní smlouva.
- 19.2 Názvy Článků v této Smlouvě jsou jen informativní a v jakémkoliv ohledu nesmí omezit objasnění podmínek a předpisů této Smlouvy ani nesmí k tomuto účelu sloužit

19.3 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze Stran. Účinnosti nabývá Smlouva takto:

(a) v článku 3 v části týkající se Úprav Budovy, v čl. 3.31 týkajícího se Movitých věcí a ve všech ustanoveních této Smlouvy, z nichž přímo či nepřímo vyplývá dohoda Stran na účinnosti okamžikem podpisu této Smlouvy, nabývá tato Smlouva účinnosti dnem jejího podpisu poslední ze Stran;

(b) v článku 3 části týkající se Předčasného přístupu a ve všech ustanoveních této Smlouvy, z nichž přímo či nepřímo vyplývá dohoda Stran na účinnosti k 15. 8. 2014 nabývá Smlouva účinnosti dnem 15. 8. 2014;


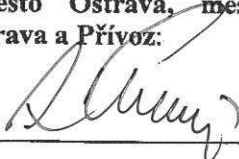
(c) v ostatních částech nabývá Smlouva účinnosti ke dni 1. 9. 2014 či ke dni předání a převzetí Předmětu nájmu na základě podpisu Protokolu o předání k nájmu Stranami, nastane-li tento den později než 1. 9. 2014 (dále jen „Datum účinnosti“), a to za podmínky, že bude mezi Stranami na základě výzvy Nájemce doručené Pronajímateli nejpozději do 15. 8. 2014 v době od platnosti této Smlouvy nejpozději do 31. 8. 2014 uzavřena smlouva o zřízení věcného předkupního práva k Předmětu nájmu vyjma Pozemku 464/34 jako práva věcného a předkupního práva k Předmětu nájmu jako práva obligačního ve formě práva výzvy (call opce) za podmínek ujednaných v odstavcích 19.4 a 19.5 tohoto článku této Smlouvy (dále také jen „Smlouva o předkupním právu“) a bude podán návrh na vklad předkupního práva do katastru nemovitostí nejpozději do 31. 8. 2014 (je-li jejím obsahem výlučně či též zřízení předkupního práva jako věcného práva). Tato podmínka je splněna i v případě, že (i) obsahem Smlouvy o předkupním právu bude pouze zřízení předkupního práva k Předmětu nájmu vyjma Pozemku 464/34 jako práva věcného, nebo jen zřízení předkupního práva k Předmětu nájmu jako práva obligačního ve formě práva výzvy (call opce). Tato podmínka se neuplatní (tj. Datum účinnosti není ovlivněno) v případě, že Nájemce (i) nevyzve Pronajímatele k uzavření Smlouvy o předkupním právu do 15. 8. 2014 z důvodů spočívajících na straně Nájemce (např. neudělení předchozího souhlasu s uzavřením Smlouvy o předkupním právu ze strany Rady města Ostravy, negativní rozhodnutí příslušného orgánu Nájemce), či (ii) Smlouva o předkupním právu nebude ve lhůtě do 31. 8. 2014 uzavřena ze strany Nájemce, či Nájemce nepodepíše návrh na vklad ve lhůtě či způsobem dle požadavku Pronajímatele, to vše výlučně z důvodů na straně Nájemce; Strany se zavazují podepsat společně se Smlouvou o předkupním právu též návrh na jeho vklad do katastru nemovitostí. Pokud příslušný katastrální úřad zamítne povolení vkladu předkupního práva k Předmětu nájmu vyjma Pozemku 464/34 ve prospěch Nájemce a/nebo bude požadovat, aby byla tato Smlouva (nebo návrh na vklad) upraven (a), Smluvní strany se zavazují, že tak učiní bez zbytečného odkladu po doručení výzvy příslušného katastrálního úřadu, a v případě, že bude návrh na vklad zamítnut, uzavřou novou Smlouvu o předkupním právu s obdobným zněním.

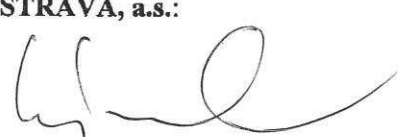
19.4 **Call opce (právo výzvy).** V případě písemné žádosti Nájemce doručené Pronajímateli nejpozději do 15. 8. 2014, bude Pronajímatel povinen uzavřít s Nájemcem nejpozději do 31. 8. 2014 smlouvu, na jejímž základě bude mít Nájemce s účinností od 1. 9. 2014 právo přednostně vyzvat Pronajímatele k prodeji Předmětu nájmu (tzv. call opce) nejpozději do 31. 8. 2015 (včetně) a Pronajímatel povinnost prodat Předmět nájmu výhradně Nájemci za celkovou kupní cenu ve výši 55.000.000,- Kč (slovy: padesát pět milionů korun českých), nedohodnou-li se Strany následně na jiné výši kupní ceny, to vše za podmínky, že kupní smlouva na Předmět nájmu bude uzavřena a kupní cena bude Nájemcem uhrazena do bankovní či notářské úschovy nejpozději do 31. 12. 2015. Návrh na zápis vkladu vlastnického práva k Předmětu nájmu ve prospěch Nájemce následně podá Pronajímatel do 5 (pěti) pracovních dnů po úhradě kupní ceny do bankovní či notářské úschovy Nájemcem. V případě, že Pronajímatel (i) bezdůvodně neuzavře kupní smlouvu na Předmět nájmu jako celek za podmínek uvedených v tomto článku, či (ii) poruší svou povinnost prodat Předmět nájmu výhradně Nájemci a prodá jej jako celek či jeho část kterékoliv třetí straně (včetně společností právně spřízněných s Pronajímatelem), uhradí Pronajímatel Nájemci na jeho písemnou výzvu smluvní pokutu ve výši 5.000.000,- Kč.

- 19.5 **Předkupní právo.** V případě písemné žádosti Nájemce doručené Pronajímátemi nejpozději do 15. 8. 2014, bude Pronajímátemi povinen uzavřít s Nájemcem do 31. 8. 2014 smlouvu o zřízení věcného předkupního práva včetně podání návrhu na vklad předkupního práva k Předmětu nájmu vyjma Pozemku 464/34 ve prospěch Nájemce do katastru nemovitostí, na jejímž základě bude mít Nájemce právo na přednostní nabídku koupě Předmětu nájmu vyjma Pozemku 464/34, na němž již vázne předkupní právo Nájemce, ze strany Pronajímátemi v období od 1. 9. 2015 (včetně, v případě uzavření smlouvy o předkupním právu ve formě práva výzvy dle odst. 19.4 tohoto článku této Smlouvy ve stejný okamžik jako smlouvy o předkupním právu jako věcném právu dle tohoto článku 19.5), popř. od 1. 9. 2014 (včetně, v případě neuzavření smlouvy o předkupním právu ve formě práva výzvy dle odst. 19.4 tohoto článku této Smlouvy) a Pronajímátemi povinnost přednostně nabídnout Předmět nájmu vyjma Pozemku 464/34 k prodeji Nájemci, bude-li Pronajímátemi v tomto období předložena konkrétní nabídka na koupi Předmětu nájmu jiným zájemcem. Pronajímátemi bude povinen Předmět nájmu vyjma Pozemku 464/34 prodat přednostně Nájemci, pokud Nájemce akceptuje ve lhůtě 6 (šesti) měsíců ode dne doručení výzvy Pronajímátemi ke koupi Předmětu nájmu vyjma Pozemku 464/34 za stejných podmínek nabídnutých Pronajímátemi jiným zájemcem (zejm. výše kupní ceny) a uzavře s Pronajímátemi za takových podmínek nabídnutých jiným zájemcem kupní smlouvu na koupi Předmětu nájmu vyjma Pozemku 464/34 a uhradí kupní cenu do bankovní či notářské úschovy nejpozději do 3 (třech) měsíců od okamžiku potvrzení využití předkupního práva Nájemcem Pronajímátemi. Návrh na zápis vkladu vlastnického práva k Předmětu nájmu vyjma Pozemku 464/34 ve prospěch Nájemce následně podá Pronajímátemi do 5 (pěti) pracovních dnů po úhradě kupní ceny do bankovní či notářské úschovy Nájemcem.
- 19.6 V případě, že nebude uzavřena smlouva o předkupním právu jako právu věcném v termínu do 31. 8. 2014 dle předchozích ustanovení tohoto článku této Smlouvy, zavazuje se Pronajímátemi, že pokud jej Nájemce vyzve k uzavření smlouvy o předkupním právu k Předmětu nájmu vyjma Pozemku 464/34 v době po 1. 9. 2014 do 31. 12. 2014, uzavřít smlouvu o zřízení předkupního práva jako práva věcného za podmínek uvedených v odst. 19.5 tohoto článku této Smlouvy. Odmítne-li Pronajímátemi bezdůvodně za takto vymezených podmínek smlouvu o předkupním právu jako právu věcném s Nájemcem uzavřít, je povinen na písemnou výzvu Nájemce zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 3.000.000,- Kč.
- 19.7 Uplatní-li se podmínka účinnosti ostatních částí této Smlouvy dle čl. 19.3 (c) výše a nebude-li tato podmínka účinnosti splněna výlučně z důvodů na straně Pronajímátemi při současném zachování podmínek práva výzvy (call opce) a předkupního práva dle čl. 19.4 a 19.5 této Smlouvy, a aniž by Nájemce porušil jakoukoliv povinnost z této Smlouvy, je Nájemce oprávněn od této Smlouvy v části, v níž již nabyla účinnosti, bez zbytečného odkladu odstoupit. Odstoupení Nájemce od Smlouvy nemá v takovém případě vliv na povinnost Pronajímátemi hradit smluvní pokutu dle čl. 19.6, vznikl-li na ni Nájemci do doby jeho odstoupení nárok.
- 19.8 V případě využití kteréhokoliv práva Nájemce dle článku 19.4 či 19.5 ve vztahu k Předmětu nájmu, bude Nájemce povinen hradit Nájemné dle této Smlouvy až do doby účinného nabytí vlastnického práva k Předmětu nájmu v jeho prospěch. Případný přeplatek Nájemného bude Nájemci Pronajímátemi vrácen.
- 19.9 Tato Smlouva zavazuje schválené nástupce či postupníky Stran této Smlouvy.
- 19.10 Tuto Smlouvu lze měnit jen písemnými a číslovanými dodatky, podepsanými oběma Stranami. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv, vyjma zpráv zaslaných do datové schránky Stran.
- 19.11 Veškerá ujednání a podmínky v této Smlouvě se budou vztahovat na nástupce a postupníky jednotlivých Stran a budou pro ně závazné, jako by tito byli uvedeni a jmenováni, a pokud se v této Smlouvě objevuje zmínka o Straně, má se za to, že zahrnuje a vztahuje se i na nástupce a postupníky této Strany, jako by byli v každém takovém případě uvedeni.

