

INVESTIKA beta, s.r.o.

(Pronajímatel)

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA

(Nájemce)

NÁJEMNÍ SMLOUVA

OBSAH SMLOUVY

1.	VÝKLADOVÁ PRAVIDLA	3
2.	PŘEDMĚT NÁJMU	3
3.	DOBA NÁJMU	3
4.	NÁJEMNÉ	4
5.	SLUŽBY, POPLATKY ZA SLUŽBY	4
6.	OZNAČENÍ NÁJEMCE	5
7.	PROHLÁŠENÍ STRAN	5
8.	ZVLÁŠTNÍ UJEDNÁNÍ	6
9.	DORUČOVÁNÍ	7
10.	PŘÍLOHY	7
	PŘÍLOHA A ZÁKLADNÍ PODMÍNKY NÁJMU	8
	PŘÍLOHA B DEFINICE	11
	PŘÍLOHA C DETAILNÍ PODMÍNKY NÁJMU	13
	1.PLATEBNÍ PODMÍNKY	13
	2.JISTOTA	13
	3.POJIŠTĚNÍ	14
	4.PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU, VYKLIZENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU	14
	5.ZMĚNY PŘEDMĚTU NÁJMU	16
	6.ÚDRŽBA A OPRAVY PŘEDMĚTU NÁJMU	16
	7.ZMĚNY, ÚDRŽBA A OPRAVY BUSINESS CENTER BOHEMIA	17
	8.PRÁVA A POVINNOSTI STRAN	18
	9.SKONČENÍ NÁJMU	19
	10.DŮVĚRNOST INFORMACÍ	21
	11.ROZHODNÉ PRÁVO	21
	12.ROZHODOVÁNÍ SPORŮ	21
	13.SPOLEČNÁ USTANOVENÍ	21
	PŘÍLOHA D PLÁN PŘEDMĚTU NÁJMU	23
	PŘÍLOHA E SLUŽBY, POPLATKY ZA SLUŽBY	26
	PŘÍLOHA F OZNAČENÍ	33
	PŘÍLOHA G VÝPIS PRONAJÍMATELE Z OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU (KOPIE)	34
	PŘÍLOHA H VÝPIS NÁJEMCE Z REGISTRU EKONOMICKÝCH SUBJEKTŮ (KOPIE)	35
	PŘÍLOHA I DOHODOU STRAN ZÁMĚRNĚ VYNECHÁNO	36
	PŘÍLOHA J UDRŽITELNOST	37
	PODPISOVÁ STRANA	47

TATO NÁJEMNÍ SMLOUVA (též jen „Smlouva“)

se uzavírá v souladu
se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (též jen „Občanský zákoník“),

níže uvedeného dne mezi:

1) INVESTIKA beta, s.r.o.

se sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2

IČ: 141 00 436, DIČ: CZ14100436

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 302010.

Zastoupena jednatelem: INVESTIKA, investiční společnost, a.s., IČ: 041 58 911

Při výkonu funkce zastoupena Petrem Čížkem

(též jen "Pronajímatel")

A

2) ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA

se sídlem Na Příkopě 864/28, PRAHA 1 - NOVÉ MĚSTO, 115 03 PRAHA

DIČ: CZ48136450

IČ: 481 36 450

Zastoupena: Ing. Zdeňkem Virusem, ředitelem sekce správní a Ing. Jakubem Janákem, ředitelem odboru technického

Kontaktní osoba pro jednání o nájemní smlouvě: Ing. Jakub Janák, ředitel odboru technického
(též jen "Nájemce")

(Pronajímatel a Nájemce společně označováni též jen jako „Strany“ a jednotlivě jako „Strana“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- A. Dle aktuálního výpisu z katastru nemovitostí je Pronajímatel vlastníkem Business Center Bohemia.
- B. Strany mezi sebou dohodly HoT (jak jsou definovány v Příloze B) s datem 18. 10. 2024.
- C. Pronajímatel má zájem poskytovat Nájemci užívací právo k Předmětu nájmu a plnit další povinnosti vyplývající z této Smlouvy a právních předpisů;
- D. Nájemce má zájem přijímat užívací právo k Předmětu nájmu, zavazuje se platit Nájemné a plnit další povinnosti vyplývající z této Smlouvy a právních předpisů.

1. VÝKLADOVÁ PRAVIDLA

- 1.1. **Definice uvedené v této Smlouvě s velkými počátečními písmeny, mají pro účely Smlouvy význam definovaný v Příloze B této Smlouvy, nevyplyvá-li přímo nebo z kontextu Smlouvy jinak.**
- 1.2. Odkaz na článek, odstavec, přílohu, nebo jejich část představuje odkaz (kde to souvislosti nevyklučují) na článek, odstavec, přílohu, nebo část této Smlouvy.
- 1.3. Členění této Smlouvy do článků, odstavců či jiných ustanovení, jakož i užití nadpisů, označení a zkratk, je v této Smlouvě použito pouze pro přehlednost a snazší orientaci a v žádném případě nedefinuje, neomezuje ani nepopisuje úmysl či vůli Stran.
- 1.4. Odkaz na právní předpis, technickou normu či jejich ustanovení, pokud z kontextu nevyplyvá jinak, znamená v této Smlouvě odkaz na daný právní předpis, technickou normu nebo příslušné ustanovení tak, jak budou případně v budoucnu novelizovány či nahrazeny, a zahrnuje i odkaz na příslušné podzákoné právní předpisy provedené na základě příslušných zákonných ustanovení.
- 1.5. Nájem dle této Smlouvy se rozumí i případné užívání nemovitě věci, nebo její části, Nájemcem na základě právních předpisů, a/nebo bez právního důvodu.

2. PŘEDMĚT NÁJMU

- 2.1. Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání Předmět nájmu za podmínek stanovených v této Smlouvě a zavazuje se plnit další povinnosti stanovené touto Smlouvou. Nájemce přijímá do užívání Předmět nájmu za podmínek stanovených v této Smlouvě, zavazuje se platit Pronajímateli Nájemné a plnit další povinnosti stanovené touto Smlouvou.
- 2.2. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu výhradně k ujednanému Účelu nájmu.

3. DOBA NÁJMU A JEJÍ PRODLOUŽENÍ

- 3.1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to na Dobu nájmu.

- 3.2. Strany se dohodly, že k Prodloužení Doby nájmu může dojít výhradně za podmínek stanovených touto Smlouvou. Strany dohodou výslovně vylučují aplikaci § 2230 i § 2285 Občanského zákoníku.

4. NÁJEMNÉ

- 4.1. Nájemce bude platit Nájemné měsíčně. V případě, že nájem podle této Smlouvy (i) nezačne k prvnímu dni kalendářního měsíce či (ii) neskončí k poslednímu dni kalendářního měsíce, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli poměrnou část Nájemného vypočtenou jako násobek Nájemného za kalendářní měsíc a podílu počtu kalendářních dnů, po které nájem v daném kalendářním měsíci trval, proti počtu všech kalendářních dnů v daném kalendářním měsíci.
- 4.2. Spolu se sjednaným Nájemným je Nájemce povinen platit Pronajímateli částky odpovídající DPH v souladu s právními předpisy.
- 4.3. Nájemce bude hradit Pronajímateli Nájemné nejpozději k 15. dni kalendářního měsíce předcházejícího měsíci, za který je Nájemné účtováno. Pronajímatel ke každé platbě Nájemného vystaví Nájemci daňový doklad v souladu s právními předpisy.
- 4.4. Strany se dohodly, že:
- (a) s účinností od 1. ledna každého roku Doby nájmu se Nájemné automaticky zvyšuje o Míru inflace;
 - (b) zvýšení Nájemného v souladu s písm. (a) tohoto ustanovení je účinné poprvé od 01.01.2026;
 - (c) Pronajímatel automaticky zohlední novou výši Nájemného do daňového dokladu vystaveného Nájemci do 1. ledna příslušného kalendářního roku. I v případě, kdy Pronajímatel nezohlední novou výši Nájemného v daňovém dokladu, nezabývá to Nájemce povinností zaplatit zvýšené Nájemné od 1. ledna příslušného kalendářního roku poté, co mu bude daňový doklad vystaven;
 - (d) Nájemce je povinen (i) zaplatit Pronajímateli rozdíl mezi novou výší Nájemného a předchozím Nájemným skutečně zaplaceným Nájemcem do 15 dnů od vystavení daňového dokladu a (ii) platit novou výši Nájemného dle daňového dokladu Pronajímatele;
 - (e) je-li míra inflace záporná (deflace) nebo nulová, nemá to na výši Nájemného vliv a v příslušném roce se nová výše Nájemného shoduje s výší Nájemného v posledním kalendářním měsíci předchozího kalendářního roku (s tím, že se nepřihlíží k žádné slevě z Nájemného ani jinému snížení v daném kalendářním měsíci);
 - (f) pokud je vyhlášení Indexu ukončeno nebo pokud nemůže být Index použit z jakéhokoli jiného důvodu, Pronajímatel uplatní nástupnický index míry inflace, případně jiný index založený na principu změn výše spotřebitelských cen.

5. SLUŽBY, POPLATKY ZA SLUŽBY

- 5.1. Ode Dne předání Pronajímatel zajistí poskytování plnění a dalších služeb souvisejících s nájmem Nájemci v rozsahu uvedeném v Příloze E této Smlouvy. Ode Dne předání je Nájemce povinen platit Pronajímateli Poplatky za služby.
- 5.2. Poplatky za služby se Nájemce zavazuje uhradit Pronajímateli způsobem sjednaným v této Smlouvě.
- 5.3. Není-li sjednáno jinak, Pronajímatel účtuje Poplatky za služby bez přírážek, s výjimkou případů, kdy povinnost k úhradě zvýšených nákladů souvisejících s poskytnutím Služby vznikla zaviněním Nájemce, jeho zaměstnance, či jiné osoby, které Nájemce umožnil přístup do Předmětu nájmu či na jinou část Business Center Bohemia. Pokud Nájemce způsobí, že náklady související s poskytnutím Služby prokazatelně překročí obvyklou výši nákladů či poplatků, je Nájemce povinen toto zvýšení zaplatit Pronajímateli. Pronajímatel za tím účelem poskytne Nájemci podklady týkající se takového zvýšení, jakmile to bude rozumně možné a bude je mít Pronajímatel k dispozici.
- 5.4. Pokud výši některého z Poplatků za služby určují či omezují právní předpisy (aniž by bylo možné se od této úpravy odchýlit dohodou Stran), bude Nájemci účtována částka určená příslušným právním předpisem. Vymezení Služeb, principy účtování Poplatků za služby a další práva a povinnosti Stran související s Poplatky za služby jsou stanoveny v Příloze E této Smlouvy.
- 5.5. Nájemce je povinen Pronajímateli platit Zálohy na Poplatky za služby na základě zálohové faktury vystavené Pronajímatelem. Není-li mezi Stranami výslovně sjednáno jinak, pak se na Zálohy na Poplatky za služby uplatní principy splatnosti a ostatní platební podmínky, jako v případě Nájemného.
- 5.6. Výše Zálohy vyčíslená ke Dni předání je uvedena v Příloze A této Smlouvy a bude předmětem úprav dle této Smlouvy.
- 5.7. Platby Záloh na Poplatky za služby budou vyúčtovávány jednou ročně. Konečná úhrada Poplatků za služby bude stanovena na základě dokladů vystavených příslušnými poskytovateli těchto služeb, případně na základě kvalifikovaných odhadů, které se vyúčtují poté, co Pronajímatel obdrží příslušné vyúčtování a daňový doklad od dodavatele. Pronajímatel vyvine nejvyšší rozumně požadovatelné úsilí, aby do 30.6. následujícího kalendářního roku po kalendářním roce, ve kterém trval nájem dle této Smlouvy, vyhotovil a předal Nájemci vyúčtování konečné výše Poplatků za služby za příslušné rozhodné období, za předpokladu, že Pronajímatel bude mít k dispozici veškeré podklady od příslušných poskytovatelů Služeb. Výpočet vyúčtování konečné výše Záloh na Poplatky za služby za příslušné rozhodné období bude určen na bázi Poměrného podílu k celkovým nákladům za Služby poskytnuté v celé Budově za rozhodný rok, přičemž celkové náklady zaplacené za celou Budovu za rozhodný rok budou rozděleny v rámci výpočtu na 12 měsíců bez ohledu na skutečnou spotřebu Služeb v jednotlivých měsících. Na písemnou žádost umožní Pronajímatel Nájemci kontrolu vyúčtování proti podkladům Pronajímatele, a to v průběhu třiceti (30) kalendářních dnů

od předložení vyúčtování Nájemci. Tato kontrola může být provedena pouze jednou v kalendářním roce. Nájemce je oprávněn uplatnit důvodné námitky proti vyúčtování ve formě oznámení o reklamaci doručeného Pronajímateli do třiceti (30) Pracovních dnů ode dne předložení vyúčtování Nájemci. Pokud Nájemce nepodá Pronajímateli písemně důvodné námitky proti vyúčtování do třiceti (30) kalendářních dnů od předložení vyúčtování Nájemci, platí, že s vyúčtováním souhlasí.

- 5.8. V případě, že z vyúčtování vyplýne nedoplatek na straně Nájemce, zavazuje se Nájemce tento nedoplatek uhradit Pronajímateli nejpozději do data splatnosti uvedeného na příslušném daňovém dokladu vystaveném Pronajímatelem.
- 5.9. Strany se dohodly, že se výše Záloh na Poplatky za služby automaticky zvyšuje na další období trvání Doby nájmu, pokud (i) výše Záloh na Poplatky za služby za předchozí kalendářní rok (resp. jeho část) vedla k nedoplatku Nájemce na Poplatcích za služby a/nebo (ii) v předchozím kalendářním roce (resp. jeho části) došlo ke zvýšení cen Služeb (resp. jejich částí) na trhu. Celková výše Záloh na Poplatky za služby připadající na kalendářní rok se pak zvýší o částku odpovídající součtu (i) nedoplatku Nájemce a (ii) zvýšení cen příslušných Služeb tak, aby zohledňovala aktuální výši daných nákladů a poplatků a její předpokládaný vývoj v následujících dvanácti (12) měsících. Pronajímatel informuje Nájemce o nové výši Záloh na Poplatky za služby fakturou vystavenou Pronajímatelem a Nájemce se zavazuje platit Zálohy na Poplatky za služby v nové výši, přičemž součástí bude detailní rozpis zvýšení.
- 5.10. Strany se dohodly, že je Pronajímatel oprávněn kdykoli v průběhu Doby nájmu jednostranně upravit výši Záloh na Poplatky za služby po jakémkoliv podstatném zvýšení tržní ceny energií či jiných služeb zahrnutých ve Službách. Pronajímatel písemně oznámí Nájemci upravenou výši Záloh na Poplatky za služby a Nájemce se zavazuje platit upravenou výši Záloh na Poplatky za služby od doručení takového oznámení Nájemci.
- 5.11. Pronajímatel je oprávněn zmocnit k zajišťování Služeb, výpočtu a vyúčtování nákladů s nimi souvisejících třetí osobu nebo postoupit práva a povinnosti v souvislosti s takovým zajišťováním, výpočtem a vyúčtováním na Správce. Pronajímatel sdělí Nájemci identifikaci Správce a každou další případnou změnu týkající se Správce. Nájemce je povinen spolupracovat se Správcem, poskytnout mu potřebnou součinnost tak, aby mohl v zastoupení Pronajímatele řádně plnit povinnosti vyplývající z této Smlouvy i povinnosti vůči ostatním nájemcům a uživatelům Business Center Bohemia, orgánům veřejné správy a ostatním příslušným osobám.
- 5.12. V případě, že nájem dle této Smlouvy začne či skončí tak, že nebude trvat celý kalendářní rok, bude při vyúčtování Služeb počítáno pouze s poměrnou částí kalendářního roku počítaného na jednotném principu 365 dní za rok.
- 5.13. Strany potvrzují, že ujednání obsažená v této Smlouvě týkající se poskytování Služeb souvisejících s nájmem podle této Smlouvy, jejich výpočtem a vyúčtováním, představují úplnou dohodu Stran. V maximální míře dovolené právními předpisy Strany vylučují, aby se na nájem podle této Smlouvy vztahovala jakákoli ustanovení právních předpisů týkající se poskytování či vyúčtování a výpočtu poplatků za služby související s nájmem. Strany výslovně vylučují uplatnění zejména § 2303 a § 2247 Občanského zákoníku.
- 5.14. Pronajímatel je na základě předchozího písemného oznámení Nájemci oprávněn instalovat, provozovat, udržovat, opravovat a vyměňovat v Předmětu nájmu, Budově i v ostatních částech Business Center Bohemia měřicí zařízení užívaná k vyúčtování Služeb a Nájemce je povinen v nezbytném rozsahu strpět s tím související omezení užívání Předmětu nájmu, Budovy i ostatních částí Business Center Bohemia. Nájemce bez zbytečného odkladu informuje Pronajímatele o každé vadě měřicího zařízení, o které se dozví. Nájemce není oprávněn instalovat, opravovat ani vyměňovat v Předmětu nájmu měřicí zařízení, pokud k tomu neobdržel předchozí písemný souhlas Pronajímatele.
- 5.15. Nájemce je povinen zabezpečit úklid Předmětu nájmu na své vlastní náklady.
- 5.16. Do Poplatku za služby se nezapočítávají náklady na služby, které si zajišťuje Nájemce přímo od jejich dodavatelů (tj. nezávisle na Pronajímateli).

6. OZNAČENÍ NÁJEMCE

- 6.1. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn umístit na Pozemku, na či v Budově, ani v Předmětu nájmu způsobem viditelným zvenčí, jakékoli označení, včetně štítů, cedulí a nápisů či vyobrazení v jiné formě, s výjimkou uvedenou v čl. 6.2. této Smlouvy.
- 6.2. Nájemce je oprávněn na vstup do Předmětu nájmu umístit výhradně označení své provozovny a údaje vyžadované právními předpisy k takovému umístění (též jen „Označení nájemce“), a v souladu s vizuální identitou Business Center Bohemia stanovenou Pronajímatelem. Výrobu Označení nájemce a jeho instalaci zajistí Pronajímatel na náklady Nájemce. Označení nájemce není určeno pro reklamní ani obdobná sdělení či zobrazení. Po skončení nájmu dle této Smlouvy Pronajímatel zajistí na náklady Nájemce odstranění Označení nájemce a uvedení příslušné části Budovy, kde bylo Označení nájemce umístěno, do původního stavu.

7. PROHLÁŠENÍ STRAN

- 7.1. Strana je povinna zajistit pravdivost, úplnost a nezkreslenost každého z jejich následujících prohlášení od podpisu této Smlouvy do skončení Doby nájmu:
- (a) uzavřením a plněním této Smlouvy neporušuje žádné platné právní předpisy ani jakékoliv smluvní či jiné povinnosti či omezení;
- (b) není vedeno žádné správní, soudní ani rozhodčí řízení, které by se dané Strany týkalo a mohlo ohrozit nebo znemožnit plnění jejich povinností;

- (c) nebylo rozhodnuto o nařízení exekuce/výkonu rozhodnutí ve vztahu k dané Straně, nebo jejímu majetku;
- (d) nebylo zahájeno insolvenční ani konkursní řízení týkající se majetku dané Strany, Strana není v úpadku ani ve stavu hrozícího úpadku, nezastavila ani neodložila platby svých splatných závazků, ani se nestala neschopnou splácet své závazky;
- (e) Pronajímatel uzavírá tuto Smlouvu jako podnikatel, tato Smlouva se týká jeho podnikatelské činnosti a vyplývá z ní;
- (f) necítí se být ve vztahu k druhé Straně slabší stranou ve smyslu Občanského zákoníku;
- (g) závazky dané Strany dle této Smlouvy jsou úměrné jejím právům a uzavřením této Smlouvy tak nedochází k jejímu znevýhodnění.

