

TATO NÁJEMNÍ SMLOUVA („**Smlouva**“) se uzavírá níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů

MEZI:

- (1) **BREDA & WEINSTEIN a.s.**, se sídlem Praha 1, Nové Město, Václavské náměstí 773/4, PSČ 110 00, identifikační číslo: 282 17 063, zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 13536, zastoupená Jaroslavem Václavíkem, manažerem Obchodního centra („**Pronajímatel**“)

a

- (2) **Slezská univerzita v Opavě**, se sídlem Opava, Bezručovo nám. 885/14, PSČ: 746 01, identifikační číslo: 478 13 059, **za kterou** v souladu s ustanovením § 24 odst. 1 písmeno d) zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), **jedná Fakulta veřejných politik v Opavě**, zastoupená prof. PhDr. Rudolfem Žáčkem Dr., děkanem („**Nájemce**“),

(Pronajímatel a Nájemce dále společně také „**Strany**“ a jednotlivě „**Strana**“)

KTERÍ SJEDNÁVAJÍ následující:

1. VYMEZENÍ POJMŮ

Nevyplyne-li z kontextu jinak, budou mít následující slova a výrazy v této Smlouvě následující význam:

Den skončení nájmu znamená den, ke kterému v souladu s touto Smlouvou skončí Nájem.

Den zahájení znamená 1. března 2019.

Doba nájmu znamená dobu neurčitou počínaje Dnem zahájení.

Kolaudační rozhodnutí znamená jeden nebo více kolaudačních souhlasů, popřípadě jedno nebo více povolení k předčasnému užívání, či jedno nebo více povolení k zahájení zkušebního provozu či zajištění jiným relevantním způsobem, že bude možné zahájit užívání Prostor v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.

Nájem znamená nájemní vztah k Prostorům založený touto Smlouvou.

Nájemné znamená nájemné, které je Nájemce povinen platit Pronajímateli za užívání Prostor na základě této Smlouvy a které se vypočítá dle odst. 4.4 této Smlouvy.

Občanský zákoník znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve

znění pozdějších předpisů

Obchodní centrum	znamená obchodní centrum „Společenské centrum Breda & Weinstein Opava“ – budova č. p. 49, postavená na pozemku parc. č. 128/2, v katastrálním území Opava-Město, obec Opava, část obce Opava-Město, na adrese U Fortny, s přibližnou pronajímatelnou výměrou 22.500 m ² , jehož plán tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy. Pro účely této Smlouvy výraz Obchodní centrum zahrnuje též Společné prostory.
Plány	znamená dokumenty přiložené jako Příloha č. 3 této Smlouvy.
Pozemky	znamená pozemky č. 111, 117/1, 122/2, 128/1, 128/2, 128/5, 128/7, 128/8, 129, 588/3, 588/4, 588/5, 588/6, 588/7, 588/8, 588/9, 588/10, 588/22, 588/29, 588/33 a 588/35, v katastrálním území Opava-Město.
Práce nájemce	má význam uvedený v odst. 5.3 této Smlouvy.
Prostory	znamená prostory číslo jednotky 3.B.06 nacházející se v 1. (prvním) patře Obchodního centra, s výměrou 190 m ² (slovy: jedno sto devadesát metrů čtverečních), a které jsou blíže specifikované v Plánech.
Provozní řád	znamená provozní řád týkající se Obchodního centra obsahující informace pro Nájemce a určitá pravidla zejména co se týče podmínek stavebních úprav, zařízení, provozu a užívání Prostor a Společných prostor v Obchodním centru a s tím souvisejících práv a povinností všech dotčených subjektů, jehož současná verze je uvedena v Příloze č. 6 této Smlouvy.
Předávací protokol	znamená protokol o stavu Prostor ke dni předání Nájemci obsahující údaje na měřidlech, jehož vzor tvoří Přílohu č. 5 této Smlouvy.
Služby	znamená plnění spojená s užíváním Prostor poskytovaná Pronajímatelem Nájemci v souladu s touto Smlouvou, která je specifikovaná v Příloze č. 4 této Smlouvy.
Smlouva	znamená tuto smlouvu ve znění případných změn sjednaných mezi Stranami v písemné formě.
Společné prostory	znamená veškeré prostory v Obchodním centru a plochy sousedící s Obchodním centrem, které jsou podle rozhodnutí Pronajímatele ke dni podpisu této Smlouvy či v budoucnu určeny ke společnému nevýlučnému užívání nájemci Obchodního centra, jejich návštěvníky, zákazníky či spolupracovníky, jakož i návštěvníky či jinými uživateli Obchodního centra, jakož i prostory tvořící technické a provozní zázemí Obchodního centra, a to