- 19.12 Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které Strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy. Žádný projev Stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Stran. Strany si sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž k datu podpisu této Smlouvy věděly nebo vědět musely, a které jsou relevantní ve vztahu k uzavření této smlouvy. Kromě ujištění, která si Strany poskytly v této Smlouvě, nebude mít žádná ze Stran žádná další práva a povinnosti v souvislosti s jakýmkoliv skutečností, které vyjdou najevo a o kterých neposkytla druhá Strana informace při jednání o této smlouvě. Výjimkou budou případy, kdy daná Strana úmyslně uvedla druhou Stranu ve skutkový omyl ohledně předmětu této Smlouvy. Strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy.
- 19.13 Pokud bude některá z podmínek, ujednání či ustanovení této Smlouvy shledána soudem s příslušnou jurisdikcí neplatnou, neúčinnou nebo nevykonatelnou, ostatní ustanovení této Smlouvy zůstanou plně účinná a nebudou jakkoliv ovlivněna, zeslabena či učiněna neplatnými a Strany takovéto neplatné či nevykonatelné ustanovení nahradí jiným ustanovením v souladu s touto Smlouvou, které bude platné, účinné a vykonatelné.
- 19.14 Tato Smlouva je uzavírána a vyhotovena ve dvou (2) originálech, Pronajímatel i Nájemce obdrží každý po jednom (1) originálu.
- 19.15 Strany prohlašují, že tato Smlouva je podepsána pověřenými zástupci obou Stran, kteří jsou oprávněni zavazovat Strany k povinnostem uvedeným v této Smlouvě.
- 19.16 Následující přílohy tvoří nedílnou součást této Smlouvy:
- Příloha 1 Plánek Předmětu nájmu včetně Úprav Budovy
 - Příloha 2 Výpis z katastru nemovitostí ohledně Předmětu nájmu
 - Příloha 3A Movité věci, které jsou součástí Předmětu nájmu
 - Příloha 3B Movité věci, které jsou Nájemci nabídnuty ke koupi
 - Příloha 4 Výpis z obchodního rejstříku Pronajímatele
 - Příloha 5 Protokol o předčasném přístupu
 - Příloha 6 Protokol o předání k nájmu
 - Příloha 7 Popis požadavků Nájemce na rozvody datové sítě a elektrorozvodů
 - Příloha 8 Popis povinných kontrol, servisů a údržby zajišťovaných Nájemcem
- 19.17 Pokud některá ze Stran poruší některé ustanovení této Smlouvy a vznikne-li tímto druhé Straně škoda či jiná újma jako výsledek tohoto porušení, pak Strana, která ustanovení porušila, bude povinna uhradit jakoukoliv škodu či jinou újmu druhé Strany, která je výsledkem tohoto porušení, a to do třiceti (30) dnů po oznámení výše škody či jiné újmy, není-li v této Smlouvě dohodnuto jinak.
- 19.18 Zaplacení smluvních pokut sjednaných touto Smlouvou neovlivní právo Strany, které vznikl nárok na uhrazení smluvní pokuty požadovat náhradu škody či jiné újmy v plné výši a nezpůsobuje zánik závazku, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje. Smluvní pokuta musí být uhrazena do dvaceti (20) dnů ode dne, kdy Strana obdrží žádost o zaplacení smluvní pokuty, není-li v této Smlouvě dohodnuto jinak. Úhrada smluvní pokuty, na níž vznikl Nájemci nárok dle této Smlouvy, může být provedena jednostranným zápočtem s povinností Nájemce hradit Nájemné dle této Smlouvy.
- 19.19 Strany tímto prohlašují a berou na vědomí, že tato Smlouva je uzavřena jako vzájemná dohoda, svobodně, s konečnou platností a zcela záměrně a ne pod nátlakem či za zjevně nevýhodných podmínek jakéhokoliv druhu, na důkaz čehož Strany připojují své podpisy:

15.7.2014

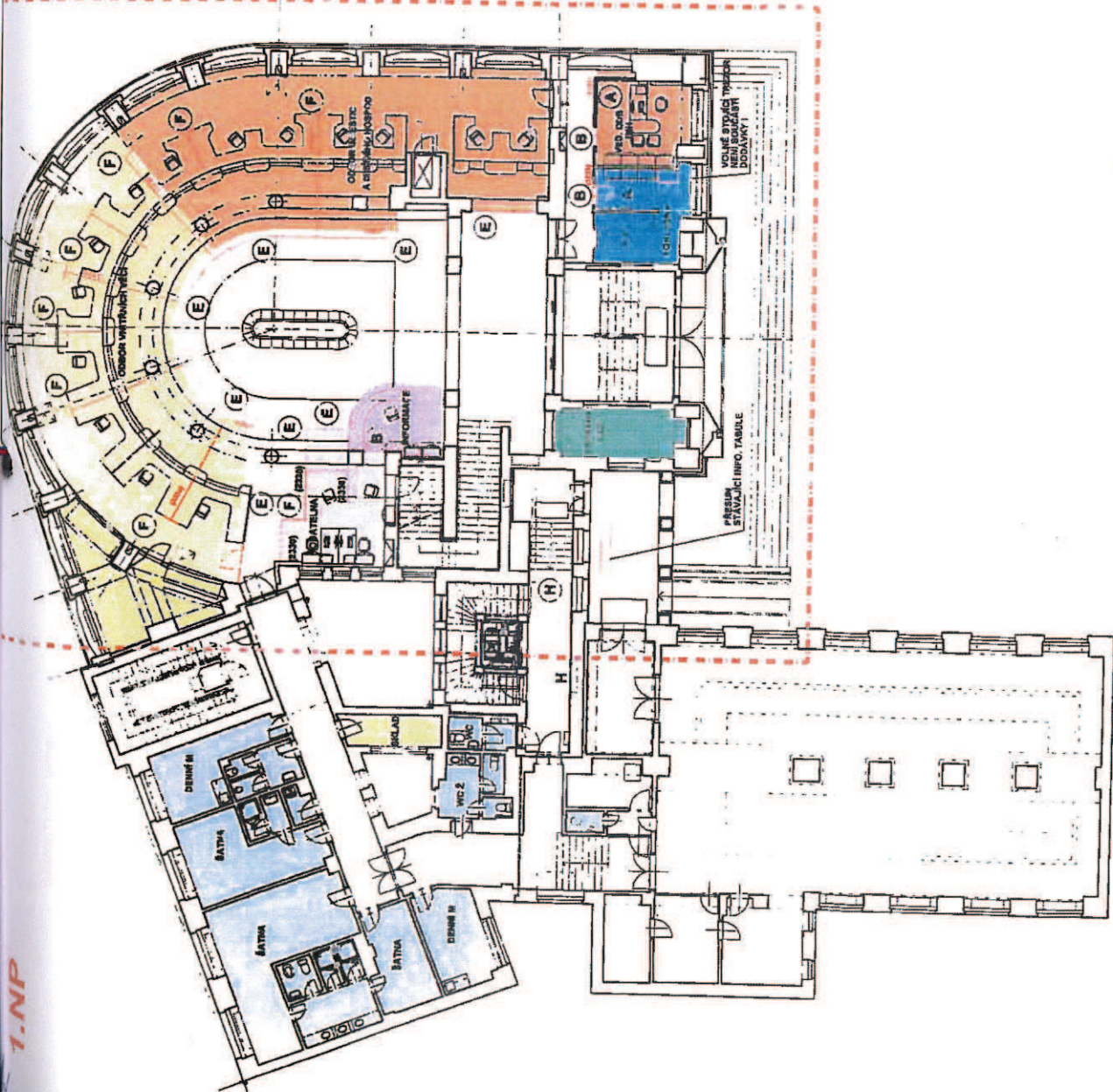
Za Pronajímatele: Real Estate OSTRAVA, a.s.: Podpis:  Jméno: Radim Passer Funkce: předseda představenstva	Za Nájemce: Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz: Podpis:  Jméno: Ing. Jiří Havlíček Funkce: starosta
--	--