7.2. Nájemce dále prohlašuje, že:

- (a) je řádně vzniklou právnickou osobou, má veškerá oprávnění, souhlasy a práva potřebná k uzavření této Smlouvy a plnění veškerých závazků z ní vyplývajících;
- (b) Předmět nájmu je bez vad a ve stavu způsobilém k užívání Nájemcem pro Účel nájmu;
- (c) je seznámen s Kolaudačním souhlasem Budovy, průkazem energetické náročnosti budovy a s Domovním řádem a souhlasí s nimi;
- (d) je seznámen s výměrami uvedenými v této Smlouvě a potvrzuje, že odpovídají skutečnosti;
- (e) tato Smlouva (včetně jejích příloh) dostatečně a určitě vymezuje Předmět nájmu a Nájemce nemá o vymezení Předmětu nájmu žádné pochybnosti;
- (f) jeho finanční situace mu umožňuje plnit povinnosti sjednané v této Smlouvě.

7.3. Nájemce se zavazuje nahradit Pronajímateli újmu, včetně přiměřených nákladů, které vzniknou Pronajímateli v případě, že by prohlášení Nájemce bylo, či stalo se, nesprávné, nepravdivé či zavádějící.

8. ZVLÁŠTNÍ UJEDNÁNÍ

- 8.1. Pronajímatel tímto Nájemci uděluje právo, aby po Dobu nájmu uváděl adresu Budovy, jako adresu svého sídla s tím, že Pronajímatel předá na požádání Nájemci písemný souhlas pro účely registrace do příslušných rejstříků (obchodní rejstřík, živnostenský rejstřík atp.). Úřední ověření podpisu na písemném souhlasu Pronajímatele bude provedeno na náklady Nájemce. Nájemce je povinen nejpozději do jednoho (1) měsíce po skončení nájmu podle této Smlouvy změnit adresu svého sídla ve všech příslušných rejstřících, seznamech a evidencích a písemně oznámit a doložit splnění této povinnosti Pronajímateli v uvedené lhůtě. V případě, že Nájemce poruší svou povinnost, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení. Strany se dohodly, že s poskytnutím oprávnění pro umístění sídla pro účely úřední registrace není spojeno poskytování žádných dalších služeb (např. recepční služby, přeposílání korespondence apod.) ze strany Pronajímatele.
- 8.2. 
- 8.3. Vyobrazení Pronajímatelem schváleného označení Nájemce je uvedeno v Příloze F.
- 8.4. Tato Smlouva se uzavírá v české jazykové verzi.
- 8.5. Strany se zavazují, v rozsahu svých práv a povinností stanovených touto Smlouvou, vzájemně podporovat opatření v Předmětu nájmu a/nebo Budově, která jsou určena k úspoře primární a konečné energie a/nebo vody a/nebo podporují účinnější využívání energie a/nebo udržitelnější výrobu spotřebované energie a/nebo vedou ke snížení uhlíkové stopy nebo jsou jinak vhodná k podpoře udržitelného užívání a správy pronajímaného majetku. Nájemce bude taková opatření prováděná Pronajímatelem tolerovat a nebude uplatňovat žádné nároky na slevu z nájemného; ostatní práva Nájemce zůstávají nedotčena.
- 8.6. Strany budou nájemní vztah podle této Smlouvy přizpůsobovat co nejudržitelnějším zásadám a v souvislosti s tím se dohodly, že budou kromě zejména uvedených udržitelných zásad dodržovat povinnosti o udržitelném užívání Předmětu nájmu a/nebo Budovy, jak je uvedeno v Příloze J Smlouvy (dále jen „**Pravidla udržitelnosti**“).
- 8.7. Kromě jakýchkoliv jiných práv, která může Pronajímatel na základě Smlouvy a platných právních předpisů uplatnit, je Pronajímatel v případě opakovaného porušení kteréhokoliv z Pravidel udržitelnosti oprávněn krátit či zcela odejmout (dle vlastního uvážení Pronajímatele) jakoukoliv finanční pobídku poskytnutou Nájemci na základě Smlouvy, zejména poskytnutý Příspěvek a/nebo slevu z Nájemného. V takovém případě je Nájemce povinen poskytnutou finanční pobídku (v rozsahu dle vlastního uvážení Pronajímatele) okamžitě na výzvu vrátit Pronajímateli.
- 8.8. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel provede na vlastní náklady ucelené úpravy Předmětu nájmu (dále jen „Úpravy“), tj. rekonstrukci části toalet umístěných v Předmětu nájmu, blíže specifikovanou v zákrese, který je obsažen v Příloze D – Plán Předmětu nájmu, označen jako „Úpravy“, spočívající ve zbudování nové SDK příčky, dodání nové WC sanity, zaslepení stávajících pisoárů, napojení odpadu pro novou WC sanitu, dodání nové výlevky, výmalba prostor upravovaných toalet a začištění jejich podlah. Pronajímatel se zavazuje Úpravy provést nejpozději do Dne předání a

Nájemce se zavazuje tyto Úpravy spolu s Předmětem nájmu převzít. Nájemce je povinen Úpravy převzít i v případě, že budou provedeny s drobnými vadami a nedodělky nebránícími jejich užívání. Takto se však Smluvní strany zavazují stanovit lhůtu k nápravě ne kratší než 14 dní.

9. DORUČOVÁNÍ

9.1. Není-li domluveno jinak, pak každé Oznámení musí být v českém jazyce a musí být doručeno osobně nebo zasláno poštou vyplaceně (zásilkou registrovanou poštovním přepravcem), nebo prostředky elektronické komunikace na dálku (e-mailem) či zasláním do datové schránky, Straně, jíž má být Oznámení doručeno, na příslušný kontaktní údaj uvedený níže v tomto článku, nebo zde neuvedený kontaktní údaj sdělený zamýšleným adresátem písemně druhé Straně před odesláním Oznámení. Oznámení o ukončení této Smlouvy (výpověď) musí být Pronajímateli doručeno písemně výhradně osobně nebo vyplaceně prostřednictvím pošty na adresu jeho sídla zapsanou v obchodním rejstříku nebo do datové schránky druhé Strany. Dokument dodaný do datové schránky je doručen okamžikem, kdy se do datové schránky přihlásí osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k tomuto dokumentu. Nepřihlásí-li se do datové schránky osoba podle předchozí věty ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byl dokument dodán do datové schránky, považuje se tento dokument za doručení posledním dnem této lhůty.

9.2. Kontaktními údaji se pro účely této Smlouvy rozumí:

(a) pokud jde o Pronajímatele:

Adresa: sídlo zapsané v obchodním rejstříku
Email a telefon: [REDAKCE]
identifikátor DS [REDAKCE]

(b) pokud jde o Nájemce:

Adresa: Na Příkopě 864/28, PRAHA 1 - NOVÉ MĚSTO, 115 03 PRAHA
Email a telefon: [REDAKCE], nikoliv však pro doručení
výpovědi Smlouvy [REDAKCE]

Email ve věcech fakturace: [REDAKCE]
identifikátor DS: 8tgaiej

9.3. Každá ze Stran se zavazuje informovat druhou Stranu o změně kontaktních údajů dané Strany a všech ostatních skutečnostech nezbytných vzájemnou komunikaci.

10. PŘÍLOHY

10.1. Přílohy této Smlouvy tvoří:

PŘÍLOHA A – Základní podmínky nájmu

PŘÍLOHA B – Definice

PŘÍLOHA C – Detailní podmínky nájmu

PŘÍLOHA D – Plán Předmětu nájmu

PŘÍLOHA E – Služby a Poplatky za služby

PŘÍLOHA F – Označení

PŘÍLOHA G – Výpis Pronajímatele z obchodního rejstříku (kopie)

PŘÍLOHA H – Výpis Nájemce z Registru ekonomických subjektů (kopie)

PŘÍLOHA I – V případě potřeby bude doplněno

PŘÍLOHA J – Udržitelnost

[ZBYLÁ ČÁST TÉTO STRANY BYLA ZÁMĚRNĚ PONECHÁNA PRÁZDNÁ]

[PODPISY STRAN NÁSLEDUJÍ ZA PŘÍLOHAMÍ]

PŘÍLOHA A
ZÁKLADNÍ PODMÍNKY NÁJMU

- (a) „Den předání“ Pronajímatel předá Předmět nájmu Nájemci nejdříve dne 1.2.2025 a nejpozději v Den počátku nájmu, avšak pouze za předpokladu, že bude v Den předání oboustranně podepsaná Smlouva a složená Jistota na Účtu jistoty či předložena platná bankovní záruka dle podmínek Smlouvy.
- (b) „Den počátku nájmu“ Nájem počne plynout ode dne 1.2.2025.
- (c) „Doba nájmu“ znamená období od 1.2.2025 do 31.1.2029 (včetně obou uvedených dnů), s možností Prodloužení.
- (d) „Prodloužení“ znamená prodloužení Doby nájmu o dalších 48 měsíců, tj. do 31.1.2033.
- Má-li Nájemce zájem o Prodloužení, je povinen nejpozději poslední den, jímž dojde k uplynutí 36 měsíců ode dne Počátku nájmu, o tomto písemně vyrozumět Pronajímatele, tj. doručit Pronajímateli oznámení o zájmu na Prodloužení. Smluvní strany se dohodly, že k Prodloužení dojde pouze v případě, že mezi Stranami bude podepsán dodatek Smlouvy, kterým dojde k Prodloužení Smlouvy. Nedojde-li k uzavření dodatku ke Smlouvě, kterým dojde k Prodloužení Smlouvy, nejpozději do dvou měsíců ode dne doručení oznámení o zájmu na Prodloužení, má Pronajímatel právo započít jednání směřující k zajištění nového nájemce Předmětu nájmu po uplynutí Doby nájmu a též k uzavření příslušné nájemní smlouvy s takto vyhledaným zájemcem.
- (e) „Předmět nájmu“ Prostory ve 2.NP patře Budovy o výměře **302,2 m²**.
- VIP parkovací místa v počtu **1** na dobu nájmu.
- Celková výměra Předmětu nájmu (vyjma Parkovacích míst) činí **302,2 m²**.
- (f) „Budova“ znamená budova č.p. 2434, která je součástí pozemku parc. č. 421/1, katastrální území Plzeň a je zapsaná na LV č. 43071, vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň
- (g) „Pozemek“ znamená pozemek parc. č. 415/1 a 415/2, katastrální území Plzeň a je zapsaná na LV č. 43477, vedeném Katastrálním úřadem pro Katastrální úřad Plzeň - město, Katastrální pracoviště Plzeň
- (h) „Business Center Bohemia“ znamená pozemek parc. č. 421/1 a na něm stojící budovu č.p. 2434, vše k.ú. Plzeň, obec Plzeň, část obce Východní předměstí a Pozemek (včetně jejich součástí a příslušenství);
- (i) „Účel nájmu“ znamená Pronajímatelem písemně povolený účel užívání Předmětu nájmu (resp. jeho jednotlivých částí) s tím, že účelem nájmu se rozumí v případě:
- Kanceláří - provádění administrativních činností v rámci (a) předmětu činností stanovených zákonem č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů.

- Parkovacích stání - parkování osobních motorových vozidel Nájemce, jeho zaměstnanců, obchodních partnerů a ostatních oprávněných návštěvníků Nájemce; vždy však v souladu se správními rozhodnutími upravujícími užívání Budovy, v souladu s Domovním řádem a právními předpisy.

(j) „Nájemné“

znamená ke Dni počátku nájmu ve výši 123.380 Kč (slovy: jedno sto dvacet tři tisíc tři sta osmdesát Korun českých) v následující struktuře:

	Výměra m ² / počet parkovacích míst	Nájemné za m ² / parkovací místo v CZK	Nájemné v CZK
Kancelářské prostory ve 2. NP	302,2	400,00	120.880,00
VIP Parkovací místa	1	2.500,00	2.500,00
Výměra celkem	302,2		123.380,00

Nájemné bude Nájemcem placeno měsíčně.

Nájemné za Předmět nájmu ke Dni počátku nájmu činí celkem **123.380 Kč** (slovy: sto dvacet tři tisíc tři sta osmdesát Korun českých) za měsíc.

Veškeré částky Nájemného jsou uvedeny bez DPH.

K nájemnému se nepřipočítává aktuální platná DPH.

Nájemné je předmětem automatického zvyšování, v souladu s Mírou inflace.

(k) „Poplatky za služby“

znamená součet

- a) poplatků a nákladů vynaložených Pronajímatelem na Měřitelné služby určené v čl. 2.1 Přílohy E poskytované Nájemci v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, které jsou vypočítané na základě Měřitelných Služeb („Poplatky za měřitelné služby“), a
- b) Poměrného podílu Nájemce na poplatcích a nákladech hospodárně vynaložených Pronajímatelem na Služby stanovené v čl. 3.1 Přílohy E Smlouvy v souvislosti s provozem, údržbou, opravami, správou a vlastnictvím Budovy, Pozemku a ostatních částí Business Center Bohemia vymezených v Příloze A písm. (f), (g) a (h) Smlouvy a další služby poskytované v souvislosti se zlepšením uživatelskosti Budovy a její technologické vybavenosti („Poplatky za ostatní služby“);

(l) „Záloha na Poplatky za služby“

znamená ke Dni počátku nájmu částku **50.769,60 Kč** (slovy: padesát tisíc sedm set šedesát devět Korun českých šedesát haléřů) za kalendářní měsíc a bude předmětem automatického zvyšování v souladu s Indexací. K této částce bude připočítána aktuální platná DPH.

(m) „Index“

Míra inflace vyhlášená Českým statistickým úřadem vyjádřená průměrným procentním přírůstkem indexu spotřebitelských cen za 12 kalendářních měsíců roku předcházejícího vyhlášení Míry inflace nebo pokud tento index nebude publikován, podle takového srovnatelného indexu míry Evropské inflace, který si Pronajímatel zvolí dle svého uvážení. Pro účely Nájemní smlouvy „Evropská unie“ znamená veškeré členské státy Evropské unie k datu této Nájemní smlouvy a další země, které mohou

být průběžně přičleňovány po dobu trvání této Nájemní smlouvy. Nájemné, Zálohy na Poplatky za služby a Jistota budou poprvé navýšeny 1.1.2026.

(n) „Míra inflace“

znamená procentní hodnotu, která je vyjádřena přírůstkem průměrného ročního Indexu vyjadřujícího procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 posledních kalendářních měsíců proti průměru 12 předchozích kalendářních měsíců pro všechny sledované položky, vyhlašovanou Českým statistickým úřadem nebo pokud tento index již nebude zveřejňován, podle takto srovnatelného evropského indexu míry inflace, který si Pronajímatel zvolí dle svého uvážení. Pro účely této Nájemní smlouvy „Evropská unie“ znamená veškeré členské státy Evropské unie k datu této Nájemní smlouvy a další země, které mohou být průběžně přičleňovány po dobu trvání této Nájemní smlouvy;

(o) „Jistota/Bankovní záruka“

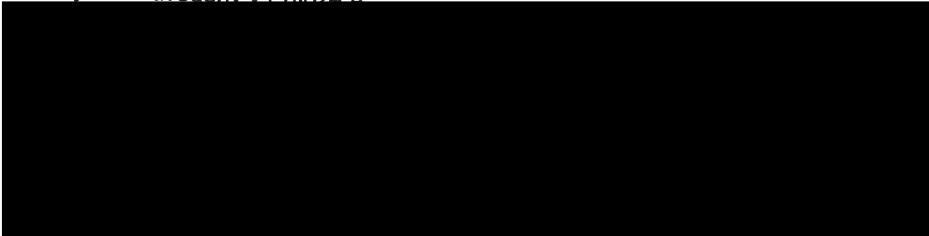
znamená částku ve výši trojnásobku součtu v rozhodný okamžik aktuálních částek (i) Nájemného bez DPH, (ii) Záloh na Poplatky za služby včetně DPH, s tím, že se žádná sleva na Nájemném ani Poplatcích za služby pro účely tohoto výpočtu nepoužije; Jistota ke dni počátku nájmu činí 554.433,65 Kč (slovy: pět set padesát čtyři tisíc čtyři sta třicet tři Korun českých a šedesát pět haléřů) a bude předmětem automatického zvyšování v souladu s Mírou inflace.

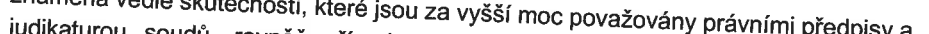
(p) „DPH“

znamená daň z přidané hodnoty podle právních předpisů, nebo jinou daň obdobné fiskální povahy uvalenou v České republice (namísto nebo vedle daně z přidané hodnoty).

PŘÍLOHA B DEFINICE

- (a) „Bonus pro nájemce“ má význam uvedený v Příloze A;
- (b) „Budova“ má význam uvedený v Příloze A;
- (c) „Čistá výměra“ znamená výměra příslušného prostoru v m²;
- (d) „Den počátku nájmu“ má význam uvedený v Příloze A;
- (e) „Den předání“ má význam uvedený v Příloze A;
- (f) „Den ukončení“ má význam uvedený v Příloze A;
- (g) „Doba nájmu“ má význam uvedený v Příloze A;
- (h) „Domovní řád“ znamená detailní pravidla pro užívání Budovy a ostatních částí Business Center Bohemia;
- (i) „DPH“ má význam uvedený v Příloze A;
- (j) „Důvěrné informace“ znamená informace, které se jedna Strana dozvěděla od druhé Strany v souvislosti s touto Smlouvou a které nejsou veřejně známé;
- (k) „HoT“ znamená Hlavní nájemní podmínky, které mezi sebou Strany dohodly dne 18. 10. 2024;
- (l) „Index“ má význam uvedený v Příloze A;
- (m) „Jiné změny“ znamená změny Předmětu nájmu, Budovy či jiných částí Business Center Bohemia, které nejsou považovány za Konstrukční změny dle této Smlouvy;
- (n) „Jistota“ má význam uvedený v Příloze A;
- (o) „Konstrukční změny“ znamená (i) změny zasahující do nosných částí Předmětu nájmu, Budovy či jiných částí Business Center Bohemia, (ii) změny zasahující do inženýrských sítí či jiných rozvodů v/na Business Center Bohemia, (iii) změny vyžadující stavební povolení vydané příslušným stavebním úřadem nebo ohlášení příslušnému stavebnímu úřadu, a dále (iv) instalaci a provozování strojů, přístrojů a zařízení (mimo obvyklých kancelářských přístrojů a zařízení), které nejsou ve vlastnictví Pronajímatele;
- (p) „Měřitelné služby“ má význam uvedený v Příloze E, článku 2.2;
- (q) „Míra inflace“ má význam uvedený v Příloze A;
- (r) „Nájemné“ má význam uvedený v Příloze A;
- (s) „Občanský zákoník“ znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
- (t) „Business Center Bohemia“ má význam uvedený v Příloze A;
- (u) „Opce na ukončení“ má význam uvedený v Příloze A;
- (v) „Ostatní služby“ má význam uvedený v Příloze E, článku 3.2;
- (w) „Oprávněná osoba“ znamená fyzickou osobu oprávněnou zastupovat Nájemce při uzavření této Smlouvy (může jít o statutární orgán Nájemce, osobu oprávněnou zastupovat Nájemce na základě plné moci či jiného právního titulu);
- (x) „Oznámení“ znamená každé oznámení, sdělení či jinou zprávu jedné Strany druhé Straně podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní;
- (y) „Poměrný podíl“
- (z) „Poplatky za služby“ má význam uvedený v Příloze A;
- (aa) „Pozemek“ má význam uvedený v Příloze A;

- (bb) „Pracovní den“
znamená kterýkoli den vyjma sobot, nedělí, státních svátků a dnů pracovního klidu v České republice;
- (cc) „Prodloužení“
má význam uvedený v Příloze A;
- (dd) „Předmět nájmu“
má význam uvedený v Příloze A;
- (ee) „Služby“
znamená služby zajišťované Pronajímatelem v souvislosti s touto Smlouvou uvedené v Příloze E;
- (ff) „Společné prostory“
znamená části Budovy a ostatních částí Business Center Bohemia určené k nevýhradnímu užívání Pronajímatelem, Nájemcem, a oprávněnými třetími osobami;
- (gg) „Správce“
znamená osobu určenou Pronajímatelem k zajišťování správy a provozu Business Center Bohemia;
- (hh) „Statistický úřad“
znamená Český statistický úřad;
- (ii) „Účel nájmu“
má význam uvedený v Příloze A;
- (ij) „Účet jistoty“