zejména, avšak nikoli pouze, přístupové cesty, únikové cesty, ulice, chodníky, koridory, nakládací rampy, parkoviště, parkovací zařízení, zatravněné plochy, haly, schodiště, chodby, eskalátory, pasáže, průchody, odpočívadla, výtahy, sociální zařízení, sedací soupravy, lavičky, dětský koutek, rampy, dešťové drenážní zařízení, východy, vchody, umyvárny, odpočinkové místnosti, veřejné sítě na dodávku médií, střechy atd.

Strany	znamená Pronajímatel a Nájemce.
Účel nájmu	má význam dle odst. 2.3 této Smlouvy.
Zařízení	znamená zařízení, která slouží i dalším prostorům v Obchodním centru, než jsou Prostory, popřípadě jejichž funkčnost je způsobilá ovlivnit provoz jiných prostor v Obchodním centru, než jsou výlučně Prostory, a to zejména, avšak nikoli pouze, mechanické, elektrické, topné, ventilační, klimatizační, chladicí a ohřevné zařízení, výtahy, bezpečnostní systémy, obslužné systémy v Obchodním centru.

2. NÁJEM A ÚČEL NÁJMU

- 2.1. Pronajímatel tímto počínaje Dnem zahájení přenechává za podmínek této Smlouvy Nájemci do Nájmu Prostory a Nájemce je počínaje Dnem zahájení do Nájmu přijímá a zavazuje se Prostory užívat k účelu a způsobem sjednaným v této Smlouvě a platit za toto užívání Nájemné.
- 2.2. V souvislosti s Nájmem je Nájemce rovněž oprávněn k nevýlučnému užívání Společných prostor v souladu s Provozním řádem. Strany se dohodly na tom, že Pronajímatel je kdykoli svým jednostranným úkonem oprávněn Společné prostory či jejich užívání omezit nebo rozšířit, ovšem za předpokladu, že omezením nebude znemožněn přístup do Prostor.
- 2.3. Nájemce je oprávněn užívat Prostory výlučně k pořádání vzdělávacích, kulturních a propagačních akcí organizovaných následujícími fakultami Nájemce: (i) Fakultou veřejných politik v Opavě, a (ii) Filozoficko-přírodovědeckou fakultou (dále jen „**Účel nájmu**“). Nájemce se Prostory zavazuje užívat k Účelu nájmu, vždy při dodržení konkrétních podmínek vyplývajících z Kolaudačního rozhodnutí a z ostatních ujednání obsažených v této Smlouvě, zejména z Provozního řádu. Strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení §2304 Občanského zákoníku.

3. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

- 3.1. Pronajímatel přenechává Prostory Nájemci do Nájmu na Dobu nájmu.

4. NÁJEMNÉ

- 4.1. Za užívání Prostor se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli Nájemné ve výši, v termínech a způsobem uvedeným níže.