Za Pronajímatele: Real Estate OSTRAVA, a.s.: Podpis:  Jméno: Ing. Jaromír Uhýrek Funkce: místopředseda představenstva

Real Estate OSTRAVA, a.s.
Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1
PŠČ 140 00
IČ: 28200195, DIČ: CZ28200195
zapsaná v obchodním rejstříku
vedeném Městským soudem v Praze,
oddíl B, vložka 12941

Príloha 1 k nájemní smlouvě

SAMOŠTATNÝ VÝKRES
D.1.1.0, D.1.1.1



- (A) NOVÁ PŘÍČKA SDK
- (B) OSAZENÍ NOVÝCH DVEŘÍ
- (C) VYBOURÁNÍ PŘÍČKY, DVEŘÍ
- (D) PŘEMÍSTĚNÁ KUCHYNSKÁ LINKA
- (E) NOVÁ SKLENĚNÁ PŘÍČKA (v. 2500mm)
- (F) NOVÁ DĚLÍCI NÁBYTKOVÁ PŘÍČKA (v.2330mm)
- (H) ODSTRANĚNÍ MRŽIŽI

LEGENDA

- [Green box] SPISOVNA, ARCHÍV
- [Light blue box] TOALETY, ŠATNY, KUCHYŇKY
- [Orange box] OVV
- [Dark blue box] OIMH
- [Light purple box] POKLADNA
- [Medium purple box] PODATELNA
- [Dark purple box] INFORMACE
- [Light blue box] OSTRAHA, EZS
- [Dark blue box] CHODBY, SCHODIŠTĚ, VÝTAHY



Jan Pávek

ÚPRAVY DISPOZICE ADMINISTRATIVNÍ BUDOVY
 PŮDORYS 1.NP - NOVÝ STAV - 02

Náměstí Dr. Edvarda Beneše č.p.555/6; Tyršova ulice 555/7
 702 62 Ostrava - Moravská Ostrava

ZPRACOVATEL: ATELIER SIMONA GROUP

1.NP

af

7

2.NP

SAMOSTATNÝ VÝKRES
D.1.1.4

SAMOSTATNÝ VÝKRES
D.1.1.3



- (A) NOVÁ PŘÍČKA SDK
- (B) OSAZENÍ NOVÝCH DVEŘÍ
- (C) VYBOURÁNÍ PŘÍČKY, DVEŘÍ
- (D) PŘEMÍSTĚNÁ KUCHYŇSKÁ LINKA

LEGENDA



- SPISOVNA, ARCHÍV
- TOALETY, ŠATNY, KUCHYŇKY
- OW
- OM
- STAROSTA, MÍSTOSTAROSTOVÉ
- SERVER
- TERASA
- CHODBY, SCHODIŠTĚ, VÝTAHY



Handwritten signature: K. Paul

ÚPRAVY DISPOZICE ADMINISTRATIVNÍ BUDOVY

Náměstí Dr. Edvarda Beneše č.p. 555/6; Tyršova ulice 555/7
702 62 Ostrava - Moravská Ostrava

PŮDORYS 2.NP - NOVÝ STAV - 03

ZPRACOVATEL: ATELIER SIMONA GROUP

Handwritten signature: S. Paul



LEGENDA

- OFR
- OŠV
- OHM
- SPISOVNA, SKLAD
- TOALETY, ŠATNY, KUCHYŇKA
- CHODBY
- TERASA
- NOVÁ PŘÍČKA SDK
- OSAZENÍ NOVÝCH DVEŘÍ
- VYBOURÁNÍ PŘÍČKY, DVEŘÍ
- PŘEMÍSTĚNÁ KUCHYŇSKÁ LINKA
- VYSAZENÍ DVEŘNÍHO KŘÍDLA
- ODSTRANĚNÍ MŘÍŽÍ



Hynčica

ÚPRAVY DISPOZICE ADMINISTRATIVNÍ BUDOVY

Náměstí Dr. Edvarda Beneše č.p. 555/6, Tyršova ulice 555/7
702 62 Ostrava - Moravská Ostrava