- (kk) „Účet Nájemce“

- (ll) „Účet Pronajímatele“

- (mm) „Vyšší moc“
znamená vedle skutečností, které jsou za vyšší moc považovány právními předpisy a judikaturou soudů, rovněž případy, kdy plnění povinnosti Pronajímatele brání překážka, která nastala nezávisle na vůli Pronajímatele a brání mu v plnění příslušné povinnosti;
- (nn) „Zákon o odpadech“
znamená zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů;
- (oo) „Záloha“
znamená měsíční zálohu na Poplatky za služby, která je vypořádávaná dle této Smlouvy, a jejíž výše vyčíslená ke Dni předání je uvedena v Příloze A;
- (pp) „ZOK“
znamená zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů;
- (qq) „ZOOU“
znamená zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů;

[ZBYLÁ ČÁST TÉTO STRANY BYLA ZÁMĚRNĚ PONECHÁNA PRÁZDNÁ]

PŘÍLOHA C DETAILNÍ PODMÍNKY NÁJMU

1. PLATEBNÍ PODMÍNKY

- 1.1. Peněžitá plnění, k jejichž úhradě bude Nájemce povinen vůči Pronajímateli podle této Smlouvy či v souvislosti s ní, budou hrazena bezhotovostním převodem na Účet Pronajímatele, pod variabilním symbolem uvedeným na daňovém dokladu či ve výzvě Pronajímatele k plnění, a není-li takového označení, pak pod variabilním symbolem odpovídajícím identifikačnímu číslu Nájemce.
- 1.2. Všechny částky, které mají být hrazeny Nájemcem podle této Smlouvy, či v souvislosti s ní, jsou uvedeny bez DPH, která bude, bude-li se aplikovat, zaplacená navíc k těmto částkám v příslušné výši platné v dané době. Totéž platí pro jakékoli jiné daně a poplatky uvalené v České republice nebo jinde. Bude-li jakákoliv platba Nájemcem podle této Smlouvy předmětem zadržení nebo srážky vyžadované zákonem, bude částka, která má být zaplacená Pronajímateli, zvýšena o takovou částku, aby poté, co bude provedeno takové zadržení nebo srážka, Pronajímatel obdržel takovou částku, která se rovná částce, kterou by Pronajímatel býval obdržel, kdyby zadržení nebo srážka nebyly provedeny. Pokud Nájemce provede podle Smlouvy platbu, ohledně níž bude požadováno provést jakýkoli odpočet nebo srážku, Nájemce včas a řádně zaplatí tuto srážku nebo odpočet v plné výši příslušnému daňovému orgánu nebo jiné příslušné osobě a do dvaceti (20) Pracovních dnů po provedení takové platby příslušnému orgánu či osobě Nájemce doručí Pronajímateli originál potvrzení vydané příslušným orgánem či osobou jako doklad o zaplacení všech požadovaných částek odpočtů nebo srážek vztahujících se k takové platbě.
- 1.3. Nájemce se zavazuje realizovat veškerá peněžitá plnění Pronajímateli ve sjednané měně, z účtu Nájemce vedeného bankou umístěnou v České republice. Odpovědnost za nedoplatek a/nebo kurzový rozdíl vyplývající z peněžitého plnění Nájemce provedeného v rozporu s touto Smlouvou nese Nájemce a zavazuje se jej Pronajímateli bezodkladně nahradit.
- 1.4. Peněžitá plnění se považují za uhrazená Pronajímateli dnem jejich připsání na Účet Pronajímatele.
- 1.5. Strany se dohodly, že splatnost veškerých dokladů k úhradě nebude kratší než 14 dnů od jejich doručení Nájemci. Nezbytnou náležitostí každého dokladu je také číslo této smlouvy Nájemce (ve formátu ISDOC v poli ID ve skupině Contract References). Pokud doklad bude postrádat některou ze zákonných náležitostí či náležitostí stanovených touto Smlouvou nebo bude obsahovat chybné údaje, je Nájemce oprávněn jej vrátit Pronajímateli, a to až do lhůty splatnosti. Nová lhůta splatnosti začíná běžet dnem doručení bezvadného dokladu.
- 1.6. Nájemce je odpovědný za veškeré náklady a škodu vzniklou Pronajímateli v souvislosti se zpožděnou platbou, s výjimkou případu, kdy je

zpoždění způsobeno výhradně Pronajímatelem. Pokud je Nájemce v prodlení s platbou, je Pronajímatel zcela oprávněn započítávat jednotlivé platby Nájemce na jakékoliv své pohledávky vůči Nájemci dle svého určení, to vše s tím, že se každá dílčí platba použije vždy postupně na úhradu od nejstaršího splatného dluhu po nejmladší splatný dluh vzniklý ze stejného právního titulu. Strany tímto dohodou výslovně vylučují použití § 1932 a § 1933 Občanského zákoníku.

- 1.7. Nájemce není oprávněn (i) započíst žádnou pohledávku vůči Pronajímateli vůči pohledávce Pronajímatele vůči Nájemci, (ii) uplatnit nárok na zádržné proti takovýmto úhradám, ani (iii) provést jakékoli odpočty z těchto plateb, včetně srážky bankovních poplatků. Strany dohodou vylučují aplikaci a užití § 2253 Občanského zákoníku na vztahy mezi nimi, Nájemce proto není oprávněn uložit jakékoli plnění, které má Nájemce uhradit Pronajímateli do notářské či soudní úschovy.
- 1.8. V případě prodlení Nájemce s peněžitým plněním podle této Smlouvy, nebo v souvislosti s ní, zaplatí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky vyčíslené včetně výše DPH, za každý den prodlení. Pronajímatel je oprávněn vedle toho požadovat zákonný úrok z prodlení z dlužné částky, z dlužné smluvní pokuty i z dlužného úroku z prodlení v souladu s § 1806 Občanského zákoníku.
- 1.9. Strany se dohodly, že platba smluvní pokuty podle této Smlouvy ani sjednaný nárok na smluvní pokutu nebude mít vliv na právo oprávněné Strany požadovat náhradu škody a újmy nebo se domáhat jiných práv vyplývajících z této Smlouvy, či v souvislosti s ní, nebo z právních předpisů. Strany dohodou vylučují aplikaci a použití § 2050 Občanského zákoníku na vztahy mezi nimi.

2. JISTOTA

- 2.1. Do deseti (10) Pracovních dnů od uzavření této Smlouvy, nikoli však později než v Den předání se zavazuje Nájemce poskytnout Pronajímateli zajištění řádného splnění závazků Nájemce, ve výši Jistoty. Jistota bude poskytnuta Pronajímateli buď tak, že Nájemce (i) složí Jistotu v měně Kč na Účet jistoty, nebo (ii) předá Pronajímateli nepodmíněnou bankovní záruku vystavenou, jako abstraktní záruka s plněním na prvu výzvu a bez protestu, renomovanou bankou se sídlem v České republice, předem odsouhlasenou Pronajímatelem, bankovní záruka se bude řídit právním řádem České republiky, práva a povinnosti z bankovní záruky budou postupitelná bez omezení, bankovní záruka bude denominována v měně Kč nejméně na částku Jistoty, k uspokojení pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci vzniklých na základě této Smlouvy či v souvislosti s ní.
- 2.2. Účelem Jistoty je zajistit řádné splnění závazků Nájemce z právních předpisů, této Smlouvy, či v souvislosti s touto Smlouvou.

- 2.3. Pronajímatel je oprávněn vypořádat svá práva a své pohledávky vůči Nájemci, včetně sankcí a úroků, pokud se Nájemce dostane do prodlení se splněním své povinnosti.
- 2.4. Pronajímatel bude informovat Nájemce o každém čerpání finančních prostředků z poskytnuté Jistoty. Nájemce je povinen zajištění poskytnuté Pronajímateli udržovat ve výši Jistoty. Pokud bude či se stane hodnota Nájemcem poskytnutého zajištění nižší (např. v důsledku čerpání Pronajímatelem), zavazuje se bezodkladně zajištění doplnit nejméně do výše Jistoty.
- 2.5. Poté, co dojde k vypořádání všech pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci po skončení Doby nájmu, pak Pronajímatel (i) vydá originál bankovní záruky Nájemci, resp. (ii) vrátí zbývající část Jistoty Nájemci, v každém případě ne dříve než šest (6) měsíců od uplynutí kalendářního roku, v němž došlo k uplynutí Doby nájmu, resp. předčasněmu skončení nájmu dle této Smlouvy. Nájemce souhlasí, aby si po dobu uvedené lhůty Pronajímatel ponechal (i) originál bankovní záruky, resp. (ii) Jistotu pro konečné vyúčtování všech pohledávek mezi Stranami. Smluvní strany se nad rámec výše uvedeného dohodly, že po uplynutí Doby nájmu, a tedy před vypořádáním všech pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci, vrátí Pronajímatel Nájemci polovinu částky složené Jistoty, a to na základě písemné výzvy ze strany Nájemce se lhůtou k plnění ne kratší než 30 dnů, či přijme novou bankovní záruku sjednanou dle podmínek této Smlouvy znějící na polovinu její původní výše.
- 2.6. Strany se dohodly, že finanční prostředky složené na Účtu jistoty (tj. Jistota, resp. její část) nebudou úročeny, tj. výše úroků se bude rovnat nule.
- 2.7. Nájemce je povinen zajistit, aby bankovní záruka byla platná a účinná po celou Dobu nájmu plus šest (6) měsíců od konce kalendářního roku, v němž došlo k uplynutí Doby nájmu. Nájemce je povinen průběžně předkládat Pronajímateli originály dokladů, které prodlužují platnost a účinnost bankovní záruky, resp. novou bankovní záruku. Není-li doklad o prodloužení platnosti a účinnosti bankovní záruky předložen Pronajímateli nejpozději dvacet (20) Pracovních dní před uplynutím platnosti či účinnosti v té době stávající bankovní záruky, je Pronajímatel oprávněn čerpat z bankovní záruky na Účet jistoty a držet takto načerpané finanční prostředky jako Jistotu v souladu s touto Smlouvou.
- 3. POJIŠTĚNÍ**
- 3.1. Pronajímatel uzavřel smlouvu o pojištění Budovy proti běžným pojistným rizikům (přírodní katastrofy, nehody, poškození skla, oheň, krádež, vloupání, vandalismus). Pronajímatel bude udržovat pojištění kryjící uvedená rizika u pojišťovny dle svého vlastního výběru.
- 3.2. Nájemce si je vědom, že (i) předměty vnesené do Předmětu nájmu či do/na Business Center Bohemia Nájemcem, jeho zaměstnanci či jinými osobami, kterým umožnil přístup, (ii) Konstruktivní změny ani Jiné změny, nebudou zahrnuty pod

pojistné krytí dle pojistné smlouvy sjednané Pronajímatelem.

- 3.3. Nájemce je povinen udržovat v platnosti po celou Dobu nájmu

(a) pojištění odpovědnosti za škodu na životě, zdraví a majetku způsobenou třetím osobám, za jejíž odstranění nese odpovědnost Nájemce dle této Smlouvy nebo právních předpisů;

s dostatečnou výší pojistné částky (zejm. dostatečnou pro znovuporízení majetku a náhradu újmy na zdraví). Nájemce je povinen předcházet vzniku situací či skutečností, která by mohla omezit či vyloučit nárok na pojistné plnění ze sjednaného pojištění.

- 3.4. Veškerá pojištění Nájemce musí být zajištěna platnými a vymahatelnými pojistnými smlouvami, uzavřenými u renomovaných pojišťoven s dobrou pověstí, které jsou oprávněny podnikat v České republice, a kopie pojistných smluv či pojistných certifikátů budou předány Pronajímateli, bez zbytečného odkladu poté, co o ně písemně požádá.

- 3.5. V případě nahodilé události dotýkající se Předmětu nájmu včetně Zařízení a/nebo jiné části Business Center Bohemia, mající za následek jejich poškození nebo zničení, to Nájemce telefonicky oznámí Pronajímateli bezodkladně poté, co se o příslušné nahodilé události dozví, a následně jej o tom vyrozumí ještě písemně.

- 3.6. Nájemce výslovně prohlašuje, že se v případě vzniku majetkové újmy na jeho movitém majetku nebo na majetku jiných osob umístěném v Předmětu nájmu, vzdává práva požadovat po Pronajímateli jakoukoli náhradu majetkové či nemajetkové újmy, kompenzaci, jiné slevy, jakož i veškeré další nároky vzniklé v souvislosti se vznikem takové újmy. V případě že bude v souvislosti se vznikem dané újmy vznesen nárok ze strany třetích osob vůči Pronajímateli, zavazuje se je Nájemce v takovém případě uspokojit.

4. PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU, VYKLIZENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 4.1. V Den předání Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu.

- 4.2. Při předání Předmětu nájmu Nájemci bude sepsán předávací protokol připravený Pronajímatelem, ve kterém si Strany potvrdí zejména řádné předání Předmětu nájmu a aktuální stav měřidel, předání klíčů (resp. dalších přístupových údajů a zařízení), jakož i manuálů potřebných pro přístup k Předmětu nájmu a pro jeho užívání.

- 4.3. Nájemce může odmítnout převzít Předmět nájmu a podepsat předávací protokol výhradně za podmínky, že mají Kanceláře technické nedostatky, které vylučují jejich užívání v souladu s touto Smlouvou a nebyly-li předány ve stavu odpovídajícímu příloze D – Plán předmětu nájmu. Ostatní nedostatky Předmětu nájmu neopravňují Nájemce k odmítnutí převzetí Předmětu nájmu a/nebo podpisu předávacího protokolu. V případě, že Nájemce poruší svou povinnost uvedenou v tomto ustanovení, poznamená to Pronajímatel

v předávacím protokolu s tím, že předávací protokol v takovém případě bude považován za podepsaný oběma Stranami, jak jej navrhl Pronajímatel a Předmět nájmu bude považován za předaný Nájemci v Den předání.

- 4.4. Strany se dohodly, že z bezpečnostních důvodů bude mít Pronajímatel klíč(e), jakož i všechny přístupové údaje a zařízení, která jsou nezbytná pro vstup do Předmětu nájmu. Nájemce je povinen předat Pronajímateli klíč k novému zámku (resp. jiný přístupový údaj či zařízení) vyměněnému Nájemcem, vždy bezodkladně po jeho změně tak, aby měl Pronajímatel nepřerušenou možnost vstupu do Předmětu nájmu, a to pouze z bezpečnostních důvodů či jiné mimořádné situace (např. požár), kdy okamžitě, kdy to bude možné, o tomto informuje Nájemce a bude o tomto sepsán protokol, podepsanými zástupci obou Smluvních stran.
- 4.5. Od okamžiku předání Předmětu nájmu Nájemci Pronajímatel vyvine nejvyšší rozumné požadovatelné úsilí, aby Nájemci, jeho zaměstnancům, obchodním partnerům a ostatním oprávněným návštěvníkům umožnil právo přístupu do Předmětu nájmu 24 hodin denně, 7 dní v týdnu. Nájemce nemá právo na slevu z Nájemného (ani Poplatků za služby či jiných plateb dle této Smlouvy) ani na poskytnutí náhradních prostor v případě, že dojde k omezení tohoto přístupu z důvodů sjednaných mezi Stranami či z důvodů, jež nejsou způsobeny výlučně Pronajímatelem. Nájemce se zavazuje strpět omezení přístupu Předmětu nájmu, Společných prostor a ostatních částí Business Center Bohemia na dobu nezbytně nutnou a vzdává se nároku na slevu z Nájemného i všech jiných nároků s tím souvisejících a zavazuje se je nevymáhat právní ani jinou cestou, bude-li mu znemožněno užívání Předmětu nájmu po dobu nepřekračující 7 pracovních dnů. Nebude-li moci Nájemce užívat Předmět nájmu z důvodů, jež nejsou způsobeny výlučně Pronajímatelem, nikoliv ujednáním Stran, po dobu delší než 7 pracovních dnů, zavazuje se Pronajímatel vyvinout veškeré možné úsilí k nápravě a zároveň se zavazuje s Nájemcem zahájit jednání o případné výši slevy z Nájemného, nikoliv však z Poplatků za služby či jiných plateb dle této Smlouvy, neboť vzdání se těchto nároků ze strany Nájemce trvá. Smluvní strany se dohodly, že případná maximální výše slevy z Nájemného bude určena výší denního nájemného příslušajícího na den, po který nebylo možno nikterak užívat Předmět nájmu.
- 4.6. Nájemce se zavazuje, že Nájemce, jeho zaměstnanci, obchodní partneři a ostatní návštěvníci Předmětu nájmu a ostatních částí Business Center Bohemia, budou dodržovat právní předpisy, Domovní řád, pokyny Pronajímatele a jím určených osob, zejména jsou povinni nerušit ani jinak neomezovat ostatní nájemce a jiné uživatele Budovy a ostatních částí Business Center Bohemia. Pronajímatel je oprávněn upravit Domovní řád, bude-li to považovat za nezbytné v souvislosti s řádnou správou Business Center Bohemia. O změně Domovního řádu bude Nájemce vždy informován,
- Upravený Domovní řád bude vyvěšen v Budově a zaslán Nájemci.
- 4.7. Pokud se Strany nedohodnou písemně jinak před skončením nájmu dle této Smlouvy, potom při skončení nájmu dle této Smlouvy je Nájemce povinen na své náklady (i) uvést Předmět nájmu do původního stavu, v jakém jej převzal, (ii) odstranit z Předmětu nájmu movité věci, které v Předmětu nájmu vlastním nákladem umístil Nájemce, pokud se tím nezhorší podstata Předmětu nájmu, Budovy a/nebo ostatních částí Business Center Bohemia ani neztíží-li se tím jejich užívání, (iii) odstranit z Předmětu nájmu všechny změny, které provedl oproti stavu při předání Předmětu nájmu Nájemci, (iv) předat Předmět nájmu zpět Pronajímateli vyklizený, čistý, stěny a strop vymalované dvěma vrstvami bílé malířské barvy, ve všem ostatním (tj. s výjimkou nové výmalby stěn a stropu) může Nájemce předat Předmět nájmu zpět Pronajímateli se zohledněním přiměřeného opotřebení. Při postupu podle tohoto ustanovení je Nájemce povinen počínat si tak, aby nezpůsobil škodu Pronajímateli, ani jiným nájemcům či uživatelům Budovy a ostatních částí Business Center Bohemia.
- 4.8. Pronajímatel je po skončení nájmu, bez jakéhokoli dalšího oznámení Nájemci, oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu, vyklidit jej a odstranit majetek Nájemce a třetích osob odlišných od Pronajímatele a věci uskladnit na náklady Nájemce, k čemuž ho Nájemce zmocňuje. K tomu uděluje Nájemce touto Smlouvou Pronajímateli svůj souhlas a současně se zavazuje zajistit pro Pronajímatele před skončením nájmu i písemný souhlas takových třetích osob a předat jej Pronajímateli, budou-li takové třetí osoby existovat.
- 4.9. Pronajímatel zajistí uložení předmětů vyklizených z Předmětu nájmu na náklady Nájemce a zašle Nájemci písemné oznámení o místě, kde se uložené předměty nachází. Nájemce uděluje Pronajímateli výslovný souhlas s tím, že (i) Pronajímatel není povinen uložit vyklizené předměty po dobu delší než jeden (1) měsíc, (ii) Pronajímatel nenese odpovědnost za poškození, zničení, ztrátu ani odcizení vyklizených předmětů, a (iii) pokud Nájemce nevyzvedne uložené předměty v uvedené lhůtě, pak má Pronajímatel právo nakládat s vyklizenými předměty podle svého uvážení, včetně jejich darování, prodeje či zničení, to vše na rizika a náklady Nájemce.
- 4.10. V případě prodloužení Nájemce s předáním Předmětu nájmu zpět Pronajímateli v souladu s touto Smlouvou zaplatí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši rovnající se 1/10 součtu v poslední den trvání nájmu aktuálních částek (i) Nájemného včetně DPH, (ii) Záloh na Poplatky za služby včetně DPH, a to za každý započatý den, v němž trvá prodloužení. Pro účely tohoto ustanovení se žádá sleva na Nájemném ani Poplatcích za služby za účelem tohoto výpočtu nepoužije.
- 4.11. Při předání Předmětu nájmu zpět Pronajímateli bude sepsán předávací protokol, ve kterém si Strany potvrdí zejména průběh předání a aktuální stav Předmětu nájmu, aktuální stav měřidel, vrácení klíčů (resp. dalších přístupových údajů a

zařízení), jakož i manuálů potřebných pro přístup k Předmětu nájmu a pro jeho užívání.