- 4.2. Strany se dohodly na tom, že Nájemce bude oprávněn snížit platbu Nájemného výlučně na základě písemné dohody s Pronajímatelem, popřípadě na základě pravomocného rozhodnutí příslušného soudu (rozhodčího soudu), a to i v případě vzniku nároku na slevu z Nájemného.
- 4.3. Nájemné zahrnuje úplatu Pronajímatele za poskytování Služeb.
- 4.4. Výše a splatnost Nájemného
- 4.4.1 Nájemné činí [REDAKCE] (slovy: [REDAKCE] (bez DPH) za 1 (jeden) kalendářní měsíc.
- 4.4.2 Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli Nájemné v korunách českých v měsíčních platbách předem, a to nejpozději k 10. (desátému) dni kalendářního měsíce, za který se platí, a poměrně za každý nedokončený kalendářní měsíc Nájmu. První platba za období ode Dne zahájení do dne 31.3.2019 musí být Nájemcem uhrazena nejpozději dne 11.3.2019.
- 4.4.3 Platby Nájemného budou prováděny elektronickým převodem na bankovní účet, který v danou dobu Pronajímatel písemně oznámí Nájemci, a to na základě vystavených faktur, které budou zároveň daňovým dokladem.
- 4.4.4 Strany se dohodly na tom, že dnem zdanitelného plnění ve vztahu k DPH bude v případě první platby Nájemného Den zahájení, a dále 1. (první) den kalendářního měsíce, za který se platí, popřípadě nejbližší následující pracovní den, nespadá-li tento den na pracovní den.
- 4.4.5 Dle výslovné dohody Stran má Nájemce právo na slevu z Nájemného ve výši 100% Nájemného připadajícího na každý započatý den pouze v případě, že z důvodů na straně Pronajímatele, nemohl Nájemce užívat Prostory k Účelu nájmu po dobu minimálně 15 (patnácti) po sobě jdoucích dnů, a to počínaje 16. (šestnáctým) dnem, po který tato nemožnost trvá.
- 4.4.6 Pro odstranění jakýchkoli pochybností Strany výslovně prohlašují, že v Nájemném není zahrnuta platba za datové a telekomunikační služby a dále úklid Prostor (který je dle odst. 9.3.1 této Smlouvy povinností Nájemce), kdy dodávky (poskytování) takových služeb si Nájemce zajistí sám na své náklady.

5. PŘEDÁNÍ PROSTOR NÁJEMCI, PRÁCE NÁJEMCE

- 5.1. Pronajímatel předá Nájemci Prostory ve stavu popsaném v **Příloze č. 1** této Smlouvy v Den zahájení, ale to pouze pod podmínkou, že Nájemce přede dnem předání Prostor splní svůj závazek doložit Pronajímateli řádné splnění závazku Nájemce dle odst. 9.7.1 této Smlouvy. V případě prodlení Nájemce se splněním povinností uvedené v předchozí větě se automaticky posouvá termín pro předání Prostor Pronajímatelem Nájemci, a to o počet dnů prodlení Nájemce se splněním předmětné povinnosti s tím, že takové posunutí termínu pro předání Prostor nemá vliv na povinnosti Nájemce dle této Smlouvy (včetně, ale bez omezení povinnosti Nájemce hradit Pronajímateli Nájemné ode Dne zahájení). Strany dále sjednávají, že pokud budou splněny veškeré podmínky uvedené v první větě tohoto odstavce, pak (a) je Nájemce povinen převzít Prostory od Pronajímatele v Den zahájení, jinak se má za to, že Prostory jsou (byly) předány Nájemci v Den zahájení.