PŮDORYS 3.NP - NOVÝ STAV - 04

ZPRACOVATEL: ATELIER SIMONA GROUP

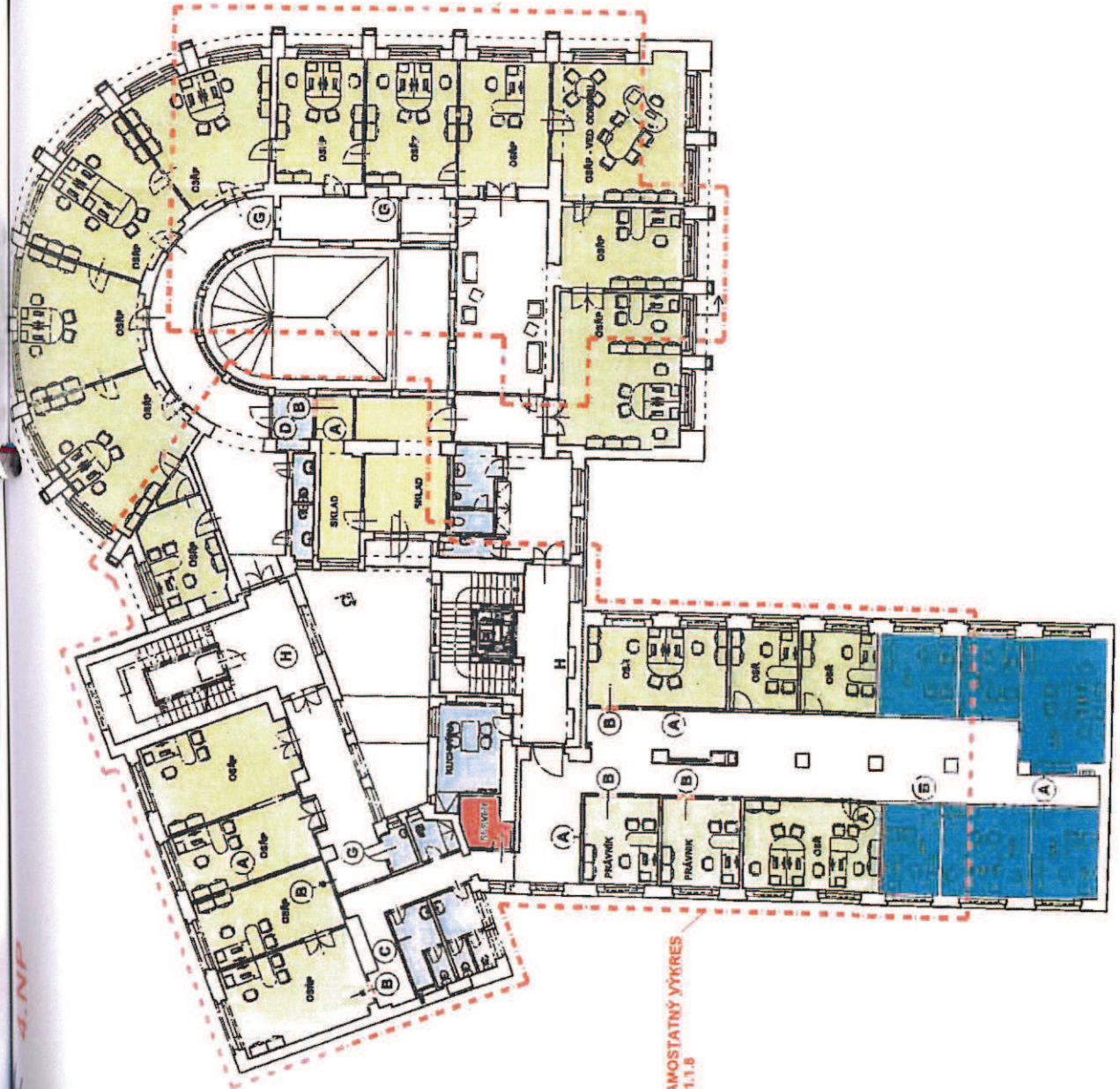
SAMOSTATNÝ VÝKRES
D.1.1.6

3.NP

LEGENDA

- OS&P
- OVV
- OSV
- SPISOVNA, SKLAD
- TOALETY, ŠATNY, KUCHYŇKA
- CHODBY
- SERVER
- TERASA
- NOVÁ PŘÍČKA SDK
- OSAZENÍ NOVÝCH DVEŘÍ
- VYBOURÁNÍ PŘÍČKY, DVEŘÍ
- PRĚMÍSTĚNÁ KUCHYŇSKÁ LINKA
- VYSAZENÍ DVEŘNÍHO KRÍDLA

- A
- B
- C
- D
- G



SAMOSTATNÝ VÝKRES
D.1.1.1.7

SAMOSTATNÝ VÝKRES
D.1.1.1.8



Handwritten signature: Hrnčík



ÚPRAVY DISPOZICE ADMINISTRATIVNÍ BUDOVY

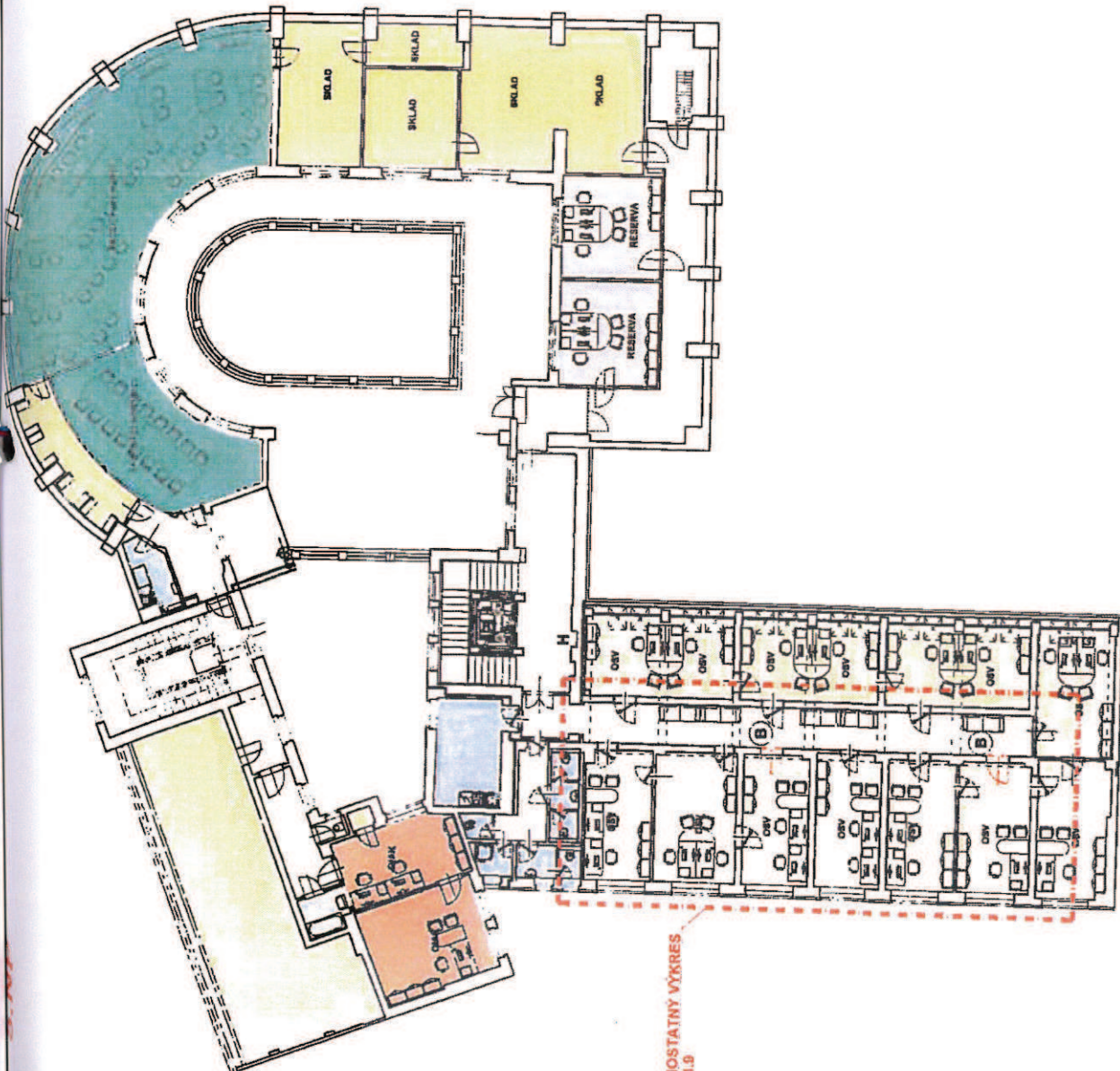
Náměstí Dr. Edvarda Beneše č.p.555/6, Tyršova ulice 655/7
702 62 Ostrava - Moravská Ostrava

PŮDORYS 4.NP - NOVÝ STAV - 05

ZPRACOVATEL: ATELIER SIMONA GROUP

Handwritten mark: 4

Handwritten mark: F



- (A) NOVÁ PŘÍČKA SDK
- (B) OSAZENÍ NOVÝCH DVEŘÍ
- (C) VYBOURÁNÍ PŘÍČKY, DVEŘÍ
- (D) PŘEMÍSTĚNÁ KUCHYŇSKÁ LINKA

LEGENDA

- [Light Green Box] SPISOVNA, ARCHÍV
- [Light Yellow Box] TOALETY, ŠATNY, KUCHYŇKY
- [Light Blue Box] OSV
- [Orange Box] OIAK
- [Light Blue Box] RESERVA
- [Light Blue Box] ŠKOLICÍ A ZASEDACÍ MÍSTNOST
- [Light Blue Box] TERASA
- [Light Blue Box] CHODBY, SCHODIŠTĚ, VÝTAHY



Pavel Hyrcička

ÚPRAVY DISPOZICE ADMINISTRATIVNÍ BUDOVY

Náměstí Dr. Edvarda Beneše č.p.555/6; Tyršova ulice 555/7
702 62 Ostrava - Moravská Ostrava