5. ZMĚNY PŘEDMĚTU NÁJMU

- 5.1. Nájemce není oprávněn provádět Konstrukční změny bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Souhlas Pronajímatele musí předcházet i žádosti o stavební povolení nebo ohlášení příslušnému stavebnímu úřadu nebo jinému příslušnému orgánu veřejné správy.
- 5.2. Nájemce není oprávněn provést Jinou změnu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 5.3. K žádosti o souhlas Pronajímatele ve smyslu čl. 5.1. a/nebo čl. 5.2. této Přílohy C je Nájemce povinen připojit popis Nájemcem navrhovaných změn, technickou dokumentaci (v úrovni dokumentace pro stavební povolení pro Konstrukční změny, resp. zjednodušenou dokumentaci pro Jiné změny) v tištěné podobě a elektronické podobě ve formátech pdf a dwg, Nájemcem navržený časový harmonogram jejich provádění a vyčíslení předpokládaných nákladů spojených s realizací změn. Pronajímatel je oprávněn, i bez uvedení důvodu, neudělit souhlas s Konstrukční změnou, resp. zakázat realizaci Jiné změny, zejména bude-li to považovat za nezbytné s ohledem na vlastnictví či správu Business Center Bohemia.
- 5.4. Náklady na veškeré podklady i činnosti související se získáním povolení, souhlasu či oznámením požadovaná pro provedení Konstrukčních změn a/nebo Jiných změn se zavazuje nést Nájemce. Na žádost Pronajímatele poskytne Nájemce Pronajímateli přiměřenou zálohu na náklady Pronajímatele očekávané v souvislosti s realizací Konstrukčních změn a Jiných změn. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci nezbytnou součinnost pro realizaci Pronajímatelem odsouhlasených Konstrukčních změn, jakož i Jiných změn. Nájemce musí při realizaci Konstrukční změny a Jiné změny dodržovat právní předpisy, technické normy, pokyny Pronajímatele a počínat si tak, aby nedošlo k poškození Business Center Bohemia ani ohrožení či újmě na životě, zdraví či majetku jeho uživatelů a návštěvníků.
- 5.5. Nájemce je povinen na své náklady provést pasportizaci příslušné části Business Center Bohemia před zahájením realizace Konstrukční změny. Nájemce je povinen na své náklady zdokumentovat veškeré Konstrukční změny a Jiné změny (v úrovni dokumentace skutečného provedení pro Konstrukční změny, resp. zjednodušené dokumentace skutečného provedení pro Jiné změny), předat Pronajímateli bezplatně originál či ověřenou kopii takové dokumentace v tištěné podobě, a zároveň předat takovou dokumentaci v elektronické podobě ve formátech pdf a dwg, a zajistit pro Pronajímatele časově neomezené právo užívání takové dokumentace.
- 5.6. Nájemce odpovídá za veškeré škody vzniklé Pronajímateli a třetím osobám v souvislosti s přípravou či realizací Konstrukční změny či Jiné změny. Nájemce odškodní Pronajímatele za

veškerou újmu, kterou Pronajímatel utrpí v souvislosti s přípravou či realizací Konstrukční změny či Jiné změny v rozporu s touto Smlouvou (včetně náhrady sankcí, opatření k nápravě uložených Pronajímateli orgány veřejné správy či nároků třetích osob vznesených vůči Pronajímateli). Předchozí věta se nevztahuje na případy, kdy taková újma byla zaviněna Pronajímatelem. Na výzvu Pronajímatele je Nájemce bezodkladně povinen odstranit Konstrukční změnu a/nebo Jinou změnu provedenou v rozporu s touto Smlouvou; a v případě, že Nájemce nesplní povinnost odstranit Konstrukční změnu a/nebo Jinou změnu, je Pronajímatel oprávněn odstranit takovou změnu na náklady Nájemce, k čemuž mu Nájemce uděluje souhlas.

- 5.7. V případě, že se Strany písemně domluví na realizaci Konstrukční změny a/nebo Jiné změny Pronajímatelem pro Nájemce, pak Nájemce uhradí Pronajímateli skutečné náklady na takovou realizaci změny. Pronajímatel je oprávněn požadovat od Nájemce dostatečnou zálohu. Pronajímatel není povinen začít s realizací změny do doby, než Strany mezi sebou uzavřou písemnou smlouvu, ve které dohodnou specifikaci, časový rámec a náklady na provedení změny, a případně Nájemce složí na bankovní účet určený Pronajímatelem jím požadovanou zálohu.
- 5.8. Pronajímatel nebude provádět odpisy z majetku pořízeného podle tohoto článku Smlouvy Nájemcem nebo jiného majetku, který po obdržení souhlasu Pronajímatele pořídí Nájemce. Pronajímatel vyslovuje souhlas s tím, aby tyto odpisy uplatnil Nájemce, i když budou součástí Předmětu nájmu.
- 5.9. Nejpozději ke dni skončení nájmu dle této Smlouvy je Nájemce povinen odstranit na vlastní náklady veškeré Konstrukční změny a Jiné změny a uvést příslušnou část Business Center Bohemia do původního stavu, pokud nebude mezi Stranami písemně dohodnuto jinak před skončením nájmu.

6. ÚDRŽBA A OPRAVY PŘEDMĚTU NÁJMU

- 6.1. Pronajímatel je povinen provádět či zajišťovat revize, údržbu a opravy Předmětu nájmu včetně Zařízení v rozsahu, jak je specifikováno v Příloze E (tj. ve sloupci „zajišťuje Pronajímatel pro Nájemce“ je u dané položky uvedeno „ANO“) s výjimkou případů, kdy je k takové revizi, údržbě či opravě povinen Nájemce podle této Smlouvy či právních předpisů. Při provádění revizí, údržby a oprav příslušná Strana zajistí, aby negativní dopady takových činností na druhou Stranu byly co nejmenší.
- 6.2. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu včetně Zařízení, i ostatní části Business Center Bohemia, s řádnou péčí. Nájemce je povinen nést náklady na revize, údržbu a opravy Předmětu nájmu včetně Zařízení v rozsahu, jak je specifikováno v Příloze E (tj. ve sloupci „zajišťuje si Nájemce přímo u dodavatelů“ je u dané položky uvedeno „ANO“). V případě, že z provedené revize vyplývá potřeba provedení opravy či výměny kontrolovaného zařízení, informuje o tom Nájemce bezodkladně

Pronajímatele a Pronajímatel provede nebo zajistí provedení této opravy či výměny kontrolovaného zařízení na náklady Nájemce.

- 6.3. Nájemce je povinen informovat Pronajímatele o každé vadě, škodě či poruše v Předmětu nájmu včetně Zařízení či v ostatních částech Business Center Bohemia, jakož i o potřebě provedení opravy, výměny a/nebo revize, bezodkladně poté, co se o takové potřebě dozví. Nájemce je povinen informovat Pronajímatele ve smyslu předchozí věty i v případě, že je Nájemce povinen takovou vadu, škodu či poruchu odstranit či výměnu provést na svůj náklad. Pokud nejsou výše uvedené informace poskytnuty Pronajímateli v souladu s touto Smlouvou, Pronajímatel není odpovědný za uvedené prodlení ani za prodlení s případnou opravou, údržbou, výměnou a/nebo revizí.
- 6.4. Pronajímatel zajistí na náklady Nájemce opravu Předmětu nájmu či jiné části Business Center Bohemia nebo opravu či výměnu Zařízení, pokud je vada či poškození způsobeno (i) Nájemcem, jeho zaměstnancem, či jinou osobou, které Nájemce umožnil přístup do Předmětu nájmu či na jinou část Business Center Bohemia, nebo (ii) nadměrným opotřebením způsobeným kteroukoli takovou osobou. Nájemce je povinen zajistit běžnou údržbu a běžné opravy Předmětu nájmu či výměnu Zařízení, a to až do výše 20.000,- Kč měsíčně, bez ohledu na to, kdo vadu či poškození způsobil (s výjimkou případů, kdy vadu či poškození způsobil Pronajímatel, nebo je oprava vady plně kryta zárukou poskytnutou Pronajímateli jeho dodavatelem). Dále je Nájemce povinen nést náklady na jakoukoli údržbu a opravy, jež vzniknou v důsledku provozu Nájemce nad rámec běžného opotřebením.
- 6.5. Nájemce je při údržbě, opravách a revizích povinen postupovat proaktivně a zohlednit existující standard Zařízení a standard Business Center Bohemia.
- 6.6. Nájemce je povinen nepřetěžovat elektrickou síť. Bude-li mít Pronajímatel důvodnou obavu, že došlo k nárůstu průměrné měsíční spotřeby energie Nájemce o více než 30 %, je Pronajímatel za účelem zjištění skutečného rozsahu spotřeby elektrické energie oprávněn vstupovat do Předmětu nájmu a prohlížet elektrická zařízení Nájemce, popř. nahlížet do dokumentace týkající se těchto zařízení. V rámci prohlídky může Pronajímatel přizvat i nezávislou osobu kvalifikovanou k posouzení energetické náročnosti zařízení nebo nezávislého znalce. Pokud Pronajímatel na základě prohlídky nebo jiné objektivní skutečnosti zjistí, že Nájemce provozuje elektrické zařízení, v jehož důsledku je spotřeba elektrické energie v Předmětu nájmu vyšší, než je obvyklá spotřeba, bude Pronajímatel oprávněn Nájemci měsíčně účtovat navíc k Poplatkům za služby zvláštní příplatek za elektrickou energii ve výši odpovídající měsíčním nákladům na spotřebu elektrické energie dotčeného zařízení odvozenou od normovaného výkonu zařízení a doby, po kterou je takové zařízení obvykle používáno. Výši těchto nákladů nechá Pronajímatel stanovit odhadem třetí osobou odborně způsobilou k posouzení energetické náročnosti zařízení nebo

nezávislým znalcem. Zvláštní příplatek za elektrickou energii bude následně Nájemci měsíčně účtován až do doby skončení nájmu, přičemž dojde i k jeho zpětnému doúčtování, a to za každý měsíc v období od 1. ledna kalendářního roku, předcházejícího kalendářnímu roku, v němž nastalo zjištění této skutečnosti, nebo ode Dne počátku nájmu, podle toho, co nastalo později, vyjma pokud Pronajímatel a Nájemce uzavřou dodatek ke Smlouvě, prostřednictvím něhož se dohodnou jinak. Zvláštní příplatek za elektrickou energii nepodléhá vyúčtování a nebude zohledněn ve vyúčtování Poplatků za služby.

- 6.7. Nájemce zajistí, aby hmotnost vybavení, nábytku a jakýchkoli jiných předmětů vnesených (i) do Budovy a Předmětu nájmu nepřekročila limit zatížení podlahy ve výši 250 kg/m² a (ii) do ostatních částí Business Center Bohemia nepřekročila limit zatížení podlahy ve výši 250 kg/m².
- 6.8. Nájemce je povinen zajistit ochranu předmětů vnesených do Předmětu nájmu a zdraví osob tam pobývajících. Pronajímatel neodpovídá za škody na předmětech vnesených do Předmětu nájmu, ani jejich odcizení.
- 7. ZMĚNY, ÚDRŽBA A OPRAVY BUSINESS CENTER BOHEMIA**
- 7.1. Pronajímatel je oprávněn provádět změny či úpravy Předmětu nájmu, inženýrských či elektrických sítí a jiných rozvodů sloužících Předmětu nájmu s tím, že záměr provedení takové změny či úpravy Pronajímatel oznámí Nájemci. Pronajímatel je oprávněn provádět změny, úpravy, dostavbu, rozšíření ostatních částí Business Center Bohemia, jakož i inženýrských sítí či elektrických sítí a jiných rozvodů nesloužících výhradně Předmětu nájmu, i bez oznámení Nájemci. Nájemce se zavazuje strpět omezení užívání Předmětu nájmu, Společných prostor a ostatních částí Business Center Bohemia, které s tím souvisí (včetně případného omezení přístupu světla), vzdává se nároku na slevu z Nájemného i všech jiných nároků s tím souvisejících a zavazuje se je nevymáhat právní ani jinou cestou bude-li mu zcela znemožněno užívání Předmětu nájmu po dobu nepřekračující 7 pracovních dnů. Nebude-li moci Nájemce zcela užívat Předmět nájmu z důvodů dle tohoto odstavce, po dobu delší než 7 pracovních dnů, zavazuje se Pronajímatel vyvinout veškeré možné úsilí k nápravě a zároveň se zavazuje s Nájemcem zahájit jednání o případné výši slevy z Nájemného, nikoliv však z Poplatků za služby či jiných plateb dle této Smlouvy, neboť vzdání se těchto nároků ze strany Nájemce trvá. Smluvní strany se dohodly, že případná maximální výše slevy z Nájemného bude určena výší denního nájemného připadajícího na den, po který nebylo možno nikterak užívat Předmět nájmu.
- 7.2. Pronajímatel má právo v odůvodněných případech vydávat a měnit pokyny k užívání Business Center Bohemia mimo rámec Domovního řádu a této Smlouvy. Pokyny budou oznámeny Nájemci.

- 7.3. Pronajímatel má právo kdykoli provádět úpravy zařízení, přemístit nebo odstranit nebo nahradit existující zařízení a změnit jejich zamýšlené použití, v rozsahu a po dobu nezbytně nutnou.
- 7.4. V případě jakýchkoli poruch technických zařízení či výpadků služeb (např. přerušení dodávek elektrické energie), je Pronajímatel povinen zajistit zahájení nápravy bez zbytečného odkladu po zjištění příslušné poruchy či výpadku. Nájemce se zavazuje umožnit provedení takových oprav a strpět omezení užívání Předmětu nájmu, Společných prostor a ostatních částí Business Center Bohemia, které s tím souvisí.

8. PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

- 8.1. Nájemce je oprávněn vykonávat spolu s Pronajímatelem a ostatními uživateli Business Center Bohemia také následující práva:

(a) právo nevýhradně užívat Společné prostory pro průchod na Předmět nájmu a z něho tak, aby nebyl jiným osobám znemožněn nebo nepřiměřeně omezen průchod přes Pozemek či v Budově;

(b) právo nevýhradního užívání zón určených pro společné užívání, jako jsou chodníky, silnice, lobby, chodby a další společné prostory nacházející se v Business Center Bohemia v souladu s jejich obvyklým účelem, a to spolu s Pronajímatelem a ostatními oprávněnými uživateli Business Center Bohemia. V případě, že tyto společné prostory či jejich vybavení jsou využívány třetími osobami v rozporu s účelem společných prostor, Pronajímatel vynaloží úsilí k odstranění rozporu bránícího nebo podstatně omezujícího Nájemce v užívání společných prostor,

(c) právo nevýhradního užívání rozvodů (včetně jejich příslušenství a napojovacích bodů) plynu, elektřiny, vzduchotechniky a vody, kanalizace (dešťové a splaškové), rozvodů telefonického a datového spojení, měřících a jiných zařízení a rozvodů pokud slouží Předmětu nájmu.

- 8.2. Pronajímatel se zavazuje udržovat Budovu ve stavu odpovídajícím standardům Business Center Bohemia a vyvinout nejvyšší rozumně požadovatelné úsilí pro zajištění nerušeného užívání Předmětu nájmu Nájemcem.

- 8.3. Pronajímatel neodpovídá za škodu nebo jinou újmu Nájemce, jeho zaměstnanců a ostatních osob, jimž Nájemce umožnil vstup do Předmětu nájmu, která není způsobena Pronajímatelem, ani škodu nebo jinou újmu způsobenou Vyšší mocí. Jestliže Pronajímatel není rozumně schopen zabránit vzniku překážky způsobené Vyšší mocí, nebo její následky odstranit, je povinen vyvinout nejvyšší rozumně požadovatelné úsilí ke snížení jejích následků.

- 8.4. Nájemce je povinen dodržovat tuto Smlouvu, Domovní řád, právní předpisy (zejména pak v oblasti životního prostředí, likvidace odpadů, hygieny a požární ochrany), technické normy.

- 8.5. Nájemce tímto prohlašuje a potvrzuje, že je původcem a zároveň majitelem všech odpadů vzniklých v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu a případně ostatních částí Business Center Bohemia, ve smyslu Zákona o odpadech. Nájemce je povinen naložit s takovými odpady v souladu s právními předpisy a technickými normami. Nájemce je povinen takové nakládání doložit písemně Pronajímateli, bez zbytečného odkladu po jeho žádosti. Prokáže-li Nájemce, že užívá ke svozu odpadu osobu totožnou, jež užívá Pronajímatel, toto ustanovení se neuplatní.

- 8.6. Veškeré vybavení Předmětu nájmu, zařízení a jiné přístroje vnesené do Předmětu nájmu Nájemcem, jeho zaměstnancem, nebo jinou osobou, které umožnil vstup do Předmětu nájmu, musí být v souladu s právními předpisy, technickými normami a musí být prověřeny příslušnou kontrolou či revizí (je-li vyžadována) a/nebo schválena příslušným orgánem veřejné správy nebo jinou příslušnou osobou (je-li vyžadováno). Nájemce je povinen zajistit, že provoz a údržba takového vybavení, zařízení a přístrojů v Předmětu nájmu, jakož i manipulace s nimi, je prováděno v souladu s příslušnými návody a pokyny k užívání, údržbě a manipulaci, je prováděna výhradně osobami k tomu vyškolenými, způsobilými a oprávněnými. V Předmětu nájmu nesmí být používána jakákoli topná zařízení bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Nájemce je povinen zajistit, že užívání takového vybavení, zařízení a přístrojů v Předmětu nájmu, jakož i manipulace s nimi, nezpůsobuje interference, rušení či jiné imise/emise vůči Pronajímateli a/nebo ostatním uživatelům Business Center Bohemia a v případě, že je způsobí, je Nájemce povinen přerušit užívání vybavení, zařízení a přístrojů do doby, než dojde k odstranění interference, rušení či jiné imise/emise.

- 8.7. Nájemce je povinen zajistit, že v době nepřítomnosti v Předmětu nájmu bude každý uzamykatelný prostor zabezpečen proti neoprávněnému vniknutí, budou zavřena okna a vypnutá zařízení a spotřebiče, jejichž provoz není nezbytný pro dosažení Účelu nájmu Nájemcem.

- 8.8. Nájemce je povinen zabezpečit motorové vozidlo nacházející se v Business Center Bohemia, užitě Nájemcem, jeho zaměstnancem, nebo jinou osobou, které umožnil vstup na Předmět nájmu, proti krádeži a způsobení škody tímto vozidlem nebo na tomto vozidle či jeho vybavení. Nájemce je povinen zajistit, že v takovém motorovém vozidle nacházejícím se v Business Center Bohemia nebudou ponechány cennosti ani předměty vysoké hodnoty, které netvoří součást či povinnou výbavu takového vozidla.

- 8.9. Nájemce není oprávněn umožnit třetí osobě podnajíť či jinou formu užívání Předmětu nájmu, ani jeho části, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn odmítnout udělit souhlas zejména pokud, dle názoru Pronajímatele, by (i) navrhovaný podnájemce povahou svého podnikání či činnosti mohl ohrozit či poškodit pověst, úroveň či standard Budovy a/nebo Business Center Bohemia, (ii) finanční situace a/nebo stabilita navrženého

podnájemce a/nebo jeho pověst mohla ohrozit práva Pronajímatele dle této Smlouvy, nebo (iii) navrhovaný podnájem byl v rozporu s konkurenční či jinou omezující doložkou sjednanou se stávajícím či budoucím nájemcem Business Center Bohemia.

se na smluvní vztah založený touto Smlouvou nepoužije.