- 5.2. Strany sjednávají, že při předání Prostor Pronajímatelem Nájemci mezi sebou Strany potvrdí stav Prostor sepsáním Předávacího protokolu, jehož vzor tvoří **Přílohu č. 5** této Smlouvy, a ke kterému bude přiložena kopie Kolaudačního rozhodnutí.
- 5.3. Nájemce není a nebude dle této Smlouvy oprávněn sám nebo prostřednictvím třetí osoby bez výslovného předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provést (provádět) v Prostorách a/nebo kdekoliv jinde v Obchodním centru jakékoliv stavební či jiné úpravy či práce. V této souvislosti Strany výslovně sjednávají, že Nájemce je oprávněn na vlastní náklady a na vlastní odpovědnost provést takové stavební a jiné úpravy Prostor, jakož i vybavit Prostory (takové stavební a jiné úpravy Prostor jsou dále označovány jen „**Práce nájemce**“) výlučně za následujících podmínek:
- 5.3.1 Nájemce předá Pronajímateli ke schválení (i) projektovou dokumentaci k Pracím nájemce, jakož výkresy vnitřního vybavení a uspořádání Prostor, a (ii) identifikační údaje osoby, která má provádět (provést) Práce nájemce, a (iii) kopii pojistky osvědčující, že osoba která má provádět (provést) Práce nájemce, má sjednané pojištění své odpovědnosti v rozsahu uspokojivém pro Pronajímatele; a
- 5.3.2 v případě, že Práce nájemce budou takové povahy, že bude zapotřebí vůči příslušnému stavebnímu úřadu provést ohlášení stavby (stavebních úprav), případně učinit jiné úkony směřující k tomu, aby Práce nájemce mohly být v souladu s platnými právními předpisy provedeny (včetně, ale bez omezení získání stavebního povolení), a aby následně mohla být provedena nová kolaudace Prostor (jakékoliv jejich části), zavazuje se Nájemce na vlastní náklady pořídit návrh projektové dokumentace pro ohlášení stavby (stavebních úprav), resp. pro získání stavebního povolení, který bude splňovat veškeré právními předpisy vyžadované náležitosti a předat ho Pronajímateli; a
- 5.3.3 veškerá dokumentace dle odstavců 5.3.1 a 5.3.2 této Smlouvy podléhá výslovnému písemnému schválení ze strany Pronajímatele (které Pronajímatel bez rozumného důvodu neodepře) s tím, že Pronajímatel takovou dokumentaci schválí, resp. sdělí Nájemci své připomínky a/nebo výhrady do 15 (patnácti) dnů od jejího obdržení od Nájemce. V případě, že Pronajímatel sdělí Nájemci své připomínky a/nebo výhrady, je Nájemce povinen takovou dokumentaci přepracovat nejpozději do 15 (patnácti) dnů od jejich obdržení od Pronajímatele při respektování takových připomínek a/nebo výhrad Pronajímatele, a ve stejné lhůtě ji předložit k opětovnému schválení Pronajímateli. Strany dále výslovně sjednávají, že výslovnému písemnému schválení ze strany Pronajímatele za stejných podmínek jako dokumentace dle odstavců 5.3.1 a 5.3.2 této Smlouvy podléhá i každá osoba, která má provádět (provést) Práce nájemce (jakoukoliv jejich část); a
- 5.3.4 v případě, že Práce nájemce budou takové povahy, že bude zapotřebí vůči příslušnému stavebnímu úřadu provést ohlášení stavby (stavebních úprav), resp. získání stavebního povolení, je Nájemce povinen jménem a na účet Pronajímatele na náklady Nájemce získat veškerá nezbytná vyjádření dotčených orgánů, případně jinou nezbytnou dokumentaci a jménem a na účet Pronajímatele na náklady Nájemce vůči příslušnému stavebnímu úřadu provést ohlášení stavby (stavebních úprav), případně učinit jiné nezbytné

úkony bez zbytečného odkladu (nejpozději však do 5 (pěti) dnů) poté, co bude mít k dispozici Pronajímatelem schválenou příslušnou dokumentaci k Pracím nájemce, k čemuž mu Pronajímatel poskytne rozumně požadovanou součinnost; a