PŮDORYS 5.NP - NOVÝ STAV - 06

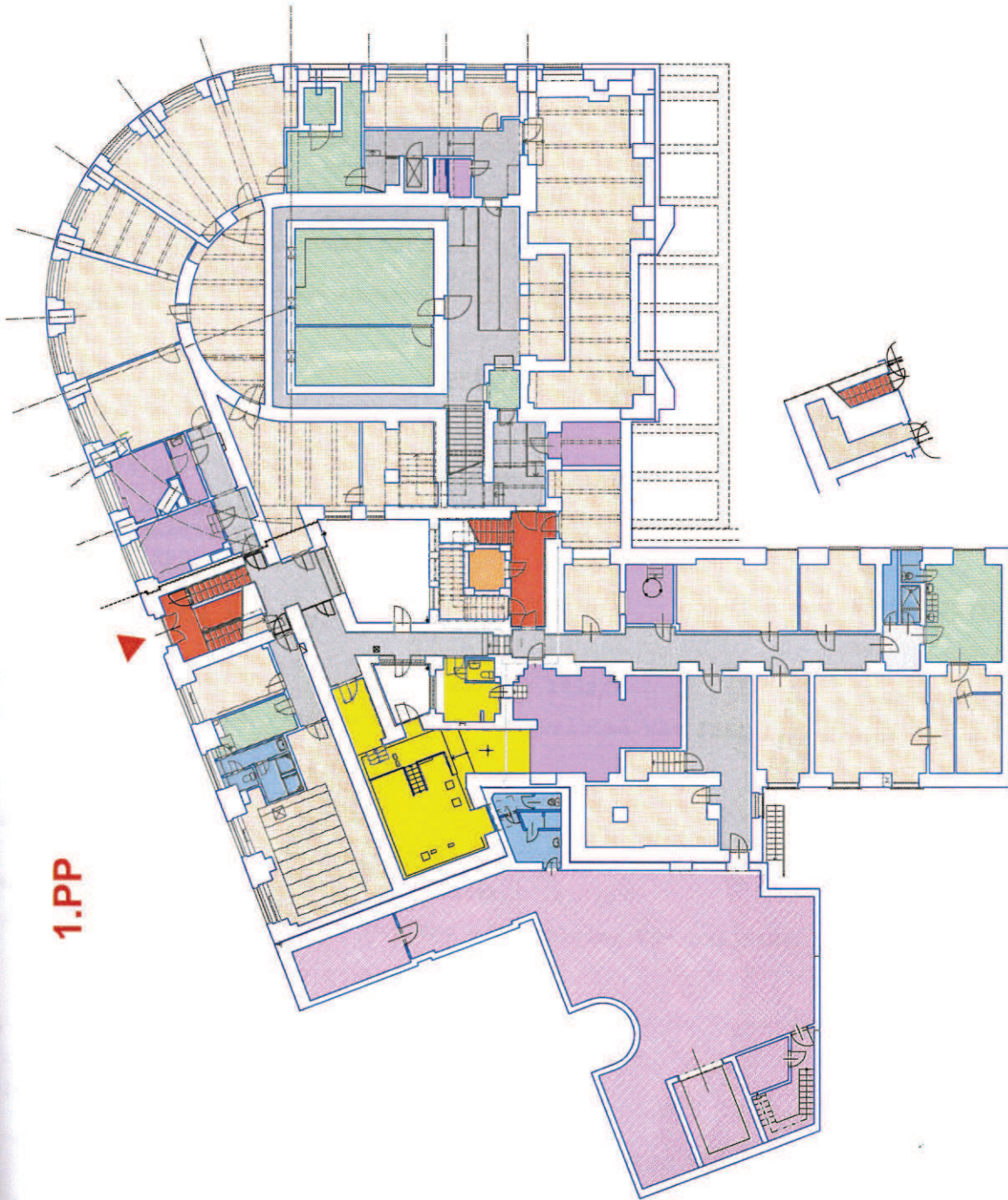
ZPRACOVATEL: ATELIER SIMONA GROUP

9

F

6

1.PP



LEGENDA

- SCHODIŠTĚ
- VÝTAH
- TECH. MÍSTNOST / TECHNOLOGIE
- PROSTORY DALŠÍE
- ZÁZEMÍ KANCELÁŘÍ
- ADMINISTRATIVNÍ / KANC. PLOCHY
- TOALETY
- CHODBY
- SKLADY
- GARÁŽ A OBSLUŽNÉ PROSTORY



ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA

PŮDORYS 1.PP

stávající stav

Náměstí Dr. Edvarda Beneše č.p.555; č.p.7 Tyršova ulice
702 62 Ostrava - Moravská Ostrava

ZPRACOVATEL: ATELIER SIMONA GROUP

Handwritten signature and the number 7.

Příloha 2 k nájemní smlouvě

VYPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 Prokazující stav evidovaný k datu 02.07.2014 13:15:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 713520 Moravská Ostrava

List vlastnictví: 528

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Real Estate OSTRAVA, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4	28200195	

Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	464/34	96	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	466/3	1574	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka
Součástí je stavba: Moravská Ostrava, č.p. 555, obč.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: 466/3					
	469/6	27	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
	470/10	167	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Moravská Ostrava, č.p. 3141, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: 470/10					

Jiná práva

Typ vztahu

Právní pro

Povinnost k

Věcné břemeno (podle listiny)

Parcela: 470/10

Jednotka: 1832/3

Z-9838/2001-807

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná V3- 3251/1998 Právní účinky vkladu vznikly dnem 1.7.1998.
 PVZ 959/1998 ze dne 19.01.1998.

Z-9838/2001-807

Věcné břemeno (podle listiny)

Parcela: 470/10

Jednotka: 1832/1

Z-9838/2001-807

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná V3- 3251/1998 Právní účinky vkladu vznikly dnem 1.7.1998.
 PVZ 959/1998 ze dne 19.01.1998.

Z-9838/2001-807

Věcné břemeno (podle listiny)

Parcela: 470/10

Jednotka: 1832/2

Z-9838/2001-807

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná V3- 3251/1998 Právní účinky vkladu vznikly dnem 1.7.1998.
 PVZ 959/1998 ze dne 19.01.1998.

Z-9838/2001-807

Věcné břemeno (podle listiny)

Parcela: 470/10

Jednotka: 1832/4

Z-9838/2001-807

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.
 strana 1

J

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.07.2014 13:15:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

území: 713520 Moravská Ostrava

List vlastnictví: 528

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Právní vztahy pro

Povinnost k

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná V3- 3251/1998 Právní účinky vkladu vznikly dnem 1.7.1998.
PVZ 959/1998 ze dne 19.01.1998.

Z-9838/2001-807

Věcné břemeno (podle listiny)

Parcela: 470/10

Jednotka: 1832/11

Z-9838/2001-807

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná V3- 3251/1998 Právní účinky vkladu vznikly dnem 1.7.1998.
PVZ 959/1998 ze dne 19.01.1998.

Z-9838/2001-807

Věcné břemeno (podle listiny)

Parcela: 470/10

Jednotka: 1832/13

Z-9838/2001-807

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná V3- 3251/1998 Právní účinky vkladu vznikly dnem 1.7.1998.
PVZ 959/1998 ze dne 19.01.1998.

Z-9838/2001-807

Věcné břemeno (podle listiny)

Parcela: 470/10

Jednotka: 1832/5

Z-9838/2001-807

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná V3- 3251/1998 Právní účinky vkladu vznikly dnem 1.7.1998.
PVZ 959/1998 ze dne 19.01.1998.

Z-9838/2001-807

Věcné břemeno (podle listiny)

Parcela: 470/10

Jednotka: 1832/6

Z-9838/2001-807

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná V3- 3251/1998 Právní účinky vkladu vznikly dnem 1.7.1998.
PVZ 959/1998 ze dne 19.01.1998.

Z-9838/2001-807

Věcné břemeno (podle listiny)

Parcela: 470/10

Jednotka: 1832/7

Z-9838/2001-807

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná V3- 3251/1998 Právní účinky vkladu vznikly dnem 1.7.1998.
PVZ 959/1998 ze dne 19.01.1998.

Z-9838/2001-807

Věcné břemeno (podle listiny)

Parcela: 470/10

Jednotka: 1832/8

Z-9838/2001-807

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná V3- 3251/1998 Právní účinky vkladu vznikly dnem 1.7.1998.
PVZ 959/1998 ze dne 19.01.1998.

Z-9838/2001-807

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.07.2014 13:15:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 713520 Moravská Ostrava

List vlastnictví: 528

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

Parcela: 470/10

Jednotka: 1832/9

Z-9838/2001-807

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná V3- 3251/1998 Právní účinky vkladu vznikly dnem 1.7.1998.
PVZ 959/1998 ze dne 19.01.1998.

Z-9838/2001-807

o Věcné břemeno (podle listiny)

Parcela: 470/10

Jednotka: 1832/10

Z-9838/2001-807

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná V3- 3251/1998 Právní účinky vkladu vznikly dnem 1.7.1998.
PVZ 959/1998 ze dne 19.01.1998.

Z-9838/2001-807

o Věcné břemeno (podle listiny)

Parcela: 470/10

Jednotka: 1832/12

Z-9838/2001-807

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná V3- 3251/1998 Právní účinky vkladu vznikly dnem 1.7.1998.
PVZ 959/1998 ze dne 19.01.1998.

Z-9838/2001-807

o Věcné břemeno (podle listiny)

Parcela: 470/10

Jednotka: 1832/14

Z-9838/2001-807

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná V3- 3251/1998 Právní účinky vkladu vznikly dnem 1.7.1998.
PVZ 959/1998 ze dne 19.01.1998.

Z-9838/2001-807

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Parcela: 470/10

Parcela: 464/35

V-9822/2005-807

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 14.09.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.11.2005.

V-9822/2005-807

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Parcela: 470/10

Parcela: 470/4

Z-26112/2013-807

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 14.09.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.11.2005.