- 8.10. Nájemce není oprávněn postoupit ani jinak převést práva ani závazky vyplývající z této Smlouvy, ani celou Smlouvu na třetí osobu, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 8.11. Pronajímatel je oprávněn převést veškerá práva a závazky vyplývající z této Smlouvy, nebo celou Smlouvu (i) na kteroukoli společnost či jinou právnickou osobu patřící stejně jako Pronajímatel do skupiny společností vytvořené v souladu ustanoveními § 73 až § 77 a § 79 ZOK, či (ii) financující banku Pronajímatele. O takovémto převedení práv a závazků Pronajímatel je Pronajímatel povinen Nájemce informovat.
- 8.12. Pronajímatel a jeho zástupci mají v doprovodu zástupce Nájemce právo vstupovat do Předmětu nájmu za účelem potřebné kontroly, a to po předchozím písemném oznámení termínu kontroly v Pracovní dny učiněném alespoň čtyřicet osm (48) hodin předem. V naléhavých případech, jestliže to nezbytně vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav, ohrožení života, zdraví či majetku osob, či jiná podobná skutečnost, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu kdykoli (tj. i mimo Pracovní dny) a bez předchozího oznámení Nájemci. Při takovémto vstupu do Předmětu nájmu je Pronajímatel povinen počínat si tak, aby pokud možno předešel škodě na majetku Nájemce a je povinen zajistit, aby byla učiněna rozumně odůvodněná opatření směřující k zabránění vzniku škody. O uskutečnění naléhavého vstupu do Předmětu nájmu Pronajímatel neprodleně uvědomí Nájemce, a to bez zbytečného odkladu po takovém vstupu.
- 8.13. V naléhavém případě, mohou být třetí osoby, zejména policie anebo požární sbor, nuceny vstoupit do Předmětu nájmu a pro takový případ s tím Nájemce souhlasí. Pronajímatel o tomto Nájemce neprodleně, jakmile to bude možné, uvědomí, pokud vstup musel být proveden bez přítomnosti Nájemce.
- 8.14. Během doby šesti (6) měsíců před skončením Doby nájmu dle této Smlouvy je Nájemce povinen umožnit, vždy na základě předchozího oznámení Pronajímatele doručeného Nájemci alespoň čtyřicet osm (48) hodin předem, za účasti Nájemce, Pronajímatele a/nebo jeho zástupce vstup do Předmětu nájmu osobám, jež projeví zájem o pronájem Předmětu nájmu, či jeho části po skončení Doby nájmu.
- 8.15. Nájemce se vzdává svého práva na náhradu za výhodu, kterou po ukončení nájmu podle této Smlouvy případně získá Pronajímatel nebo nový nájemce Předmětu nájmu, nebo jiné části Business Center Bohemia, převzetím zákaznické základny vybudované Nájemcem. Nájemce se zavazuje neuplatnit právo na náhradu za takovou výhodu vůči Pronajímateli, ani novému nájemci Předmětu nájmu nebo jiné části Business Center Bohemia, ani jej nevymáhat právní ani jinou cestou. Ustanovení § 2315 Občanského zákoníku
- 8.16. Nájemce se zavazuje informovat Pronajímatele o každé změně jeho finanční situace, která by mohla zhoršit nebo jinak ovlivnit schopnost Nájemce plnit jeho povinnosti podle této Smlouvy či v souvislosti s ní.
- 8.17. Nájemce není oprávněn vnášet do Business Center Bohemia předměty ani látky nebezpečné pro život či zdraví člověka, nebo životní prostředí. Nájemce není oprávněn umisťovat, odkládat ani skladovat jakékoli předměty mimo Předmět nájmu v Business Center Bohemia.
- 8.18. Pronajímatel nenese odpovědnost za věci či cennosti vnesené Nájemcem do Business Center Bohemia.
- 8.19. Strany se dohodly, že maximální výše odpovědnosti Pronajímatele za škodu, vzniklou Nájemci z této Smlouvy či v souvislosti s ní, kterou Strany ke dni podpisu této Smlouvy předpokládají, činí 1.000.000,- Kč.
- 8.20. Pokud Nájemce poruší svou povinnost stanovenou v čl. 5 (ZMĚNY PŘEDMĚTU NÁJMU), 6 (ÚDRŽBA A OPRAVY PŘEDMĚTU NÁJMU) či 7 (ZMĚNY OPRAVY A ÚDRŽBA BUSINESS CENTER BOHEMIA) této Přílohy C a nedojde k nápravě ani do deseti (10) Pracovních dnů po písemné výzvě zaslané Pronajímatelem Nájemci, může Pronajímatel zjednat nápravu na náklady Nájemce. Pronajímatel je za účelem zjednání nápravy oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu a souvisejících prostor bez omezení a pro takový případ s tím Nájemce souhlasí.
- 8.21. Každá ze Stran se zavazuje informovat druhou Stranu o změně identifikačních údajů dané Strany a všech ostatních skutečností nezbytných pro uplatňování práv a/nebo plnění povinností podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní.
- ## 9. SKONČENÍ NÁJMU
- 9.1. Strany se dohodly, že každá z nich může vypovědět nájem podle této Smlouvy pouze z důvodů výslovně stanovených v této Smlouvě, a že v nejširším právními předpisy dovoleném rozsahu vylučují aplikaci ustanovení právních předpisů umožňujících skončení nájmu výpovědí, odstoupením či jinak, z důvodů neuvedených v této Smlouvě.
- 9.2. Toto ustanovení bylo dohodou stran záměrně vynecháno.
- 9.3. Před uplynutím sjednané Doby nájmu může Pronajímatel nájem vypovědět v případě, že nastane některý z následujících případů:
- (a) Nájemce je v prodlení s plněním peněžitého závazku Pronajímateli delším než třicet (30) dnů;
- (b) Nájemce podstatně porušil svůj závazek z této Smlouvy a své porušení nenapravit ani v dodatečné lhůtě k nápravě v délce deseti (10) Pracovních dnů od upozornění ze strany Pronajímatele na podstatné porušení závazku Nájemce;

- (c) Nájemce 2 (dva) krát a více porušil svůj závazek z této Smlouvy a své porušení nenapravit ani v dodatečné lhůtě k nápravě v délce deseti (10) Pracovních dnů od upozornění ze strany Pronajímatele na opakované porušení závazku Nájemce;
- (d) Nájemce užil Předmět nájmu v rozporu s Účelem nájmu;
- (e) Nájemce nepodepsal předávací protokol o předání Předmětu nájmu v rozporu s touto Smlouvou;
- (f) Předmět nájmu byl užit podnájemcem Nájemce, a to bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebo jinak v rozporu s touto Smlouvou;
- (g) Nájemce provedl změnu Předmětu nájmu a/nebo Business Center Bohemia v rozporu s touto Smlouvou, a neodstranil takovou změnu do deseti (10) Pracovních dnů od upozornění ze strany Pronajímatele;
- (h) Nájemce nebo osoba, které umožnil vstup do Business Center Bohemia, hrubě či opakovaně narušili pořádek v Business Center Bohemia a Nájemce nezjednal nápravu ani do deseti (10) Pracovních dnů od upozornění ze strany Pronajímatele;
- (i) Nájemce porušil některou ze svých povinností souvisejících s Jistotou podle této Smlouvy;
- (j) Nájemce porušil některou ze svých povinností souvisejících s pojištěním podle této Smlouvy;
- (k) bylo rozhodnuto o změně či odstranění Budovy, nebo jiné části Business Center Bohemia, která se týká Předmětu nájmu a brání či podstatně omezuje jeho užívání;
- (l) Nájemce přestal být registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty;
- (m) příslušný soud rozhodl o úpadku Nájemce, nebo byl učiněn úkon zahajující likvidaci Nájemce;
- (n) bylo rozhodnuto (pravomocně, pokud o tom rozhoduje soud) o zrušení Nájemce bez právního nástupce; nebo
- (o) Předmět nájmu se stal zcela či částečně nezpůsobilým ke smlouvenému užívání, a to zaviněním Nájemce, jeho zaměstnance, nebo osoby, které Nájemce umožnil vstup do Předmětu nájmu nebo jiné části Business Center Bohemia.
- (p) Nájemce opakovaně podstatně porušil některou z Pravidel udržitelnosti nebo pravidla týkající se Provozní doby a takové porušení má podstatný negativní dopad na hodnotu Business Center Bohemia nebo na jeho provoz.

3.4. Před uplynutím sjednané Doby nájmu může Nájemce nájem vypovědět pouze v případě, že nastane některý z následujících případů:

- (a) Pronajímatel podstatně poruší své závazky vyplývající z této Smlouvy a své porušení nenapravit ani v přiměřené lhůtě k nápravě, která nesmí být kratší třiceti (30) Pracovních dnů od písemného upozornění ze strany Nájemce na podstatné porušení závazků Pronajímatele;
- (b) Předmět nájmu se stal zcela či částečně nezpůsobilým ke smlouvenému užívání, aniž by toto způsobil Nájemce, a nedojde k nápravě ani v přiměřené dodatečné lhůtě, která nesmí být kratší třiceti (30) Pracovních dnů od písemného upozornění ze strany Nájemce na nezpůsobilost Předmětu nájmu;

9.5. Výpovědní lhůta činí:

- (a) pět (5) pracovních dní v případě výpovědního důvodu dle čl. 9.3(a), 9.3(d), 9.3(e), 9.3(i), 9.3(j), 9.3(l), 9.3(m), 9.3(n), 9.3(o) této Přílohy C Smlouvy;
- (b) jeden (1) měsíc v případě výpovědního důvodu dle čl. 9.3(b), 9.3(c), 9.3(f), 9.3(g), 9.3(h), 9.3(k), 9.3. (p) této Přílohy C Smlouvy;
- (c) tři (3) měsíce v případě výpovědního důvodu dle čl. 9.4(a) či 9.4(b) této Přílohy C Smlouvy;

od doručení písemného oznámení o výpovědi druhé Straně.

- 9.6. Strany se dohodly, že skončením nájmu Kanceláři v celém rozsahu a bez současné náhrady nájmem jiných kancelářských prostor v Business Center Bohemia, automaticky skončí i nájem všech ostatních částí Předmětu nájmu.
- 9.7. V případě změny vlastnictví nemovitosti na či v níž se nachází Předmět nájmu, resp. jeho část, nemá žádná ze Stran právo skončit nájem dle této Smlouvy. Pronajímatel potenciálního nového vlastníka informuje o existenci této Smlouvy a jejich ujednáních ještě před převodem vlastnického práva k takové nemovitosti.
- 9.8. Pro vyloučení pochybností Strany výslovně sjednávají, že Nájemce není oprávněn skončit nájem dle této Smlouvy z důvodu, že pozbyl oprávnění či způsobilost k provozování činnosti uvedené v rámci Účelu nájmu. Pozbytí oprávnění či podnikání či výkonu jiné činnosti, neudělení či odvolání souhlasu Nájemci, zákaz činnosti, jiné rozhodnutí orgánu veřejné správy ani změna právních předpisů, v důsledku které Nájemce nebude oprávněn v Předmětu nájmu vyvíjet činnost, pro kterou si Předmět nájmu pronajal, se pro účely této Smlouvy považuje za změnu okolností, jejíž následky nese Nájemce.
- 9.9. Strany se dohodly, že výkon práva podle § 2314 Občanského zákoníku nebude mít vliv na práva a povinnosti Stran na skončení nájmu dle této Smlouvy, vyklizení Předmětu nájmu a jeho předání Pronajímateli a související práva a povinnosti Stran. Strany se dohodly, že námitky vznesené Nájemcem podle § 2314 Občanského zákoníku neposkytují Nájemci právo pokračovat v

užívání Předmětu nájmu, ani jeho části, po uplynutí výpovědní lhůty.

9.10.

Nájemní smlouva, uzavřená mezi
INVESTIKA beta, s.r.o. (Pronajímatel) a
ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA (Nájemce)

společnosti INVESTIKA, investiční společnost, a.s. a depozitáři fondu INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond;

- (e) poradci pro účely poskytování poradenství kterékoli ze Stran a dalšího uživatele; nebo
- (f) s předchozím písemným souhlasem druhé Strany.

11. ROZHODNÉ PRÁVO

- 11.1. Tato Smlouva, jakož i veškeré mimosmluvní vztahy mezi Stranami s ní související, se řídí právním řádem České republiky.

12. ROZHODOVÁNÍ SPORŮ

- 12.1. Všechny spory vznikající z této Smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s obecnými soudy České republiky. Strany se dohodly, že místně příslušným soudem prvního stupně k rozhodování sporů mezi nimi je Obvodní soud pro Prahu 5.

13. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

- 13.1. Pro vyloučení pochybností Strany sjednaly, že ustanovení §2208 odst. 1, § 2210 odst. 3, 2212 Občanského zákoníku se přiměřeně použije i na smluvní vztah založený touto Smlouvou. Není-li touto smlouvou stanoveno jinak, s tím, že povinnosti Pronajímatele dle uvedených ustanovení nese Nájemce. Strany sjednávají, že se na jejich vztah založený touto Smlouvou nebudou aplikovat ustanovení § 1764 věta druhá, § 2225 odst. 2, § 2294, § 2332 až § 2357 Občanského zákoníku, a to v nejširším právním předpisu dovoleném rozsahu takového vyloučení.

- 13.2. Každá Strana si hradí své vlastní náklady a výdaje související s jednáním o této Smlouvě (včetně jejich případných změn), a dále související s jejím vyhotovením a uzavřením.

- 13.3. Uplatněním nároku na úhradu smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu újmy vzniklé z porušení povinností, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje.

- 13.4. Nájemce přebírá nebezpečí změny okolností.

- 13.5. Čas plnění dle této Smlouvy se ve smyslu Občanského zákoníku sjednává ve prospěch Pronajímatele.

- 13.6. Strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této Smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi Stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této Smlouvy, ledaže je ve Smlouvě výslovně sjednáno jinak. Vedle shora uvedeného si Strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.

- 13.7. Tato Smlouva může být měněna pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma Stranami, nestanoví-li Smlouva jinak. Odpověď Strany s dodatkem nebo odchylkou není přijetím

10. DŮVĚRNOST INFORMACÍ

- 10.1. Každá ze Stran se zavazuje, že do skončení Doby nájmu:

- (a) nepoužije ani nezpřístupní třetí osobě Důvěrné informace;
- (b) bude bránit úniku Důvěrných informací v rozporu s touto Smlouvou;
- (c) zajistí, aby každá osoba, která bude s Důvěrnými informacemi seznámena v souladu s touto Smlouvou, byla zavázána chránit Důvěrné informace a dodržovat povinnosti vyplývající z této Smlouvy či z právního předpisu.

- 10.2. Ustanovení 10.1. se nevztahuje na zpřístupnění Důvěrných informací:

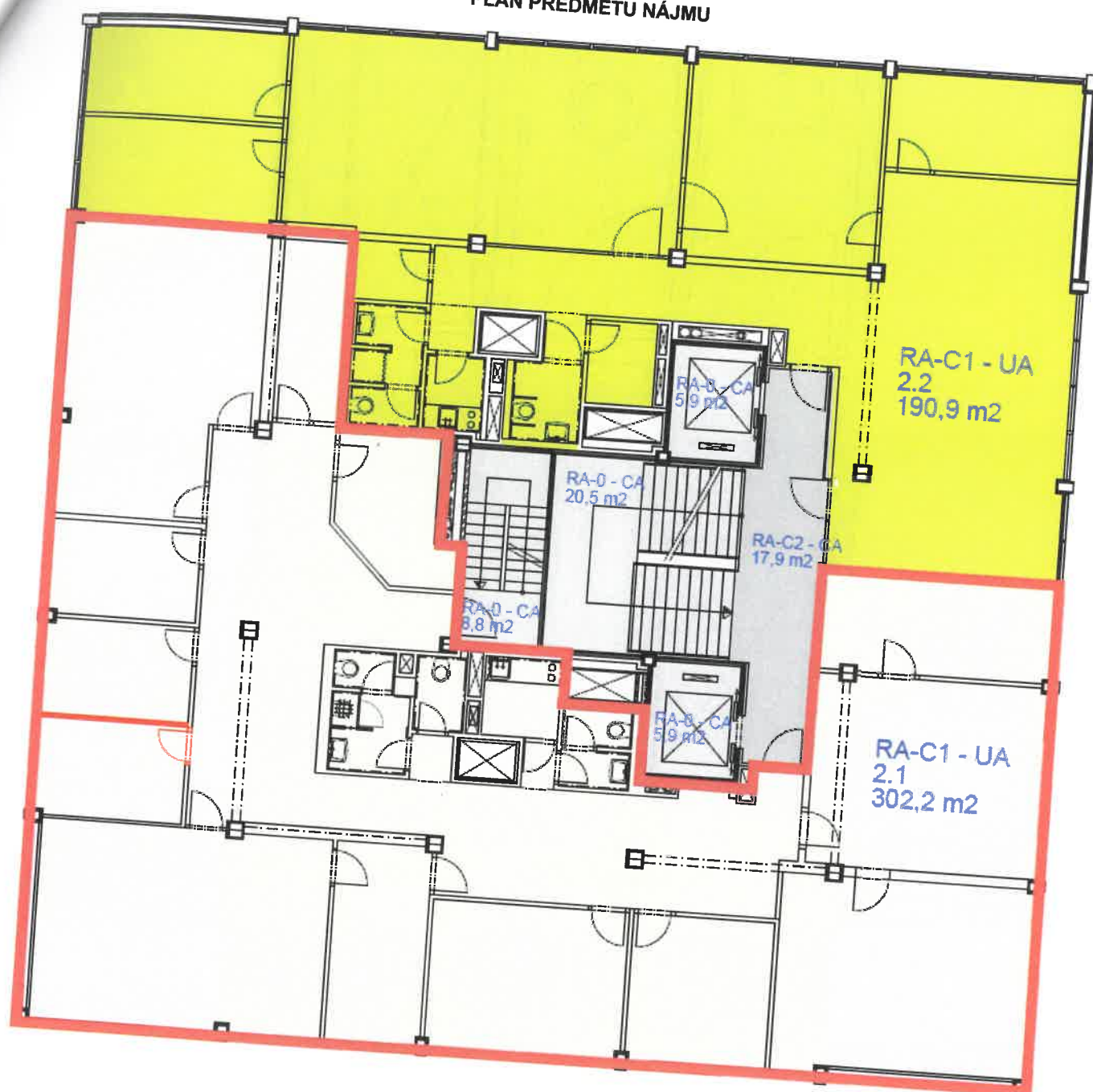
- (a) které jsou všeobecně známy veřejnosti nikoli v důsledku porušení jakékoli povinnosti důvěrnosti;
- (b) členu orgánu či zaměstnanci kterékoli ze Stran, který je musí mít z titulu její funkce, postavení nebo pracovního zaměření;
- (c) pokud je jejich zpřístupnění vyžadováno právním předpisem, pravomocným soudním, rozhodčím či správním rozhodnutím, nebo orgánem veřejné správy při jeho činnosti a v souladu s jeho pravomocemi;
- (d) osobě poskytující financování Pronajímateli, poradcům Pronajímatele, Správci Business Center Bohemia,

návrhu, ani když podstatně nemění podmínky dodatku. Ustanovení § 1740 odst. 3 Občanského zákoníku se na smluvní vztah založený touto Smlouvou nepoužije.