- 5.3.5 v rámci Prací nájemce je Nájemce oprávněn provádět pouze takové úpravy Prostor (jakékoliv jejich části), které jsou v rámci technických specifikací Obchodního centra proveditelné, nezasahují do nosných konstrukcí a nezasahují do takových technologických systémů Obchodního centra, které jsou určeny pro obsluhu Obchodního centra jako celku nebo pro obsluhu i jiných prostor v Obchodním centru, než jsou Prostory (jejich část), a jejichž provedení a způsob provedení Pronajímatel předem písemně výslovně schválil; a
- 5.3.6 při provádění Prací nájemce se Nájemce zavazuje dodržovat veškeré stavební a jiné relevantní právní předpisy, jakož i instrukce Pronajímatele a dále Práce nájemce provádět tak, aby co nejméně obtěžoval (ať již hlukem, pachem, prachem, chvěním, vibracemi či jinak) Pronajímatele a/nebo ostatní uživatele a nájemce Obchodního centra anebo přilehlých pozemků či budov. V souvislosti s ustanovením tohoto odst. 5.3.6 této Smlouvy se Nájemce výslovně zavazuje provádět Práce nájemce, jejichž prováděním by obtěžoval (ať již hlukem, pachem, prachem, chvěním, vibracemi či jinak) Pronajímatele a/nebo ostatní uživatele a nájemce Obchodního centra anebo přilehlých pozemků či budov pouze v době od 22:00 hodin jednoho dne do 06:00 hodin bezprostředně následujícího dne; a
- 5.3.7 při provádění Prací nájemce se Nájemce zavazuje umožnit Pronajímateli kontrolu provádění Prací nájemce; a
- 5.3.8 vzhledem k tomu, že v důsledku provedení Prací nájemce bude (případně může být) nutné dle právních předpisů zajistit novou kolaudaci Prostor (jakékoliv jejich části), se Strany dohodly na tom, že Nájemce je povinen provést na své náklady jménem a na účet Pronajímatele na základě plné moci, a bude odpovědný za, takovou novou kolaudaci Prostor (jejich části), k čemuž mu Pronajímatel poskytne rozumně vyžadovanou součinnost; a
- 5.3.9 Nájemce je oprávněn zahájit realizaci Prací nájemce až poté, co jsou (byly) řádně splněny všechny podmínky uvedené v odst. 5.3.1 až 5.3.4 této Smlouvy; a
- 5.3.10 pro případ, že Nájemce bez výslovného předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provede v Prostorech jakékoliv stavební či jiné úpravy či práce (s výjimkou nainstalování nábytku Nájemce do Prostor, jakož i s výjimkou zavazení zboží Nájemce do Prostor, ke kterým není vyžadován takový souhlas Pronajímatele), Strany výslovně sjednávají, že Pronajímatel bude oprávněn vstoupit do Prostor a na náklady Nájemce odstranit veškeré takové neodsouhlasené úpravy či práce a napravit škodu jimi způsobenou, a to i po dni, ve který budou Prostory otevřeny pro veřejnost. Veškeré náklady na odstranění takových neodsouhlasených úprav Prostor se Nájemce zavazuje Pronajímateli nahradit do 10 (deseti) dnů od doručení výzvy Pronajímatele.

- 5.4. Strany výslovně sjednávají, že provedení a dokončení Prací nájemce a/nebo získání jakékoliv nové kolaudace Prostor (jakékoliv jejich části) není podmínkou pro zahájení a/nebo pokračování nájmu Prostor dle této Smlouvy, a bez ohledu na to, kdy se Nájemci podaří provést (dokončit) Práce nájemce a/nebo zajistit jakoukoliv novou kolaudaci Prostor (jakékoliv jejich části), tak (i) nájem Prostor začne vždy v Den zahájení a bude řádně pokračovat během Doby nájmu, a (ii) Nájemce bude povinen ode Dne zahájení plnit veškeré své povinnosti dle Smlouvy v souladu s podmínkami této Smlouvy (včetně povinnosti Nájemce plnit veškeré své peněžité závazky vůči Pronajímateli).
- 5.5. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že (i) před uzavřením této Smlouvy se seznámil se stavem Prostor, a Prostory jsou plně způsobilé k Účelu nájmu, a (ii) Pronajímatel (a) není povinen provést jakékoliv úpravy Prostor přede dnem předání Prostor Nájemci, a (b) nebude povinen provést jakékoliv úpravy Prostor po dni předání Prostor Nájemci, resp. po Dni zahájení.
- 5.6. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že v souladu s podmínkami zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, (i) před uzavřením této Smlouvy Pronajímatel předložil Nájemci originál průkazu energetické náročnosti budovy – Obchodního centra, a (ii) se Nájemce před uzavřením této Smlouvy detailně seznámil s takovým průkazem energetické náročnosti budovy – Obchodního centra, a (iii) současně s uzavřením této Smlouvy Pronajímatel předal Nájemci ověřenou kopii průkazu energetické náročnosti budovy – Obchodního centra.