V-9822/2005-807

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.07.2014 13:15:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

území: 713520 Moravská Ostrava

List vlastnictví: 528

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Právní pro

Povinnost k

Věcné břemeno (podle listiny)

- umístění podzemní silnoproudé a slaboproudé kabelové trasy
 - vstupu a vjezdu za účelem údržby a oprav kabelové trasy
- dle čl. I. smlouvy v rozsahu GP č. 3160-143/2008

Česká národní banka, Na příkopě
864/28, Nové Město, 11000 Praha 1,
RČ/IČO: 48136450

Parcela: 464/34

V-6755/2009-807

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.06.2009. Právní účinky
vkladu práva ke dni 22.06.2009.

V-6755/2009-807

Předkupní právo

Město Ostrava, svěřeno městs. obvodu Parcela: 464/34
Mor. Ostrava a Přívoz, Ostrava,
RČ/IČO: 00300969

Z-1600912/1997-807

Listina Smlouva o věcném předkupním právu V14 22/1997.

POLVZ:912/1997

Z-1600912/1997-807

Jiné zápisy - Bez zápisu

Obavy a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu

OO-2/2012-807

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Smlouva kupní ze dne 20.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 22.05.2014. Zápis proveden
ke dni 12.06.2014.

V-7966/2014-807

Pro: Real Estate OSTRAVA, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000
Praha 4

RČ/IČO: 28200195

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 02.07.2014 13:50:18

Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Příloha 3A k nájemní smlouvě

<u>Specifikace věci</u>	<u>Záruka dle článku 4.11</u>
Páternoster YIPPEL 870 dopravník na spisy mezi 1.PP budovy a halou v 1.NP budovy	NE
Páternoster ZIPPEL 200 dopravník na spisy mezi 1.PP budovy a halou v 1.NP budovy	NE
Rotomat páternoster KARDEX dopravník na spisy mezi 1.PP budovy a halou v 1.NP budovy	NE
Segmenty - svítidla 4 stropní světla a 6 světel na sloupech k osvětlení vstupu a haly v 1. NP	ANO
Svítidla v 1.P osvětlení chodby v 2.NO, které má 12 stropních a bočních světel a 1 lustr	ANO
Svítidla jedná se o 3 boční bodová světla s kovovými rameny, 8 závěsných šestibodových světel a 20 stropních bodových světel v zasedací místnosti v 4. NP	ANO
EZS - elektrický zabezpečovací systém je umístěn ve všech prostorách objektu - 1.PP - 5. NP. Je vyveden na Dohledové a monitorovací centrum spol. Securitas ČR, která zajišťuje trvalý dohled nad provozem EZS, včetně řešení poplachových událostí a technických poruch. Typ ústředny je EZS Galaxy 500. Ústředna je umístěna v technické místnosti v 1.PP budovy. Počet podskupin EZS je 18. Jsou v nich rozdělené jednotlivé zájmové prostory budovy. Přepážkové pracoviště jsou vybavena tísňovými tlačítky. Jedná se o komplexní ochranu prostor budovy. Kabeláže jsou rozvedeny po celém objektu.	NE
CCTV - kamerový systém typ zařízení Sprite, jsou instalovány 3ks záznamových zařízení v místnosti ostrahy, objektu 22 kamer, 2ks monitorů, je realizována archivace dat, kabeláže jsou rozvedeny po celém objektu	ANO
EPS - el.požární systém typ LOOP 500, EPS je vyvedeny do místnosti ostrahy a na monitorovací centrum Securitas ČR, kde ji strážníci obsluhují a řeší poplachové a technické události. V případě poplachu ověří jeho důvod, vyhodnotí zda se jedná o skutečný požár, nebo závadu, v případě požáru organizují evakuaci osob z objektu. Rozsah systému je ve všech patrech budovy s hlásiči - detektory tepla, detektory kouře, opticko-kouřové detektory, tlačítkové hasiče, požární zvonky.	ANO
SVK - kartový systém typ TDSi, slouží k otevírání dveří na zaměstnaneckou interní kartu, zamezuje vstupu nepovolaných osob do neveřejných prostor, má 11 ks čteček, kabeláž je rozvedena v cca 1/2 budovy, ústředna je umístěna v místnosti ostrahy	ANO

Klimatizace TOSHIBA - 3ks ve 3.NP budovy v místnostech č. 213, 215, 218	ANO
Klimatizace UPS ASY - 12ASE/AOY-12ASE v 5. NP budovy v místnosti č. 425	ANO
Klimatizace UPS ASY - 17ASE/AOY-17ABA v 5. NP budovy v místnosti č. 416	ANO
Klimatizace v místnosti ostrahy v 1. NP budovy	ANO
Klimatizace v hale v 1. NP budovy, ve 2. NP budovy, ve 3. NP, ve 4. NP, v 5. NP budovy	ANO
Regulace a měření ÚT v 1. PP budovy, skříňka, čidla, kabeláž, reguluje teplotu ústředního topení v budově	ANO
Clona tepelná - vzt instalovaná u vstupu do budovy v 1. NP	ANO
Lavice čalouněná oválná celokožená v hale 1. NP	ANO
Interier atyp 6 zabudovaných skříní, 6 stolových sestav, 1 policová sestava, v zasedací místnosti 5.NP	ANO
Pult mixážní IX001 MPX 8200 dřevěný mixážní pult, včetně přístrojů, v zasedací místnosti v 5. NP	NE
Regály zabudované v 1. PP budovy, celokovové 2 pevné a 7 pojízdných po kolejnicích, se 6 policemi x 3 řady	NE
Trezor nořní ENT EZB pancéřový Wertheim, instalován - obezděn v 1. PP, se shozem z ulice	NE

JH

Příloha 3B k nájemní smlouvě

SEZNAM MOVITÉHO MAJETKU		
Označení prostor	Název majetku	KS
Místnost trezor	Trezor	2
Dílna	Stůl ponk	1
Archivy-suterén	Regál kovový	122
39	Záložní zdroj UPS	2
Garáž	Trezor	1
Hala přízemí	Kontejner	26
	Stůl	10
	Stolek	3
	Skříň	1
	Stůl rohový	2
Zázemí přízemí	Regál dřevěný	6
	Lístkovnice	28
	Stůl kuchyňský	2
	Stolek	1
	Lavička	4
	Skříň šatní	69
Knihovna	Stůl kulatý	2
	Židle	2
	Stůl	1
	Kontejner	4
	Stolek konferenční	1
Recepce	Stůl	2
	Kontejner	2
	Stolek	1
	Židle otočná	3
	Lednice	1
	Mikrovlnná trouba	1
102 1.NP	Skříň šatní	12
112	Skříňka	4
	Stolek	1
	Stůl	1
	Kontejner	1
114	Stůl	2
116	Kontejner	3
	Skříň plechová	2
	Lístkovnice	2
119	Stůl	4
	Stolek	2
	Skříň	4
	Skříňka	3
	Kontejner	2
120	Stůl rohový	2
	Skříňka	6
	Skříň	2
	Kontejner	4
	Stůl	5

Protokol o předání movitého majetku

J *if*

121	Stůl	6
	Stolek	1
	Stůl rohový	1
	Skříňka	4
	Skříň	2
	Kontejner	4
122	Stůl	4
	Stůl rohový	2
	Skříňka	7
	Skříň	1
	Kontejner	1
123	Stůl	2
	Skříňka	3
	Skříň	1
	Kontejner	2
144	Stůl	2
	Skříňka	2
150	Skříň	8
151	Regál dřevěný	2
158	Stůl zasedací	1
	Skříňka	1
159	Stůl elipsa	1
	Skříňka	1
160	Stůl	3
	Kontejner	3
	Lístkovnice	1
162	Stůl	7
	Kontejner	4
	Skříňka	1
	Stůl	2
Chodba ředitelna	Stolek kulatý	2
208	Stůl	2
	Lístkovnice	1
223	Stůl	1
	Lístkovnice	2
Chodba	Skříň trezorová	2
222,219	Stůl	1
	Skříň	1
	Skříňka	2
223	Regál dřevěný	2
230	Skříňka	5
	Skříň trezorová	2
	Kontejner	3
	Stůl	2
	Stůl rohový	2
232	Lístkovnice	1
	Skříňka	8
	Skříň	3
	Židle	2
	Stůl	2

Protokol o předání movitého majetku

 H

	Stolek	1
	Kontejner	1
	Skříň plechová	2
233	Skříň trezorová	1
	Židle	2
244 2.NP	Skříňka	1
310 3.NP	Stůl	2
313	Skříňka	3
Chodba	Lístkovnice	1
321	Lístkovnice	3
322	Lístkovnice	3
323	Lístkovnice	4
324	Stůl	1
328	Stůl	1
	Stolek konferenční	1
	Křeslo	2
303	Lístkovnice	15
342	Stůl elipsa	1
	Židle	4
	Stolek koferenční	1
	Křeslo	2
	Stolek	1
IT	Kontejner	6
	Stolek	12
	Skříň šatní	12
	Trezor	1
	Stůl	8
	Skříň RACK	3
	Skříňka	8
	Stlk rohový	5
	Regál dřevěný	2
IT 353	Skříň RACK	1
4p.425	Skříňka	6
	Stůl	1
	Stolek	1
	Skříň	3
	Židle	4
416	Skříňka	2
	Stolek	8
	Židle	34
	Květináč	2
Chodba	Trezor	1
427	Regál dřevěný	1
	Stolek	1
	Židle	4
447	Lístkovnice	1
446	Lístkovnice	4
	Stůl	3
	Kontejner	1
Celkem položek		676