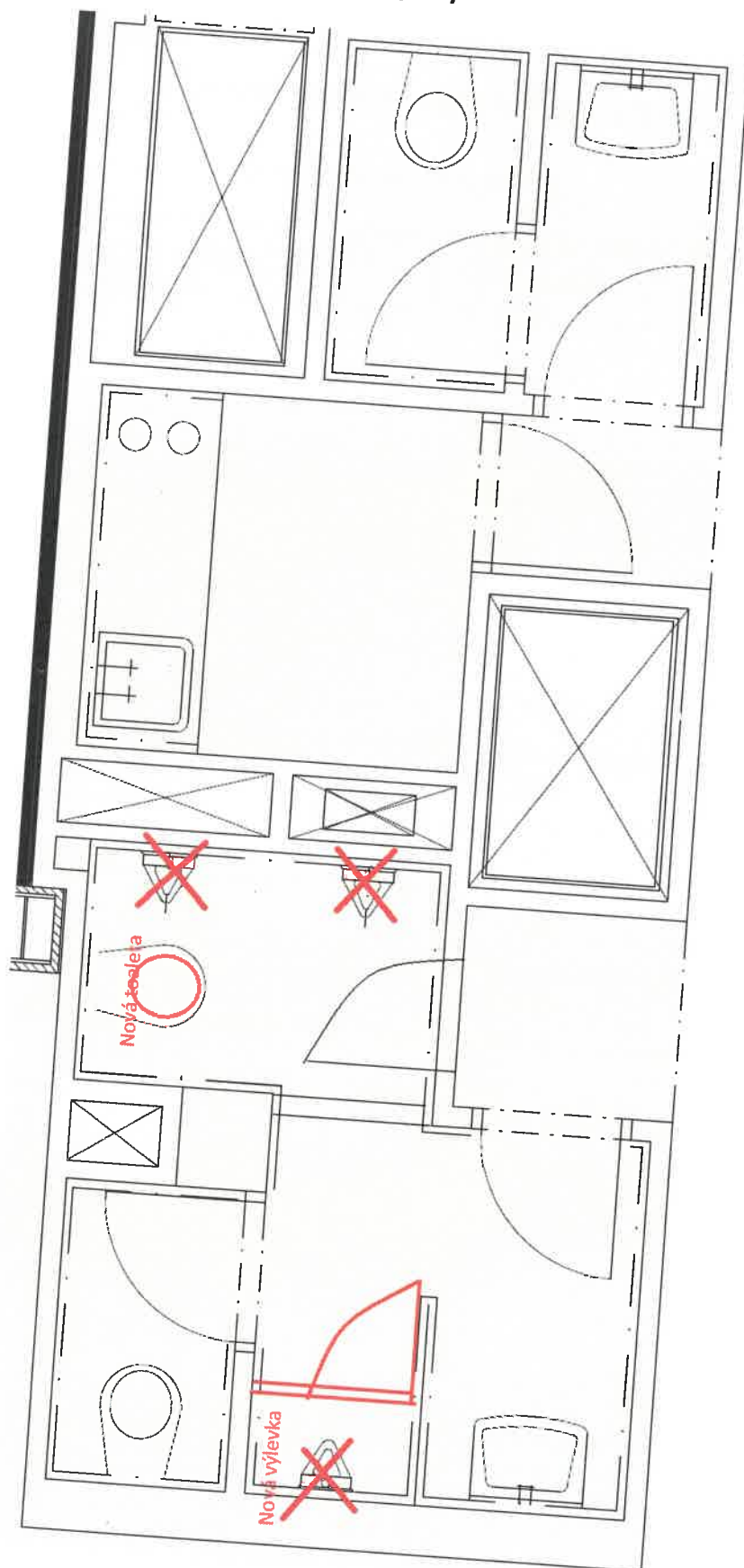
- 13.8. Smluvní strany se dohodly, že jakákoliv čísla účtu uvedená v této Smlouvě mohou být měněna pouze v souladu s čl. 13.7. Přílohy C Smlouvy.
- 13.9. Tato Smlouva a dokumenty, na které se v ní odkazuje, obsahují celou dohodu Stran týkající se právního vztahu předvídaného touto Smlouvou a nahrazují všechny předchozí, zejména ústní, dohody Stran týkající se tohoto právního vztahu.
- 13.10. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatným či nevykonatelným, platnost a vykonatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy tím nebude dotčena. Strany se zavazují, že každé takové neplatné nebo nevykonatelné ustanovení nahradí novým ujednáním, které bude tomuto ustanovení svým významem co nejbližší, a to bez zbytečného odkladu poté, co kterákoli ze Stran kdykoli v průběhu Doby nájmu písemně vyzve druhou Stranu k takovému postupu.
- 13.11. Smlouva je sepsána ve třech (3) vyhotoveních, z nichž dvě (2) obdrží Nájemce a jedno (1) obdrží Pronajímatel.

[ZBYLÁ ČÁST TÉTO STRANY BYLA ZÁMĚRNĚ
PONECHÁNA PRÁZDNÁ]

PŘÍLOHA D
PLÁN PŘEDMĚTU NÁJMU



Úpravy



VIP parkovací místa

Plánek parkovacích míst VIP

Závora - směr východ- řeka

VIP	VIP
VIP	VIP
VIP	ČNB
VIP	VIP
VIP	VIP
VIP	VIP
VIP	VIP
VIP	VIP
VIP	VIP

Pražská ul. - směr západ

PŘÍLOHA E SLUŽBY, POPLATKY ZA SLUŽBY

1. POPLATKY ZA SLUŽBY

1.1 Poplatky za služby tvoří součet:

- a) poplatků a nákladů vynaložených Pronajímatelem na Služby určené v článku 2 této Přílohy E poskytované Nájemci v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, které jsou vypočítané na základě Měřitelných služeb („**Poplatky za měřitelné služby**“);
- b) Poměrného podílu Nájemce na poplatcích a nákladech hospodárně vynaložených Pronajímatelem na Služby stanovené v čl. 3.1 této Přílohy E v souvislosti s provozem, údržbou, opravami, správou a vlastnictvím Budovy, Pozemku a ostatních částí Business Center Bohemia vymezených v Příloze A písm. (f), (g) a (h) Smlouvy a další služby poskytované v souvislosti se zlepšením užitkovosti Budovy a její technologické vybavenosti, o jejichž plánovaném provedení bude Nájemce vždy vyrozuměn („**Poplatky za ostatní služby**“).

2. MĚRITELNÉ SLUŽBY

2.1 Služby související s užíváním Předmětu nájmu, jež:

zahrnují zajišťování provozu, údržby, oprav, správy a dodávek:			(a) zajišťuje si Nájemce přímo u dodavatelů	(b) zajišťuje Pronajímatel pro Nájemce
		Způsob účtování:		
- Elektrická energie (vč. klimatizace)	Přímá spotřeba nájemce	- Přefakturační 1x měsíčně	NE	ANO
- Telefonní linky, datové služby	Přímá spotřeba nájemce	- /	ANO	NE

- 2.2 Pronajímatel zajišťuje pro Nájemce poskytování měřitelných Služeb, které jsou označeny slovem „ANO“ v čl. 2.1 sloupci (b) této Přílohy E („**Měřitelné služby**“). Nájemce se zavazuje Pronajímateli uhradit náklady na uvedené Měřitelné služby.
- 2.3 Pronajímatel se zavazuje za pomoci třetí osoby – dodavatele elektrické energie, poskytovat Nájemci řádně a včas elektrickou energii (vč. energie pro klimatizace) v Předmětu nájmu. Pronajímatel vystaví a doručí Nájemci samostatný daňový doklad na úhradu elektrické energie skutečně spotřebované Nájemcem v předmětu nájmu, kdy tato částka bude vypočtena dle smlouvy s dodavatelem elektrické energie a určena dle podružných měřidel instalovaných v Předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje předmětný daňový doklad na úhradu elektrické energie skutečně spotřebované Nájemcem v předmětu nájmu k datu jeho splatnosti.
- 2.4 Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, bude výše Poplatků za měřitelné služby za kalendářní rok, resp. jeho poměrnou část, stanovena na základě změny stavu příslušných měřičů odběru mezi počátkem a koncem kalendářního roku, resp. jeho poměrné části, a dalších poplatků určených dodavatelem příslušné Služby.

3. OSTATNÍ SLUŽBY

3.1 Služby související s užíváním Předmětu nájmu, Budovy a Business Center Bohemia, jež:

ve vztahu k níže uvedenému:

Způsob účtování:

(a) zajišťuje si Nájemce
přímo u dodavatelů:

(b) zajišťuje
Pronajímatel pro
Nájemce:

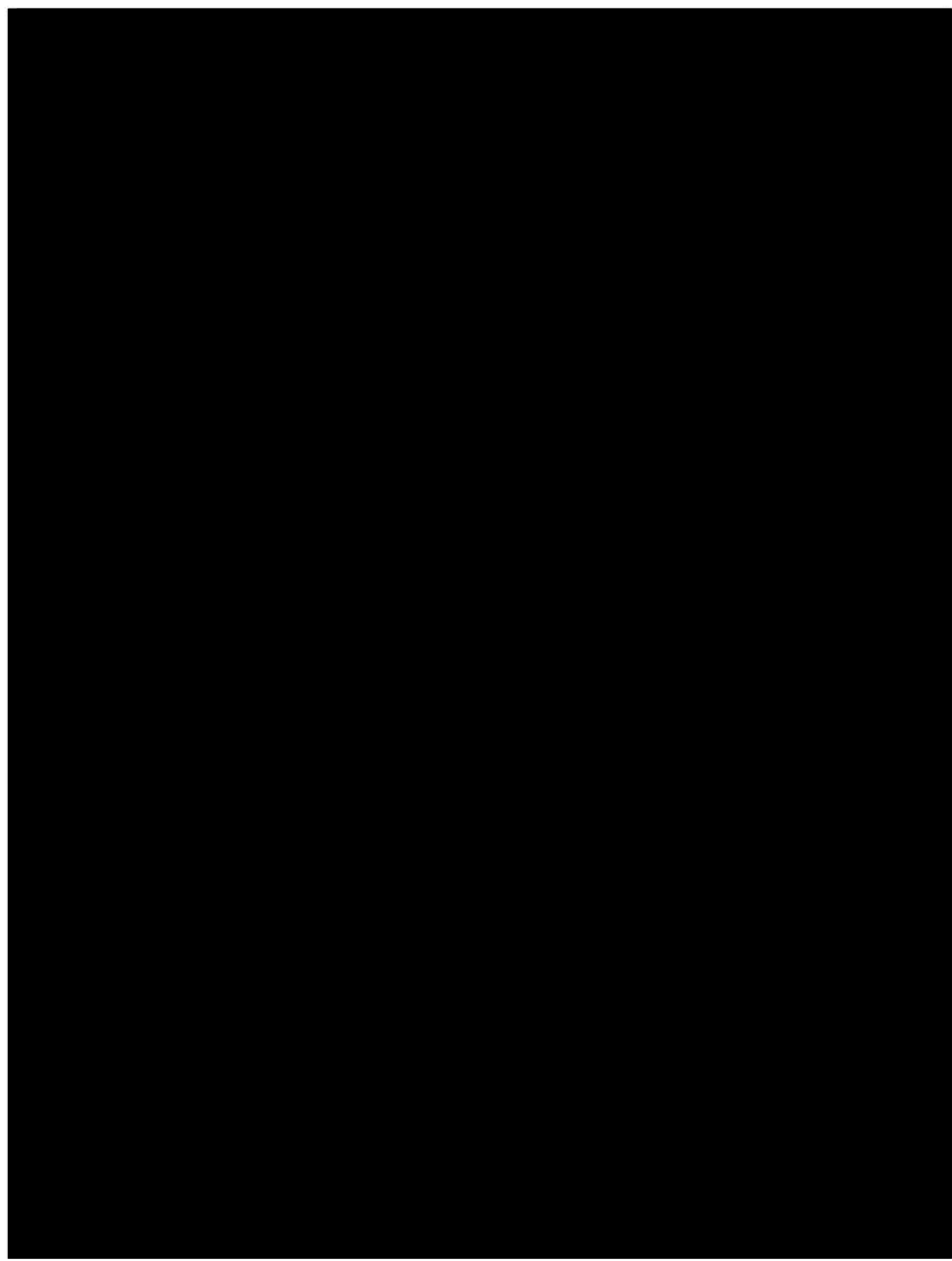
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO



Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO

Nájemní smlouva, uzavřená mezi
INVESTIKA beta, s.r.o. (Pronajímatel) a
ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA (Nájemce)

Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
/	ANO	NE
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO



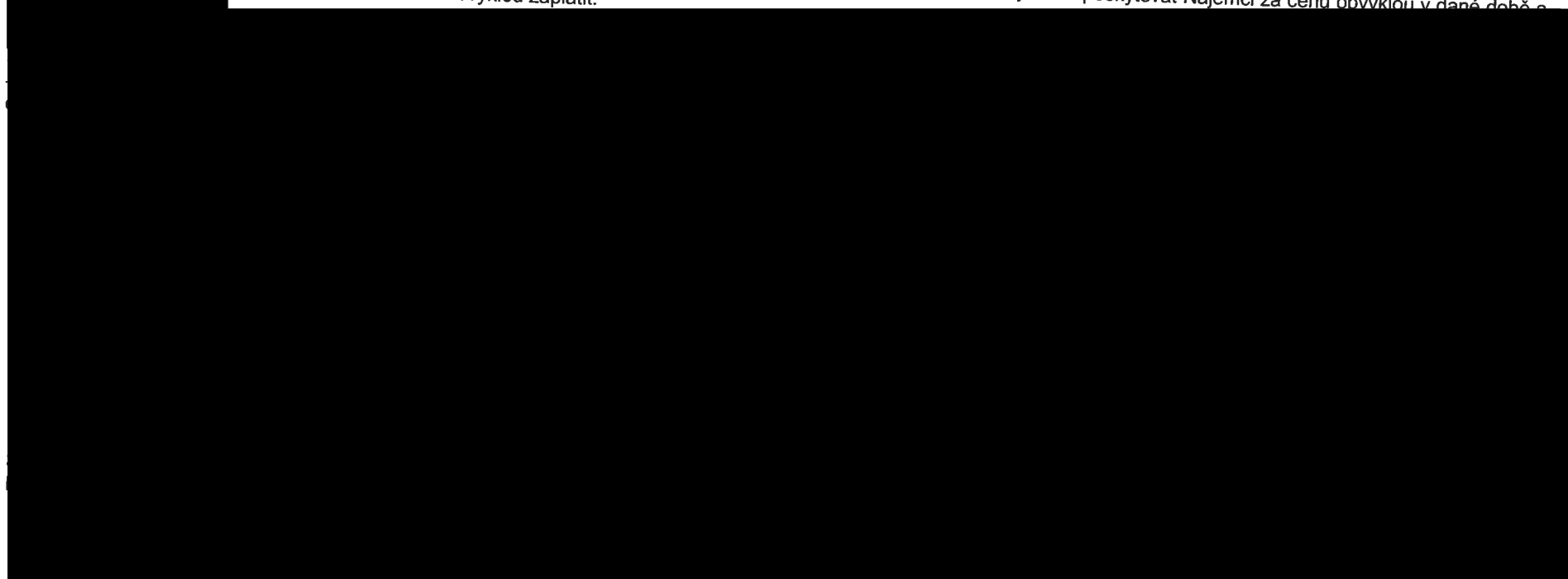
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO

Nájemní smlouva, uzavřená mezi
INVESTIKA beta, s.r.o. (Pronajímatel) a
ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA (Nájemce)

Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO
Vyúčtováno 1x ročně	NE	ANO

- 3.2 Pronajímatel zajišťuje Nájemci poskytování ostatních Služeb, které jsou označeny slovem „ANO“ v čl. 3.1 sloupci (b) této Přílohy E („Ostatní služby“). Nájemce se zavazuje Pronajímateli uhradit náklady na uvedené Ostatní služby.
- 3.3 Výše Poplatků za ostatní služby za kalendářní rok, resp. jeho poměrnou část, bude stanovena na základě násobku Poměrného podílu a celkových Pronajímatelem vynaložených poplatků a nákladů na příslušné Služby za kalendářní rok, resp. jeho poměrnou část, podle dokladů vystavených poskytovateli příslušných Služeb.
4. **DALŠÍ UJEDNÁNÍ**

- 4.1 Služby, které Pronajímatel poskytuje Nájemci, avšak jejich vyúčtování není touto Smlouvou sjednáno, bude Pronajímatel poskytovat Nájemci za cenu obvyklou v dané době a místě a Nájemce se zavazuje Pronajímateli cenu obvyklou zaplatit.
- 4.2



5.
5.1

5.2

[ZBYLÁ ČÁST TÉTO STRANY BYLA ZÁMĚRNĚ PONECHÁNA PRÁZDNÁ]

PŘÍLOHA F
OZNAČENÍ

[Tato příloha byla dohodou Stran záměrně vynechána]

PŘÍLOHA G
VÝPIS PRONAJÍMATELE Z OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU (KOPIE)

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 360597

Datum vzniku a zápisu:

31. prosince 2021

Spisová značka:

C 360597 vedená u Městského soudu v Praze

Obchodní firma:

INVESTIKA beta, s.r.o.

Sídlo:

U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Identifikační číslo:

141 00 436

Právní forma:

Společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání:

Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a poskytování základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Statutární orgán:**jednatel:**

INVESTIKA, investiční společnost, a.s., IČ: [041 58 911](#)

U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Den vzniku funkce: 31. prosince 2021

při výkonu funkce zastupuje:

PETR ČÍŽEK, dat. nar. 20. října 1976

Větrovcova 1571/3, Modřany, 143 00 Praha 4

Počet členů:**Způsob jednání:**

Jednatel zastupuje společnost samostatně.

Společníci:**Společník:**

INVESTIKA, investiční společnost, a.s., IČ: [041 58 911](#)

U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Jednající vlastním jménem, avšak na účet INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond.

Podíl:

Vklad: 10 000,- Kč

Splaceno: 100%

Obchodní podíl: 100%

Druh podílu: základní

Zástavní právo:

Zástavní právo zřízené na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu v korporaci (související se

smlouvou o úvěru až do výše 265.000.000,- Kč) uzavřené dne 23. září 2024 mezi společnostmi

INVESTIKA, investiční společnost, a.s., IČO: 041 58 911, jednající svým jménem, avšak na účet INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond (dále jen "Zástavce"), jako zástavcem, a společností UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 649 48 242 (dále jen "Zástavní věřitel"), jako zástavním věřitelem (dále jen "Zástavní smlouva"), k zajištění veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných peněžitých dluhů Povinných (jak jsou definováni v Zástavní smlouvě) vůči Zástavnímu věřiteli podle jakéhokoliv Finančního dokumentu (jak je definován v Zástavní smlouvě) existujících k datu uzavření Zástavní smlouvy nebo vzniklých v období do 30. září 2034, a to až do výše 530.000.000,- Kč, jak jsou tyto dluhy blíže vymezeny v čl. 1.1 Zástavní smlouvy. Zástavce se na základě Zástavní smlouvy zavázal, že podíl nezciží ani nezatíží jakýmkoliv právem ve prospěch třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele (vyjma případů, kdy je uvedené právní jednání činěno výlučně ve prospěch Zástavního věřitele) s tím, že toto omezení se ujednává jako věcné právo ve smyslu § 1309 odst. 2 a § 1761 občanského zákoníku, a to na dobu ode dne uzavření Zástavní smlouvy až do dne zániku zástavního práva, nejpozději však do 30. září 2034.

Základní kapitál:

10 000,- Kč

Ostatní skutečnosti:

Společnost INVESTIKA beta, s.r.o. vznikla v důsledku rozdělení odštěpením společnosti BUCEBO, s.r.o. (dříve INVESTIKA beta, s.r.o.), identifikační číslo 05557003, sídlem U Zvonařky 291/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2 a přešla na ni odštěpovaná část jmění této rozdělované společnosti uvedená v Projektu rozdělení odštěpením se vznikem nové obchodní společnosti ze dne 15.11.2021.

Tento výpis je neprodejný a byl pořízen na Internetu (<http://www.justice.cz>).