6. ZÁRUKY NÁJEMCE

- 6.1. ÚMYSLNĚ VYPUŠTĚNO DOHODOU STRAN.

7. UKONČENÍ NÁJMU

- 7.1. Strany se dohodly na tom, že Nájem bude možné předčasně ukončit výlučně (A) písemnou dohodou Stran, nebo (B) v souladu s tímto článkem 7 Smlouvy, a s ohledem na to vylučují aplikaci ustanovení Občanského zákoníku upravující možnosti ukončení (i) nájmu prostoru sloužícího k podnikání, a/nebo (ii) nájmu obecně, a to bez ohledu na to, zda k takovému ukončení má dojít výpovědí Smlouvy nebo odstoupením od Smlouvy nebo zrušením Smlouvy, kdy pro vyloučení pochybností Strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení §1793, §2002, §2003, §2004 odst. 1 a odst. 2, §2208, §2227, §2230 odst. 1, §2232, §2253, §2287, §2308, §2310, §2311 a §2314 Občanského zákoníku na jejich práva a povinnosti dle této Smlouvy.
- 7.2. Každá Strana je oprávněna vypovědět Nájem na základě písemné výpovědi s výpovědní lhůtou (dobou) v délce 3 (tří) měsíců, která začne běžet od 1. (prvního) kalendářního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém je (bude) taková písemná výpověď doručena druhé Straně.
- 7.3. Strany výslovně sjednávají, a Nájemce výslovně souhlasí s tím, že v souvislosti s ukončením této Smlouvy Nájemce nemá (a nebude mít) vůči Pronajímateli nárok na jakoukoliv náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu ustanovení §2315 Občanského zákoníku.

8. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

- 8.1. Pronajímatel se tímto zavazuje:

- 8.1.1 provozovat a udržovat Obchodní centrum včetně Společných prostor na úrovni korespondující se srovnatelnými obchodními centry v České republice;
- 8.1.2 pojistit Obchodní centrum v rozsahu „All Risk“ u renomované pojišťovny; a
- 8.1.3 poskytovat Služby nebo zajistit jejich poskytování či provádění; a
- 8.1.4 zajistit nerušený výkon Nájem, za předpokladu, že Nájemce dodrží všechny své závazky vyplývající z této Smlouvy; a
- 8.1.5 zajistit Nájemci, jeho zaměstnancům, spolupracovníkům, dodavatelům, případně dalším třetím osobám, jejichž přístup do Prostor je nutný k řádnému užívání Prostor k Účelu nájmu, přístup do Prostor za podmínek stanovených v Provozním řádu.
- 8.2. Strany se dohodly na tom, že Pronajímatel bude oprávněn přerušit či omezit dodávku Služeb v případě, že se Nájemce dostane do prodlení s úhradou Nájemného, a takové porušení své povinnosti Nájemce nenapraví do 5 (pěti) dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele Nájemci.
- 8.3. V případě, že se Nájemce dostane do prodlení se splněním jakékoli nepeněžitě povinnosti podle této Smlouvy, a takové porušení své povinnosti Nájemce nenapraví ve lhůtě 3 (tři) dnů od doručení písemné výzvy Nájemce, dohodly se Strany na tom, že Pronajímatel bude oprávněn takovou povinnost splnit namísto Nájemce a na náklady a nebezpečí Nájemce, včetně povinnosti k vyklizení Prostor, a v souvislosti s tím bude oprávněn, i bez předchozího oznámení Nájemci, vstoupit do Prostor, popřípadě si do Prostor i násilím zjednat přístup, neposkytne-li Nájemce dostatečnou součinnost. Strany výslovně sjednávají, že v případě prodlení Nájemce se splněním povinnosti vyklidit Prostory a/nebo předat Prostory Pronajímateli v souladu s ustanovení odst. 9.6 této Smlouvy, není (nebude) Pronajímatel povinen písemně vyzvat Nájemce ke zjednání nápravy porušení takové povinnosti Nájemce.
- 8.4. Nájemce vyslovuje souhlas s prováděním jakýchkoli stavebních či jiných prací v Obchodním centru bez nároku na slevu z Nájemného. Pronajímatel vynaloží přiměřené úsilí k tomu, aby minimalizoval dopad takových prací na Obchodní centrum a Prostory. V této souvislosti Strany výslovně sjednávají, že Nájemce nemá (a nebude mít) vůči Pronajímateli nárok na dočasné poskytnutí jiné věci v případě, že z důvodu provádění (provedení) opravy (oprav) Prostor Pronajímatelem Nájemce nemůže dočasně užívat Prostory k Účelu nájmu.
- 8.5. Pronajímatel má právo kdykoliv vstoupit do Prostor na základě oznámení Nájemci podaného 48 (čtyřicet osm) hodin předem (s výjimkou případů nouze, kdy takové oznámení nebude požadováno) za účelem provedení kontroly, oprav, úprav, údržby Prostor a/nebo Obchodního centra či jeho částí, sestavení soupisu veškerého vybavení Prostor, předání písemného oznámení Nájemci nebo za jakýmkoliv dalším přiměřeným účelem nebo účely v souvislosti s Obchodním centrem a/nebo Prostory.
- 8.6. Nájemce souhlasí s tím a zavazuje se bez nároku na slevu z Nájemného strpět, aby Pronajímatel kdykoliv dále stavěl, upravoval, doplňoval, rozšiřoval nebo přestavoval Obchodní centrum nebo jakoukoliv nemovitost v jeho blízkosti bez ohledu na narušení přístupu světla do Prostor.

9. ZÁVAZKY NÁJEMCE

9.1. Zákonné požadavky

- 9.1.1 Při užívání Prostor se Nájemce zavazuje dodržovat veškeré příslušné zákony a rozhodnutí všech příslušných státních a obecních orgánů a úřadů k takovému užívání se vztahující, zejména požární, zdravotní a bezpečnostní předpisy.
- 9.1.2 Nájemce se zavazuje udržovat v platnosti svoji registraci plátce DPH po celou Dobu nájmu i v případě, že přestane splňovat podmínky pro povinnou registraci.
- 9.1.3 Nájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností, zejména pak ve smyslu ustanovení §1765 odst. 2, §2287 a §2000 odst. 1 Občanského zákoníku.

9.2. Provozní řád

Nájemce se zavazuje dodržovat Provozní řád a zajistit, aby Provozní řád dodržovali všichni zaměstnanci či jiní spolupracovníci Nájemce. Strany se dohodly na tom, že Pronajímatel bude na základě jednostranného oznámení Nájemci oprávněn změnit či doplnit pravidla obsažené v aktuální verzi Provozního řádu přiložené k této Smlouvě jako **Příloha č. 6** v zájmu bezpečnosti a hladkého provozu Obchodního centra a možnosti jeho spravedlivého využití ze stran všech nájemců.