Protokol o předání movitého majetku

J H

Příloha 4 k nájemní smlouvě

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl B, vložka 12941

Datum zápisu:	10. prosince 2007
Spisová značka:	B 12941 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	Real Estate OSTRAVA, a.s.
Sídlo:	Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
Identifikační číslo:	282 00 195
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
Statutární orgán - představenstvo:	<p>předseda představenstva: RADIM PASSER, dat. nar. 29. září 1963 Baarova 1542/48, Michle, 140 00 Praha 4 den vzniku funkce: 21. června 2013 den vzniku členství: 21. června 2013</p> <p>místopředseda představenstva: JAROMÍR UHÝREK, dat. nar. 15. června 1955 č.p. 679, 783 44 Loučany den vzniku funkce: 30. září 2013 den vzniku členství: 30. září 2013</p> <p>člen představenstva: VLADIMÍR KLOUDA, dat. nar. 8. ledna 1963 Na dolnici 494/62, Stodůlky, 155 00 Praha 5 den vzniku členství: 21. června 2013</p> <p>člen představenstva: MARTÍN UNGER, dat. nar. 14. března 1969 V zátiší 3443/8, 434 01 Most den vzniku členství: 21. června 2013</p>
Způsob jednání:	Za společnost jedná a podepisuje předseda představenstva a místopředseda představenstva společně.
Dozorčí rada:	<p>předseda dozorčí rady: TOMÁŠ ZIMČÍK, dat. nar. 9. září 1981 Kludských 2745/14, Horní Počernice, 193 00 Praha 9 den vzniku funkce: 11. června 2014 den vzniku členství: 11. června 2014</p>
Akcie:	200 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000,- Kč
Základní kapitál:	2 000 000,- Kč Splaceno: 100 %
Ostatní skutečnosti:	Počet členů statutárního orgánu: 4

Počet členů dozorčí rady: 1

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Správnost tohoto výpisu se potvrzuje

Městský soud v Praze

J *if*

Ověřovací doložka konverze z moci úřední do dokumentu v listinné podobě

Ověřuji pod pořadovým číslem 62131246-28682-140702144754, že tento dokument v listinné podobě, který vznikl převedením z dokumentu obsaženého v datové zprávě, skládajícího se z 2 listů, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.

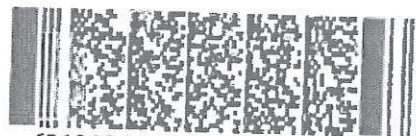
Vstupující dokument obsažený v datové zprávě byl opatřen zaručenou elektronickou značkou založenou na kvalifikovaném systémovém certifikátu vydaném akreditovaným poskytovatelem certifikačních služeb a platnost zaručené elektronické značky byla ověřena dne 02.07.2014 v 14:48:03. Zaručená elektronická značka byla shledána platnou ve smyslu ověření integrity dokumentu, tzn. dokument nebyl změněn, a ověření platnosti kvalifikovaného systémového certifikátu bylo provedeno vůči poslednímu zveřejněnému seznamu zneplatněných kvalifikovaných systémových certifikátů vydanému k datu k datu 02.07.2014 13:47:54. Údaje o zaručené elektronické značce: číslo kvalifikovaného certifikátu 17 65 E8, kvalifikovaný certifikát byl vydán akreditovaným poskytovatelem certifikačních služeb PostSignum Qualified CA 2, Česká pošta, s.p. [IČ 47114983] pro podepisující osobu (označující osobu) Městský soud v Praze, Obchodní a obdobné rejstříky, MĚSTSKÝ SOUD V PRAZE [IČ 00215660]. Elektronická značka nebyla označena časovým razítkem.

Vystavil: Městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz
Pracoviště: Městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz
Prokešovo náměstí 1803/8, Ostrava, 70200 dne 02.07.2014

Jméno, příjmení a podpis osoby, která autorizovanou konverzi dokumentu provedla:

Andrea Hlískovská *Andrea Hlískovská*

Otisk úředního razítka:



62131246-28682-140702144754

Poznámka:

V době od uveřejnění seznamu zneplatněných kvalifikovaných systémových certifikátů, vůči kterému byla ověřována platnost kvalifikovaného systémového certifikátu 17 65 E8, do provedení autorizované konverze dokumentů mohlo dojít k zneplatnění kvalifikovaného systémového certifikátu.

Kontrolu této ověřovací doložky lze provést v centrální evidenci ověřovacích doložek přístupné způsobem umožňujícím dálkový přístup na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.

J

Příloha 5 k nájemní smlouvě

PROTOKOL - o předčasném přístupu

budova č.p. 555, nám. E. Beneše, Ostrava

Real Estate OSTRAVA, a.s.

se sídlem Želetavská 1525/1, Praha 4 - Michle, PSČ 140 00

IČO: 282 00 195, DIČ: CZ28200195

zapsaná v OR vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 12941

zastoupená: panem Radimem Passerem, předsedou představenstva, a

panem Ing. Jaromírem Uhýrkem, místopředsedou představenstva

dále jen *pronajímatel*

a

Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

se sídlem Prokešovo náměstí 8, Ostrava – Moravská Ostrava a Přívoz, PSČ 729 29

.....

.....

dále jen *nájemce*

Dne: 2014

Místo: budova č.p. 555, nám. E. Beneše, Ostrava

Seznam osob účastnících se prohlídky Prostor:

Za Nájemce:

Za Pronajímatele:

Dnešního dne, měsíce a roku Pronajímatel umožnil Nájemci přístup do Předmětu nájmu definovanému v nájemní smlouvě uzavřené mezi Stranami dne (dále jen „Smlouva“). Pronajímatel poskytuje přístup do Předmětu nájmu za účelem zahájení stěhovacích a instalačních prací Nájemce v Předmětu nájmu, to vše za podmínek sjednaných Smlouvou. Strany tohoto protokolu potvrzují, že Předmět nájmu je ve stavu odpovídajícím Smlouvě a umožňuje zahájení stěhovacích a instalačních prací Nájemce. Nájemce je povinen až do dne počátku nájmu Předmětu nájmu dodržovat povinnosti, které jsou uvedeny v ustanoveních Smlouvy týkajících se nebo souvisejících s předčasným přístupem do Budovy. Nájemce je dále povinen dodržovat veškeré bezpečnostní a jiné pokyny pro pohyb na staveništi dané mu Pronajímatelem či jím pověřenou osobou (např. dodavatelé Pronajímatele).

Pronajímatel přenechává Nájemci kusů klíčů pro vstup do Předmětu nájmu.

J
H

Tento protokol je považován za dohodu Pronajímatele a Nájemce o všech údajích s výjimkou položek, se kterými Strany výslovně vyjádřily nesouhlas v tomto protokolu či jeho přílohách.

Tento protokol je vyhotoven ve dvou výtiscích, přičemž každá Strana obdrží jeden.

Pojmy s velkým písmenem použité avšak nedefinované v tomto protokolu mají význam, který jim byl přiřazen ve Smlouvě.

Real Estate OSTRAVA, a.s.

Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

J H

Příloha 6 k nájemní smlouvě

PŘEDÁVACÍ PROTOKOL - o předání Předmětu nájmu

Real Estate OSTRAVA, a.s.

se sídlem Želetavská 1525/1, Praha 4 - Michle, PSČ 140 00

IČO: 282 00 195, DIČ: CZ28200195

zapsaná v OR vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 12941

zastoupená: panem Radimem Passerem, předsedou představenstva, a

panem Ing. Jaromírem Uhýrkem, místopředsedou představenstva

dále jen *pronajímatel*

a

Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

se sídlem Prokešovo náměstí 8, Ostrava – Moravská Ostrava a Přívoz, PSČ 729 29

.....

.....

dále jen *nájemce*

Dne: 2014

Místo:, Ostrava

Seznam osob účastnících se předání a převzetí Prostor:

Za Nájemce:

Za Pronajímatele:

Dnešního dne, měsíce a roku, po inspekci Předmětu nájmu a po prozkoumání všech relevantních informací, potvrzují Strany tohoto protokolu, že Předmět nájmu je v souladu s podmínkami kladenými v nájemní smlouvě uzavřené mezi Pronajímatelem a Nájemcem dne _____ (dále jen „*Smlouva*“), zejména že Předmět nájmu je vhodný ke Smluvenému užívání v souladu s přílohou č. 1 Smlouvy.