Dne: 20.1.2025 17:14

Údaje platné ke dni 20.1.2025 03:58

**PŘÍLOHA H
VÝPIS NÁJEMCE Z REGISTRU EKONOMICKÝCH SUBJEKTŮ (KOPIE)**

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA

 Tisk

IČO	48136450
Obchodní název	ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA
Právní forma ROS	313 - Česká národní banka
Právní forma	313 - Česká národní banka
Datum vzniku	1. 1. 1993
Poslední změna údajů u subjektu	29. 6. 2023
Převažující CZ-NACE	64110 - Centrální bankovníctví
Sídlo	Na příkopě 864/28, Nové Město, 11000 Praha 1 
Finanční úřad	001 - Územní pracoviště pro Prahu 1
ZÚJ	500054 - Praha 1
Okres	CZ0100 - Praha

Klasifikace ekonomických činností - CZ-NACE ^

64110 Centrální bankovníctví

Statistické údaje ^

Institucionální sektor: podle ESA2010	12100 - Centrální banka (veřejná)
Kategorie počtu pracovníků	1500 - 1999 zaměstnanců

Odkazy: Výpis ze statistického RES ČSÚ (www.czso.cz),

Tento výpis byl pořízen prostřednictvím IS ARES dne: 20. 1. 2025 v 17:19:03

PŘÍLOHA I

[Tato příloha byla dohodou Stran záměrně vynechána]

PŘÍLOHA J

UDRŽITELNOST

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ A CÍLE

- 1.1 Strany mají v úmyslu plnit kritéria udržitelnosti a umožnit environmentálně udržitelné užívání Budovy včetně získání a udržení Zelené Certifikace (jak je definována níže). V této souvislosti se při určování způsobu užívání, za dodržení výše uvedených kritérií a respektování Zásad udržitelnosti (jak jsou definovány níže), budou rovnocenně brát v úvahu environmentální, ekonomické a sociální faktory (dále jen „**Udržitelné užívání**“). Strany budou zejména dodržovat zásady definované v odst. 1.2 níže, budou konstruktivně spolupracovat na prosazování a dodržování těchto zásad, a dále zváží rovněž inovativní prostředky k dosažení vyšších standardů Udržitelného užívání. V této souvislosti si Strany budou zejména vyměňovat údaje a budou vzájemně spolu aktivně komunikovat.
- 1.2 Za účelem podpory a dosažení Udržitelného užívání se Strany na základě vzájemné dohody zavazují při užívání Předmětu nájmu a/nebo Budovy dodržovat následující požadavky (dále jen „**Zásady udržitelnosti**“):
- (a) nakládat s energií, vodou a odpady takovým způsobem, který je šetrný k životnímu prostředí a jeho zdrojům;
 - (b) aktivně vyvíjet činnost za účelem snížení spotřeby energie, včetně účinnějšího vytápění a osvětlení a snížení produkce skleníkových plynů;
 - (c) aktivně vyvíjet činnost za účelem snížení emisí CO₂ (uhlíkové stopy);
 - (d) co možná nejintenzivněji nahrazovat znečišťující výrobky šetrnými k životnímu prostředí (v souladu s právními předpisy a zelenou Certifikací);
 - (e) aktivně vyvíjet činnost za účelem snížení produkce odpadu a optimalizace zpracování odpadu s lepším využitím selektivního třídění a recyklace;
 - (f) vyhýbat se užívání materiálů a nábytku s vysokým obsahem těžkých organických sloučenin;
 - (g) podporovat zdraví a pohodu uživatelů Budovy;
 - (h) podporovat alternativní způsoby dopravy pro uživatele Budovy a návštěvníky (dostupnost městské hromadné dopravy, vybavení pro cyklisty, dobíjecí stanice pro elektrická vozidla, sdílená parkovací místa pro podporu využívání systému sdílení osobních aut), to vše za účelem snížení počtu jízd vozidly se spalovacími motory;
 - (i) neustále systematicky zlepšovat udržitelnost Budovy a Předmětu nájmu v interakci mezi Pronajímatelem, Nájemcem a dalšími nájemci Budovy.
- 1.3 Strany mají rovněž v úmyslu zohlednit při správě a údržbě Budovy a Předmětu nájmu environmentální, ekonomické a sociální faktory a cíle (zásady) uvedené v písmenech (a) až (i) výše (dále jen „**Udržitelné řízení**“). Strany rovněž budou apelovat na všechny třetí strany využívané ke správě a údržbě Budovy a/nebo Předmětu nájmu (zejména poskytovatele služeb v oblasti správy a údržby nemovitostí a/nebo zařízení), aby se podílely na Udržitelném řízení.
- 1.4 Strany prohlašují, že jejich úmyslem je v rámci této Přílohy J Smlouvy zahrnout v co možná nejvyšší míře veškeré požadavky či povinnosti plynoucí z ESG předpisů (jak jsou definovány níže), nicméně zároveň s tím Strany berou na vědomí, že vedle požadavků přímo ujednaných v této Příloze J Smlouvy může být další rozsah výčtu požadavků či povinností pro Udržitelné užívání a Udržitelné řízení Budovy a/nebo Předmětu nájmu stanoven (i) nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 ze dne 18. června 2020 o zřízení rámce pro usnadnění udržitelných investic a o změně nařízení (EU) 2019/2088, v platném znění, a konkrétními kritérii pro označení aktivity jako udržitelné obsaženými v tzv. technických screeningových kritériích, (ii) nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 ze dne 27. listopadu 2019 o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb, v platném znění (iii) směrnicí Evropského parlamentu a Rady (EU) 2022/2464 ze dne 14. prosince 2022, kterou se mění nařízení (EU) č. 537/2014, směrnice 2004/109/ES, směrnice 2006/43/ES a směrnice 2013/34/EU, pokud jde o podávání zpráv podniků o udržitelnosti, v platném znění, (iv) směrnicí Evropského parlamentu a Rady 2010/31/EU ze dne 19. května 2010 o energetické náročnosti budov, v platném znění, (v) připravovanou směrnicí Evropského parlamentu a Rady (EU) o náležité péči podniků v oblasti udržitelnosti a o změně směrnice (EU)

2019/1937, nebo (vi) dalšími požadavky na udržitelnost obecně známými jako „ESG“ včetně dalších směrnic a nařízení, které jsou nebo v průběhu Doby nájmu budou vydány Evropskými institucemi v této souvislosti (dále společně jen „**ESG předpisy**“).

- 1.5 Strany se proto zavazují vedle povinností či jiných požadavků ujednaných přímo v této Příloze J Smlouvy plnit i další povinnosti či jiné požadavky obsažené v ESG předpisech a zároveň berou na vědomí, že rozsah a znění ESG předpisů se může v průběhu Doby nájmu měnit, a proto se obě Strany zavazují vždy plnit v dané době závazné požadavky pro udržitelnost a poskytnout si nezbytnou součinnost k tomu, aby Budova vždy splňovala i budoucí požadavky ESG předpisů nebo Zelené Certifikace pro co nejvyšší kategorie štítků a certifikaci Budovy. Strany proto budou společně sledovat vývoj ESG předpisů na pravidelné bázi, tento vývoj diskutovat v rámci Dialogu o udržitelnost (jak je definován níže) a budou v dobré víře spolupracovat na opatřeních a požadavcích pro dodržení kritérií pro plnění požadavků vyplývajících z ESG předpisů nebo nezbytných pro získání či udržení Zelené Certifikace a snižování energetické účinnosti Budovy a uhlíkové stopy.
- 1.6 Nájemce seznámí své zaměstnance či jiné spolupracovníky (dále jen „**Zaměstnanci**“), případné podnájemce a ostatní poskytovatele prací či služeb s obsahem této Přílohy J Smlouvy a poučí je o dodržování ustanovení v ní obsažených směřujících k Udržitelnému užívání a Udržitelnému řízení a toto dodržování bude při vynaložení veškerého rozumného úsilí zajišťovat.
- 1.7 Nájemce je dále povinen zajistit pravidelná školení (alespoň 1 za kalendářní rok) svých Zaměstnanců, na nichž budou Zaměstnanci proškoleni na témata Udržitelného užívání a Udržitelného řízení dle této Smlouvy. Nájemce toto proškolení Zaměstnanců prokáže dostatečným způsobem Pronajímateli. Nájemce a Pronajímatel se mohou dohodnout, že proškolení Zaměstnanců provede na náklady Nájemce Pronajímatel.

2. VÝMĚNA DAT A PŘÍSTUP

- 2.1 Strany se zavazují vzájemně si poskytovat informace, dokumenty a listiny, které souvisejí s Udržitelným užíváním nebo Udržitelným řízením a podporují Udržitelné užívání nebo Udržitelné řízení Budovy a/nebo Předmětu nájmu a/nebo které jsou nezbytné pro získání či udržení Zelené Certifikace (dále jen „**Údaje**“), a to zejména:
- (a) údaje týkající se spotřeby energií (elektřina, plyn, teplo) a vody;
 - (b) údaje týkající se objemu a druhu vyprodukovaného odpadu a způsobu nakládání s odpadem;
 - (c) údaje získané od poskytovatelů prací a služeb;
 - (d) údaje nezbytné pro stanovení uhlíkové stopy (například veškeré informace poskytnuté příslušnými dodavateli energií);
 - (e) údaje týkající se užívání Předmětu nájmu (zejména pokud jde o počet osob, otevírací dobu, hlavní časy užívání každý den a týden, zavírací dobu a případné zvláštní užívání, na které se vztahuje účel nájmu);
 - (f) údaje potřebné k provedení energetického auditu a jiných opatření ke snížení energetické náročnosti Budovy a/nebo Předmětu nájmu;
 - (g) údaje potřebné pro certifikaci udržitelnosti Budovy a/nebo Předmět nájmu, provozu a/nebo užívání Budovy a/nebo Předmětu nájmu, včetně údajů požadovaných pro Zelenou Certifikaci;
 - (h) další údaje potřebné pro Pronajímatele v důsledku přijetí ESG předpisů či jiných právních předpisů v oblasti regulace tzv. Green Deal.
- 2.2 Za účelem Udržitelného užívání a Udržitelného řízení si budou obě Strany pravidelně poskytovat veškeré Údaje, které lze získat pomocí existujících měřicích zařízení nebo které mohou být zjištěny jiným způsobem, a to ve vhodné formě (pokud možno elektronicky) a v těchto lhůtách:
- (a) Nájemce je povinen poskytovat Pronajímateli Údaje týkající se spotřeby energií (elektřina, plyn, teplo) a vody v Pro pro: (i) veškeré inženýrské sítě používané v Předmětu nájmu a fakturované přímo Nájemci, jakémukoli podnájemci nebo držiteli licence na Předmět nájmu; a (ii) veškeré podružné nebo samostatně měřené inženýrské sítě dodávané do Předmětu nájmu, za jejichž sledování není

Pronajímatel podle této Smlouvy odpovědný, přičemž vždy nejpozději do 31. března následujícího kalendářního roku sdělí Pronajímateli údaje za předchozí kalendářní rok;

- (b) ostatní Údaje budou poskytovány v přiměřené lhůtě po vyžádání druhou Stranou; tyto Údaje si Pronajímatel zpravidla vyžádá od Nájemce jednou ročně, pokud je nezíská v rámci běžné správy Budovy.

2.3 Každá ze Stran poskytne v této souvislosti druhé Straně veškerou nezbytnou součinnost, včetně povinnosti Nájemce umožnit Pronajímateli přístup do Předmětu nájmu a poskytnutí dokumentace v rozumně požadovaném rozsahu.

2.4 Strany vyvinou veškeré úsilí na ochranu zájmů druhé Strany v souvislosti s touto výměnou Údajů a jsou povinny zajistit soulad s platnými právními požadavky na ochranu dat, bezpečnost dat a ochranu hospodářské soutěže. Pronajímatel není bez předchozího souhlasu Nájemce oprávněn sdílet Údaje poskytnuté Nájemcem vztahující se výlučně k Prostorům s ostatními nájemci Budovy; Nájemce však souhlasí s tím, že takto poskytnuté Údaje mohou být zahrnuty do celkového souhrnu týkajícího se spotřeby energií (elektrina, plyn, teplo) a vody za uplynulý Servisní rok a sdíleny s ostatními nájemci Budovy, a to za podmínky, že z takového souhrnu nebude přímo seznatelné, že se tyto Údaje vztahují k Prostorům.

2.5 Každá Strana je oprávněna před předáním druhé Straně anonymizovat veškeré osobní údaje a údaje představující obchodní tajemství, pokud tyto údaje nejsou nezbytně nutné pro užití Údajů za účelem Udržitelného užívání a Udržitelného řízení Budovy a/nebo Předmětu nájmu.

2.6 Veškeré Údaje či jiné informace nebo údaje sdílené podle této Přílohy J Smlouvy jsou mezi Stranami považovány za důvěrné, s výjimkou jejich omezeného použití k prokázání souladu s právními předpisy a jakýmkoliv požadavky na Udržitelné užívání, Udržitelné řízení nebo Zelenou certifikaci, s výhradou ostatních ustanovení o mlčenlivosti dle této Smlouvy.

3. VZÁJEMNÁ DISKUZE, KONTAKTNÍ OSOBY

3.1 Obě Strany jmenují následující odpovědné osoby, které se budou zabývat otázkami Udržitelného užívání a/nebo Udržitelného řízení:

- Pronajímatel: Petra Majerová
- Nájemce: Ing. Lenka Cuřínová

Strany jsou oprávněny nahradit příslušnou odpovědnou osobu jinou odpovědnou osobou. Nahrazující Strana o takovém nahrazení neprodleně informuje druhou Stranu a uvede jméno, funkci a kontaktní údaje nové odpovědné osoby. Tyto odpovědné osoby budou po dobu trvání této Smlouvy sloužit jako primární kontaktní a odpovědné osoby v otázkách týkajících se Udržitelného užívání nebo Udržitelného řízení Budovy a/nebo Předmětu nájmu.

3.2 Za účelem podpory a dosažení Udržitelného užívání a Udržitelného řízení se budou Strany účastnit pravidelných setkání (dále jen „**Dialog o udržitelnosti**“), na nichž se bude projednávat zejména následující:

- (a) evidence a analýza podnětů Nájemce nebo Pronajímatele týkajících se Udržitelného užívání a Udržitelného řízení Budovy a/nebo Předmětu nájmu a projednání vhodných opatření;
- (b) sdílení strategií ohledně snižování uhlíkové stopy a dalších strategií týkajících se Udržitelného užívání a Udržitelného řízení;
- (c) zavedení dalších prostředků optimalizace Udržitelného užívání a Udržitelného řízení.

3.3 Dialogu o udržitelnosti se budou vždy účastnit výše uvedení odpovědní zástupci Pronajímatele a Nájemce, popř. jiní zástupci oznámení Stranami během Doby nájmu, a dále mohou být přizváni odpovědní zástupci všech společností spravujících Budovu a/nebo zařízení a dalších třetích stran podílejících se na správě Budovy a/nebo Předmětu nájmu, pokud některá ze Stran bude považovat jejich přítomnost za žádoucí.

3.4 Dialog o udržitelnosti se bude konat nejméně 2x ročně s cílem podpořit Udržitelné užívání a Udržitelné řízení. Dialog o udržitelnosti se může konat také v rámci jiné diskuse jako nezávislý diskusní bod.

3.5 Pronajímatel zaznamená obsah Dialogu o udržitelnosti do zápisu, který zašle Nájemci na vědomí. Jednotný vzor zápisu je obsažen v Příloze A této Přílohy J Smlouvy. Vytvořením zápisu z Dialogu o udržitelnosti může

být Pronajímatelem pověřena společnost spravující Budovu. Strany vyvinou veškeré možné úsilí, aby doporučení obsažená v zápise provedly v souladu s touto Přílohou J Smlouvy a v přiměřené lhůtě.

- 3.6 Zápis z Dialogu o udržitelnosti není dodatkem k této Smlouvě. Žádná ze Stran není oprávněna požadovat změnu Smlouvy v důsledku Dialogu o udržitelnosti. Pokud Strany během Dialogu o udržitelnosti uzavřou vedlejší dohody k této Smlouvě, které nejsou v souladu se Smlouvou, nejsou tyto vedlejší dohody závazné, dokud nebudou sjednány v písemném dodatku k této Smlouvě. Strany budou rovněž usilovat o vyvážené rozdělení odpovědnosti a povinností s ohledem na přínos opatření, která mají být provedena, a zásadu ekonomické efektivnosti.

4. PROVOZ BUDOVY A/NEBO PŘEDMĚT NÁJMU

Obecné práva a povinnosti Stran

- 4.1 Nájemce souhlasí s tím, že Pronajímatel může pro Budovu nakupovat či jinak zajišťovat:
- (a) udržitelné energie (zejména elektrickou energii z obnovitelných zdrojů energie);
 - (b) ekologicky výhodnější zařízení, zejména elektrické spotřebiče, které mají nejvyšší kategorii energetické účinnosti, či efektivnější energetická zařízení (např. výměníky tepla);
 - (c) udržitelné, ekologicky přijatelné (označené) čisticí prostředky;
 - (d) ekologicky šetrné čisticí postupy.
- 4.2 Nájemce rovněž souhlasí s tím, že Pronajímatel může zajistit služby a vynaložit provozní náklady, které jsou dražší než standardní tržní služby, pokud je to nezbytné pro podporu a dosažení Udržitelného užívání a Udržitelného řízení. Nájemce nebude zpochybňovat výši provozních poplatků, pokud Pronajímatel doloží, že vyšší náklady byly vynaloženy za účelem podpory či dosažení Udržitelného užívání a Udržitelného řízení.
- 4.3 Pronajímatel se zavazuje, že bude při pořizování produktů a služeb dle odstavců 4.1 a 4.2 výše postupovat tak, aby je zajistil za tržní ceny a v odpovídající kvalitě, přičemž pořízení těchto produktů a služeb nebude představovat takové zvýšení nákladů, které by bylo zjevně nepřiměřené a neúčelné v porovnání s náklady vynakládanými v daném místě a čase v jiných obdobných budovách, ve kterých se také aplikuje Udržitelné užívání a Udržitelné řízení. Pronajímatel bude Udržitelné užívání a Udržitelné řízení implementovat postupně a pokud možno tak, aby byl dopad do nákladů co možná nejmenší.
- 4.4 Nájemce je zároveň oprávněn písemně požádat Pronajímatele o zajištění dodávek udržitelné energie (zejména elektrické energie z obnovitelných zdrojů energie) do Předmětu nájmu. Za tímto účelem Nájemce v žádosti uvede požadované množství energie na příslušné období. Pokud to bude smluvně a technicky možné (dle smlouvy s aktuálním dodavatelem), nakoupí Pronajímatel udržitelnou energii na příslušné období v množství požadovaném Nájemcem, přičemž nad rámec nákladů za spotřebu energie ponese Nájemce také dodatečné náklady související s udržitelností energie. Pronajímatel není povinen udržitelnou energii nakoupit, dokud mu Nájemce písemně nepotvrdí, že ponese i dodatečné náklady ve smyslu tohoto ustanovení. Strany si jsou vědomy, že není technicky možné alokovat takovou udržitelnou energii přímo do Předmětu nájmu a že příslušné množství udržitelné energie bude dodáno do Budovy jako celku.
- 4.5 Nájemce se zavazuje, že bude plnit Zásady udržitelnosti a že vyvine vše nezbytné pro to, aby pomohl splnit cíle snížení spotřeby energie v celé Budově a minimalizoval zbytečnou spotřebu elektřiny, vody, vytápění a klimatizace, včetně doporučeného používání okenních žaluzií, venkovních rolet a závěsů.

Monitorování spotřeby energií a vody

- 4.6 Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel pravidelně komplexně vyhodnocuje energetickou spotřebu Budovy (dále jen „Energetický monitoring“). Nájemce se v tomto ohledu zavazuje podpořit Pronajímatele a neprodleně mu poskytnout požadované Údaje v plném rozsahu a ve vhodné formě.
- 4.7 V souvislosti s Energetickým monitoringem Pronajímatel plánuje v rámci sledování, analýzy a řízení spotřeb energií a uhlíkové stopy instalovat systém dálkového měření (tzv. „smart metering“) na veškeré rozvody inženýrských sítí sloužících k dodávce energií či médií do Budovy. Dokončení instalace systému Pronajímatel bez zbytečného odkladu oznámí Nájemci. Nájemce se bez zbytečného odkladu po doručení oznámení podle předchozí věty zavazuje provést instalaci dálkových měřidel v Předmětu nájmu do tohoto systému se registrovat, to vše na vlastní náklady Nájemce. Nestanoví-li Pronajímatel v konkrétním případě jinak, je

Nájemce povinen poskytovat Údaje podle odst. 4.6 výše prostřednictvím tohoto systému, k jehož obsluze bude Nájemce ze strany Pronajímatele adekvátně proškolen.

- 4.8 Pronajímatel může (není však povinen) na základě Energetického monitoringu vypracovat koncepci ekologického a zdroje šetřícího využívání energií a médií, která bude obsahovat doporučení či povinnosti pro Udržitelné užívání a Udržitelné řízení, a kterou bez zbytečného odkladu sdělí Nájemci (dále jen „**Koncepce optimalizace energií a médií**“). Náklady na Energetický monitoring a/nebo Koncepci optimalizace energií a médií nese Pronajímatel.
- 4.9 Strany zavedou doporučení či povinnosti obsažená v Koncepci optimalizace energií a médií v přiměřené lhůtě. Pronajímatel na základě Energetického monitoringu bude pravidelně přezkoumávat Koncepci optimalizace energií a médií a její realizaci a v případě potřeby ji upraví.

Zařízení a vybavení

- 4.10 Všechny nově zaváděné elektrické spotřebiče (zejména servery, dále kuchyňské spotřebiče, jako jsou kávovary, chladničky, myčky nádobí a kancelářské vybavení, jako jsou kopírky, tiskárny atd.) používané Nájemcem v Předmět nájmu budou splňovat při prvním uvedení do Předmět nájmu Nájemcem alespoň druhou nejvyšší kategorii energetické účinnosti. To neplatí pro typy elektrických spotřebičů, které jsou na trhu dostupné pouze v nižší kategorii energetické účinnosti. Nájemce není oprávněn v Předmět nájmu používat prostorové ohřívače / teplomety či mobilní klimatizace.

Úklid

- 4.11 Při úklidu Předmět nájmu a Společných prostor (v rozsahu, v jakém jsou Strany povinny k úklidu dle Smlouvy) musí Strany použít ekologicky nejšetrnější metodu úklidu z řady stejně účinných metod úklidu (např. mechanické čištění potrubí namísto chemického), i když je to spojeno s vynaložením větších nákladů. Strany se zavazují zajistit, aby:
- (a) čisticí prostředky používané k čištění byly ekologicky přijatelné (označené) a odbouratelné;
 - (b) ve všech smlouvách o úklidu, které mohou Strany uzavřít v souvislosti s Předmětem nájmu nebo Společnými prostory, bylo stanoveno, že používané čisticí prostředky jsou ekologicky přijatelné (ekologicky označené) a odbouratelné a že odpad musí být řádně tříděn v souladu s touto Přílohou J Smlouvy a pokud možno recyklován;
 - (c) se ve všech smlouvách uzavřených s úklidovými společnostmi stanovilo, že jejich pracovníci budou v souvislosti s úklidem Předmět nájmu a Společných prostor dodržovat ustanovení této Přílohy J Smlouvy;
 - (d) byly časy úklidu naplánovány tak, aby se minimalizovala spotřeba osvětlení, vytápění a klimatizace, vždy však s ohledem na minimalizaci zásahů a rušení běžného provozu Budovy a Předmět nájmu.

Odpad

- 4.12 Veškerý odpad, který vznikne při užívání Budovy a/nebo Předmět nájmu, musí být tříděn a likvidován podle kategorií: papír, sklo, baterie, energeticky účinné žárovky, obalové materiály (nebo jiné systémy třídění odpadu, které mohou být v budoucnu zavedeny), organický odpad a ostatní odpad.
- 4.13 V případě, že v budoucnu bude právními předpisy nebo pravidly Zelené Certifikace (podle toho, co bude přísnější) zaveden komplexnější systém likvidace odpadů, má přednost nově zavedený komplexnější systém. Pronajímatel může zakázat skladování odpadu, který neodpovídá těmto kategoriím, v Budově.
- 4.14 Systémy sběru odpadů, které umožňují sběr a likvidaci odpadů podle odst. 4.12 výše, zajišťuje Pronajímatel pro Budovu jako celek a Nájemce pro vnitřní prostory Předmět nájmu.
- 4.15 Strany se zavazují, že budou upřednostňovat dodavatele s odpovídajícími zásadami nakládání s odpady, recyklace zásob a opětovného použití materiálů.
- 4.16 Nájemce se zavazuje vést dostatečným způsobem evidenci odpadů a Údaje týkající se objemu vyprodukovaného odpadu a způsobu nakládání s odpadem předávat Pronajímateli v souladu s článkem 2 této Přílohy J Smlouvy. Zajišťuje-li si Nájemce odvoz odpadů sám a na vlastní náklady, je povinen na výzvu Pronajímatele poskytnout Pronajímateli doklady o dodržování odst. 4.12.

Snížení uhlíkové stopy

- 4.17 Strany berou na vědomí, že je pro dosažení optimálního Udržitelného užívání a/nebo Udržitelného řízení zásadní snížit uhlíkovou stopu. Pronajímatel proto pravidelně každý rok stanoví uhlíkovou stopu Pronajímatele (dále jen „**Výpočet uhlíkové stopy**“). Nájemce je povinen poskytnout Pronajímateli veškerou nezbytnou součinnost pro Výpočet uhlíkové stopy, zejména je povinen poskytnout veškeré požadované údaje v úplnosti a ve vhodné formě.
- 4.18 Pronajímatel oznámí Nájemci v rámci konání Dialogu o udržitelnosti následujícího po vyhotovení Výpočtu uhlíkové stopy výsledek Výpočtu uhlíkové stopy a sdělí mu případná zlepšení navržená společností pověřenou provedením Výpočtu uhlíkové stopy.

5. REKONSTRUKCE, STAVEBNÍ ÚPRAVY

Úpravy prováděné Nájemcem

- 5.1 Při provádění jakýchkoli prací nebo změn povolených podle Smlouvy, zejména při provádění Jiných Změn nebo Konstruktivních změn a jakýchkoli jiných stavebních prací, při instalaci zařízení či vybavení do Předmětu nájmu (dále jen „**Úpravy Nájemce**“), platí bez ohledu na ostatní ustanovení obsažená v této Smlouvě následující:
- (a) Nájemce je povinen zajistit, že Úpravy Nájemce budou co možná nejvíce zlepšovat (v každém případě pak nezhoršovat) environmentální ukazatele Budovy definované v Příloze B této Přílohy J Smlouvy (dále jen „**Environmentální ukazatele**“) a dále že Úpravy Nájemce nebudou negativně ovlivňovat definované parametry Budovy definované v Příloze B této Přílohy J Smlouvy (dále jen „**Definované parametry**“), a tím přispívat ke snížení negativního dopadu Budovy na životní prostředí a snížení uhlíkové stopy; a
 - (b) Nájemce bude provádět veškeré Úpravy Nájemce v souladu s ekologickými požadavky uvedenými v Příloze B této Přílohy J Smlouvy (dále jen „**Ekologické požadavky**“), případně ve svých výzvách k podání nabídek na provedení Úprav Nájemce třetími osobami bude vycházet z Ekologických požadavků a zajistí jejich dodržování.
 - (c) Nájemce je povinen v dostatečném předstihu před započatím realizace Úprav Nájemce informovat Pronajímatele, do jaké míry jsou tyto Úpravy Nájemce v souladu se Zásadami udržitelnosti a Ekologickými požadavky, a dále do jaké míry tyto Úpravy Nájemce zlepšují Environmentální ukazatele a jaký způsobem případně negativně ovlivňují Definované parametry;
 - (d) Nájemce je povinen na žádost Pronajímatele projednat Úpravy Nájemce včetně způsobu jejich provádění společně s Pronajímatelem a zohlednit jeho představy o podpoře Udržitelného užívání a/nebo Udržitelného řízení;
 - (e) V případě, že příslušné Úpravy Nájemce v souladu s touto Smlouvou podléhají předchozímu souhlasu Pronajímatele, může Pronajímatel souhlas z důvodu zhoršení Environmentálních ukazatelů nebo negativního ovlivnění Definovaných parametrů nebo pokud jsou jinak neslučitelné s Udržitelným užíváním nebo Udržitelným řízením neudělit. V případě, že příslušné Úpravy Nájemce v souladu s touto Smlouvou nepodléhají předchozímu souhlasu Pronajímatele, může jejich realizaci Pronajímatel zakázat, pokud by mělo dojít ke zhoršení Environmentálních ukazatelů nebo negativnímu ovlivnění Definovaných parametrů nebo Udržitelného užívání nebo Udržitelného řízení.
- 5.2 Nájemce na výzvu Pronajímatele učiněnou kdykoliv v průběhu provádění Úprav Nájemce a dále bez zbytečného odkladu po dokončení Úprav Nájemce doloží Pronajímateli vhodný doklad dostatečným způsobem prokazující splnění všech Ekologických požadavků. Za takový dostatečný doklad se přitom považuje zejména dokumentace uvedená v části Přílohy B této Přílohy J Smlouvy u příslušného Ekologického požadavku.
- 5.3 Odstavce 5.1 a 5.2 výše se uplatní obdobně i v případě, pokud tato Smlouva vyžaduje, aby Nájemce na konci Doby nájmu nebo kdykoli během jeho trvání provedl jakékoli Jiné změny nebo Konstruktivní změny.

Úpravy prováděné Pronajímatelem

- 5.4 Pokud je Pronajímatel na základě této Smlouvy oprávněn nebo povinen provést jakékoli práce nebo změny v Předmět nájmu, ve Společných prostorech nebo Budově, zejména provést jejich stavební úpravy, vybavit je zařízením či vybavením nebo trvalými instalacemi (dále jen „**Úpravy Pronajímatele**“), je Pronajímatel povinen provádět veškeré Úpravy Pronajímatele v souladu s Ekologickými požadavky, případně ve svých

výzvách k podání nabídek na provedení Úprav Pronajímatele třetími osobami bude vycházet z Ekologických požadavků a zajistí jejich dodržování.

- 5.5 Pronajímatel je dále oprávněn provádět v Předmětu nájmu, ve Společných prostorech nebo Budově další zlepšovací úpravy nebo opatření, která jsou určena k úspoře konečné nebo primární spotřeby energie a/nebo vody a/nebo k zajištění účinnějšího využívání energií a/nebo ke snížení uhlíkové stopy a/nebo která jsou jinak určena k podpoře Udržitelného užívání a/nebo Udržitelného řízení, a to v souladu s Ekologickými požadavky (dále jen „**Udržitelné Úpravy**“).
- 5.6 Udržitelné úpravy musí být Pronajímatelem prováděny tak, aby byla co nejméně ovlivněna činnost Nájemce, s výjimkou případů, kdy by to vedlo k podstatně vyšším nákladům na provedení příslušné Udržitelné úpravy nebo bylo v rozporu s Udržitelným užíváním nebo Udržitelným řízením. Nájemce je povinen všechny Udržitelné úpravy Pronajímatele umožnit. Tato povinnost umožnit provedení Udržitelných úprav se uplatní i v případě, pokud by provedení Udržitelných úprav představovalo pro Nájemce obtíže, které nejsou odůvodnitelné, a pokud jsou zohledněny řádné zájmy Pronajímatele a ostatních nájemců Budovy a cíl Stran dosáhnout v co největší míře Udržitelného užívání a Udržitelného řízení a/nebo získání Zelené Certifikace; v takovém případě má však Nájemce právo na poskytnutí přiměřené slevy z Nájemného nebo Poplatků za služby, pokud by byl podstatně omezen v užívání Předmět nájmu obvyklým způsobem po nepřiměřeně dlouhou dobu.

Preference dodavatelů

- 5.7 Strany se zavazují při výběru vítězných nabídek na provedení Úprav Nájemce, Úprav Pronajímatele nebo Udržitelných Úprav (včetně dodávek materiálů a služeb) od třetích stran zohlednit vedle nabízené ceny za takové úpravy i Zásady udržitelnosti a preferovat dodavatele podle následujících zásad:
- (a) snižujeme uhlíkovou stopu;
 - (b) vybíráme udržitelnější produkt;
 - (c) snižujeme zbytečné využívání zdrojů;
 - (d) snižujeme dopad distribuce a doručování (přepavní vzdálenosti/ lokálnost);
 - (e) zvažujeme snížení odpadu;
 - (f) zvažujeme celoživotní náklady;
 - (g) vyhýbáme se tzv. „greenwashingu“ tj. šíření dezinformací o ekologické prospěšnosti daného produktu, služby nebo působení určitého dodavatele.

6. UKONČENÍ NÁJMU A PŘEDÁNÍ PŘEDMĚT NÁJMU

- 6.1 Strany berou na vědomí svá práva a povinnosti ohledně stavu Předmět nájmu, v jakém mají být předány Pronajímateli při ukončení nájmu dle Smlouvy. Nad rámec těchto práv a povinností však Strany deklarují, že zvaží možnost využití Předmět nájmu a jejich úprav po ukončení nájmu dle Smlouvy a mohou se dohodnout (nestanoví-li již tak Smlouva), že Nájemce ponechá v Předmět nájmu Jiné změny nebo Konstrukční změny a není povinen uvést Předmět nájmu do původního stavu, a to zejména pokud jsou Jiné změny nebo Konstrukční změny provedeny v souladu s Ekologickými požadavky.

7. SOCIÁLNÍ FAKTORY

- 7.1 Nájemce prohlašuje, že prosazuje podmínky rovného zacházení pro všechny Zaměstnance a respektuje lidská práva, podporuje začlenění a rozmanitost. Strany se zavazují zabránit jakékoli formě nucené práce, otroctví nebo nelegální práce.
- 7.2 Nájemce je povinen vždy s každým Zaměstnancem zacházet s respektem a důstojností a je povinen zajistit, aby každý Zaměstnanec byl chráněn před jakoukoli formou fyzického, sexuálního, psychického nebo verbálního obtěžování. Nájemce prohlašuje, že existuje mechanismus, který Zaměstnancům umožňuje vznášet stížnosti bez obav z odvetných opatření, a dále že k řešení případů obtěžování a zneužívání existují účinná nápravná opatření.
- 7.3 Nájemce je povinen postupovat tak, aby neexistovala žádná diskriminace při najímání, odměňování a dalším přístupu k Zaměstnancům, to zejména diskriminace na základě pohlaví nebo sexuální orientace, rasy, barvy

pleti, věku, těhotenství, rodinného stavu, náboženství, politického názoru, národnosti, etnického původu, kasty, nemoci nebo invalidity.

- 7.4 Pracovní doba a doby odpočinku Zaměstnanců musí být v souladu s národní legislativou, příslušnými úmluvami MOP (ILO) nebo platnými kolektivními pracovními smlouvami, podle toho, co poskytuje Zaměstnancům největší ochranu. Nájemce je povinen mít k dispozici spolehlivý systém pro evidenci pracovní doby, včetně přesčasů.
- 7.5 Přesčasové hodiny Zaměstnanců musí být odpracovány na dobrovolném základě, s výhradou výjimek stanovených v platných právních předpisech nebo kolektivních smlouvách, a Zaměstnancům, kteří v souladu s právními předpisy odmítnou pracovat přesčas, nesmí hrozit žádné postihy. Nájemce je odpovědný za úhradu všech poplatků a nákladů za všechny Zaměstnance, a to včetně poplatků za nábor a ukončení pracovního poměru.

8. ZELENÁ CERTIFIKACE

- 8.1 Pronajímatel bude usilovat o získání certifikačních programů monitorujících a hodnotících ekologickou udržitelnost jako jsou BREEAM, LEED, WELL nebo obdobně zaměřené programy (dále jen „**Zelená Certifikace**“). Za tímto účelem se Strany zavazují přijmout opatření nezbytná pro získání Zelené Certifikace, včetně rozdělení odpovědnosti a povinností pro získání Zelené Certifikace. Žádná ze Stran neučiní nic, co by ohrozilo usilování Pronajímatele o získání Zelené Certifikace. Pronajímatel oznámí Nájemci obdržení Zelené Certifikace bez zbytečného odkladu. Nájemce poskytne v této souvislosti Pronajímateli veškerou nezbytnou součinnost za účelem získání Zelené Certifikace, a to včetně umožnění přístupu do Předmětu nájmu a poskytnutí dokumentace v rozumně požadovaném rozsahu.
- 8.2 Opatření v souladu s odst. 8.1 výše musí být provedena tak, aby byla co nejméně ovlivněna činnost Nájemce v Předmětu nájmu tak, jak je vymezena v Účelu nájmu, s výjimkou případů, kdy by to vedlo k podstatně vyšším nákladům na provedení příslušného opatření nebo bylo v rozporu s Udržitelným užíváním nebo Udržitelným řízením. Pokud Pronajímatel provede opatření v souladu s odst. 8.1 výše, Nájemce nemá právo na jakoukoli slevu, snížení nebo pozastavení placení Nájemného nebo Poplatků za služby a/nebo výpověď této Smlouvy. Tato povinnost umožnit opatření platí i v případě, pokud by provedení opatření představovalo pro Nájemce obtíže, které nejsou odůvodnitelné, a pokud jsou zohledněny řádné zájmy Pronajímatele a ostatních nájemců Budovy a cíl Stran dosáhnout v co největší míře Udržitelného užívání a Udržitelného řízení a/nebo dosáhnout Zelené Certifikace; v takovém případě má však Nájemce právo na poskytnutí přiměřené slevy z Nájemného nebo Poplatků za služby, pokud by byl podstatně omezen v užívání Předmět nájmu obvyklým způsobem po nepřiměřeně dlouhou dobu.
- 8.3 Strany se zavazují, že podniknou veškeré kroky, které jsou nezbytné pro zachování Zelené Certifikace (včetně těch, které mohou způsobit dodatečné náklady), a že se zdrží jakýchkoli kroků, které by udělenou Zelenou Certifikaci ohrozily.

Seznam příloh Přílohy J Smlouvy:

- Příloha A – vzor zápisu z Dialogu o udržitelnosti
- Příloha B – Environmentální ukazatele, Definované parametry, Ekologické požadavky

Příloha A Přílohy J Smlouvy– vzor zápisu z Dialogu o udržitelnosti

Místo	Anglické nábřeží 2434/1, 301 00 Plzeň	Datum:
Počet vyhotovení	2	
Pronajímatel	INVESTIKA beta s.r.o.	
Nájemce	ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA	
Témata dialogu	ESG strategie Pronajímatele	
	ESG strategie Nájemce	
	Zapojení nájemce do energetického managementu budovy	

Příloha B Přílohy J Smlouvy – Environmentální ukazatele, Definované parametry, Ekologické požadavky

BREEAM In-Use Certifikace		Excellent
Prostu tepla U pro obvodové stěny	W/m ² K	0,289
Prostu tepla U pro střechy	W/m ² K	0,24
Prostu tepla U pro okenní otvory	W/m ² K	1,6
Hodnota g – zasklení		není známo
Venkovní stínící systém	Ano / Ne	Ano
Průvzdušnost obálky	m ³ /hm250Pa	normově 0,8
Energetická účinnost (EER) zdroje chladu.		třída A
Energetická účinnost (COP) zdroje tepla.		90 %
Příkon osvětlení	W/lux	normově třída B
SFP vzduchotechnické jednotky		není známo
Účinnost zpětného získávání tepla		Normově 73 %
Těsnost vzduchotechnických rozvodů		normově třída B

PODPISOVÁ STRANA

Strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, veškerá ujednání Smlouvy jsou pro ně srozumitelná, využily možnost Smlouvu konzultovat se svými odbornými poradci, uzavírají Smlouvu po vzájemném projednání podle jejich vážně míněné a svobodně učiněné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz projevu takovéto vůle s úmyslem dosáhnout právních účinků, které právní předpisy s takovým úkonem spojují, připojují Strany své podpisy.

Pronajímatel

V Praze dne 29. 1. 2025

Nájemce 22-01-2025

V Praze dne

INVESTIKA beta,

zastoupena INVE
jednatel

společnost a.s.,

Petr Čížek, zástupce při výkonu funkce

sekce správní

Ing. Jakub Janák, ředitel odboru technického

ČNB ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA
Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1
48