Zjištěné vady a nedodělky:

1. A) Nebyly zjištěny žádné Zásadní vady nebo nedodělky.
B) Byly zjištěny Zásadní vady a nedodělky, které jsou uvedeny v příloze č. 1 tohoto protokolu. Tyto budou odstraněny Pronajímatelem nejpozději do 25. 8. 2014.

/před podpisem tohoto protokolu bude vypuštěna textace pod písm. A) či B) dle stavu Předmětu nájmu v době předání/

2. Drobné vady či nedodělky včetně termínů pro jejich odstranění jsou uvedeny v příloze č. 2 tohoto protokolu. Nebudou-li u některých vad či nedodělků stanoveny v Protokolu

J H

termíny pro jejich odstranění, budou takové termíny Stranami vzájemně závazně potvrzeny nejpozději do 5 pracovních dnů po podpisu tohoto Protokolu.

Odpočty jednotlivých měřidel médií jsou uvedeny v příloze č. 3 tohoto protokolu.

Seznam klíčů, přístupových karet a dokumentů vztahujících se k Předmětu nájmu předaných Pronajímatelem Nájemci je uveden v příloze č. 4 tohoto protokolu.

Nájemce prohlašuje, že převzaté Prostory shledává v souladu s podmínkami Smlouvy a vhodné ke Smluvenému užívání, vyjma vad a nedodělků zachycených v příloze č. 1 tohoto protokolu.

Tento předávací protokol je považován za dohodu Pronajímatele a Nájemce o všech údajích s výjimkou položek, se kterými strany výslovně vyjádřily nesouhlas v tomto protokolu či jeho přílohách.

Tento Protokol o předání k nájmu je vyhotoven ve dvou výtiscích, přičemž každá strana obdrží jeden.

Pojmy s velkým písmenem použité avšak nedefinované v tomto protokolu mají význam, který jim byl přiřazen ve Smlouvě.

Seznam příloh tvořících součást tohoto protokolu:

Příloha č. 1 Seznam Zásadních vad a nedodělků

Příloha č. 2 Seznam Drobných vad a nedodělků

Příloha č. 3 Odpočty jednotlivých měřidel

Příloha č. 4 Seznam předaných klíčů, karet a dokumentace vztahující se k Předmětu nájmu

Real Estate OSTRAVA, a.s.

Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

J *if*

Specifikace požadavků na datové připojení a rozvody elektřiny

1. Kabeláž datové sítě včetně všech přípojných míst musí být kategorie 6 s certifikací. Pro každé pracovní místo v kanceláři bude k dispozici jedna datová dvojjádrová zásuvka s konektory RJ45 a pro každou kancelář navíc jedna další datová dvojjádrová zásuvka s konektory RJ45. Datová síť bude svedena z 1.NP, 2.NP a 3.NP do primární IT serverové místnosti (2NP) a ukončena 19" patch panely. Datová síť ve 4.NP a 5.NP bude svedena do sekundární IT místnosti ve 4NP a také ukončena 19" patch panely. Primární a sekundární IT místnost bude propojena optickým kabelem (pár – hlavní a záložní kabel).
2. Pro každé pracovní místo v kanceláři musí být k dispozici 4 zásuvky (nebo dvě dvojjádrové zásuvky) o napětí 230V.
3. Sklady a archivy musí být vybaveny 2 zásuvkami o napětí 230V .
4. Zasedací místnosti musí být vybaveny 12 zásuvkami o napětí 230V a 3 datovými dvojjádrovými zásuvkami
5. Zázemí pro zaměstnance úřadu se 4 zásuvkami o napětí 230V.
6. IT místnosti musí být napojeny na silové okruhy o napětí 230V, které budou oddělené od ostatních místností (silových okruhů).

Obecně: výše uvedené požadavky na počty zásuvek o napětí 220V je možné řešit i prodlužovacími kabely s více zásuvkami či rozbočkami.



Popis povinných kontrol, servisů a údržby zajišťovaných Nájemcem

Nájemce je po celou dobu nájmu povinen na vlastní náklady zajišťovat legislativní povinnosti stanovené pro provozovatele (vlastníka) Předmětu nájmu v následujícím rozsahu:

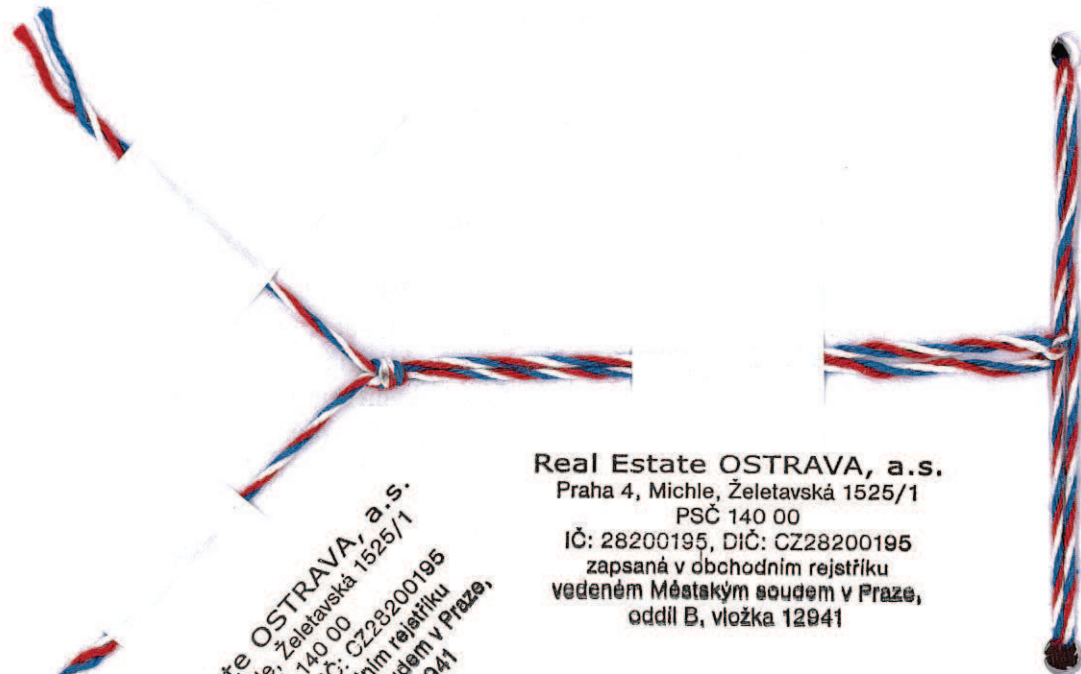
- veškeré elektro revize zařízení nacházejících které jsou součástí budovy (včetně hromosvodu),
- kontroly úniku chladiva,
- kontroly a revize veškerých požárně-bezpečnostních prvků a zařízení a to v rozsahu dle vyhlášky 246/2001 Sb.
- odborné prohlídky a zkoušky, inspekční prohlídky zdvihacích zařízení (včetně kontroly komunikačního zařízení),
- profylaktická prohlídka záložního zdroje (UPS) systémů EPS a Nouzového osvětlení,
- a další povinnosti případně stanovené provozovateli (vlastníku) Předmětu nájmu v budoucnu v důsledku změny legislativy.

Dále je nájemce na vlastní náklady povinen zajišťovat:

- odborný servis dveřní clony – 2 x ročně
- odbornou údržbu a kontrolu funkčnosti všech systémů chlazení (centrálního systému + vnější a vnitřní splitové jednotky) – 1 ročně,
- odborný servis a kontrola automatických dveří – 2 x ročně
- odborný servis a kontrola vrat a rolet – 2 x ročně
- kontrolu funkčnosti systému Měření a Regulace budovy – 1 x ročně,
- průběžný úklid technologických místností a výtahových šachet,
- vizuální kontrolu a údržbu střechy zejména odstranění mechů, zeleně atp. – 1 x měsíčně v období duben až říjen.

O veškerých shora uvedených kontrolách a servisech je Nájemce povinen vést záznamy.

J



Real Estate OSTRAVA, a.s.
Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1
PSČ 140 00
IČ: 28200195, DIČ: CZ28200195
zapsaná v obchodním rejstříku
vedeném Městským soudem v Praze,
oddíl B, vložka 12941

Real Estate OSTRAVA, a.s.
Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1
PSČ 140 00
IČ: 28200195, DIČ: CZ28200195
zapsaná v obchodním rejstříku
vedeném Městským soudem v Praze,
oddíl B, vložka 12941