9.3. Opravy a úklid

- 9.3.1 Po celou Dobu nájmu se Nájemce zavazuje na vlastní náklady udržovat Prostory v dobrém stavu, čisté a uklizené.
- 9.3.2 Strany se dohodly, že Pronajímatel je povinen k opravám a údržbě Prostor co se týče nosných konstrukcí, stavebních součástí a Zařízení.
- 9.3.3 Strany se dohodly na tom, že opravy a údržbu Prostor, které nejsou uvedeny v odst. 9.3.2 této Smlouvy, bude na své náklady po celou Dobu nájmu provádět Nájemce tak, aby byly Prostory udržovány ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání a dále ve stavu odpovídajícím standardu Obchodního centra, tedy standardu prvotřídních obchodních a souvisejících prostor.
- 9.3.4 V případě pochybností o tom, zda se povinnost Nájemce k údržbě a/nebo opravě vztahuje na určitou část Prostor, Nájemce se zavazuje před zahájením oprav či údržby zajistit předchozí vyjádření Pronajímatele.
- 9.3.5 V případě oprav a údržby Prostor prováděných Nájemcem, na které se vztahují záruční podmínky třetích osob, bude Pronajímatel oprávněn požadovat, aby opravu či údržbu prováděly autorizované osoby, které Pronajímatel Nájemci určí.

9.4. Úpravy

- 9.4.1 Jakékoli dodatečné změny na Prostorech je Nájemce oprávněn provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, který bude Pronajímatelem vždy oprávněn i bez udání důvodu odepřít, a striktně v souladu s odst. 5.3 této Smlouvy. Pronajímatel bude oprávněn stanovit závazné podmínky pro provádění takových prací.

- 9.4.2 Pro vyloučení pochybností Strany konstatují, že předchozí souhlas Pronajímatele vyžaduje jakýkoli zásah do stavebních konstrukcí Obchodního centra i jeho vnitřních přiček, včetně vrtání otvorů, zatloukání úchytů či jiných úkonů, v důsledku kterých by při neznalosti technických řešení v Obchodním centru mohlo dojít k poškození Zařízení.

9.5. Podnájem

- 9.5.1 Nájemce je oprávněn podnajímtout Prostory nebo jejich část jen po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele a na dobu nepřesahující Doby nájmu s tím, že většinu plochy Prostor musí užívat vždy přímo Nájemce. Pronajímatel je oprávněn udělení souhlasu s podnájemem dle svého výhradního uvážení odepřít.

9.6. Vyklizení předmětu Nájm

- 9.6.1 Nájemce se zavazuje Prostory vyklidit a předat Pronajímateli do 17:00 v Den skončení nájmu ve stavu dle odst. 9.6.2 této Smlouvy.
- 9.6.2 Nájemce je povinen do předání Prostor Pronajímateli dle odst. 9.6.1 této Smlouvy z Prostor na vlastní náklady odstranit veškeré úpravy a změny Prostor, provedené Nájemcem přede Dnem zahájení i v průběhu Nájm dle této Smlouvy, a Prostory uvést do původního stavu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě prodlení Nájemce s odstraňovacími pracemi a/nebo vyklizením Prostor a/nebo předáním Prostor Pronajímateli je Pronajímatel oprávněn (i) požadovat smluvní pokutu ve výši trojnásobku denního Nájemného ve výši platné k poslednímu dni Nájm a (ii) provést odstraňovací práce na náklady Nájemce, a (iii) vyklidit Prostory na náklady Nájemce.

9.7. Pojištění

- 9.7.1 Nájemce je povinen po celou dobu Nájm a dále až do řádného vyklizení Prostor na své náklady udržovat (i) pojištění své odpovědnosti za újmu třetích osob na životě, zdraví a majetku způsobenou jeho činností v Obchodním centru s pojistným krytím nejméně 5.000.000,- Kč (pět milionů korun českých), a (ii) majetkové pojištění pro případ poškození, ztráty či zničení majetku vneseného do Prostor s pojistným krytím nejméně 1.000.000,- Kč (jeden milion korun českých) a (iii) pojištění Prostor proti přírodním živlům (zejména voda, oheň), s pojistným krytím nejméně 1.000.000,- Kč (jeden milion korun českých). Pojištění bude uzavřeno u renomované pojišťovny oprávněné poskytovat pojištění v České republice a přijatelné pro Pronajímatele. Nájemce se zavazuje Pronajímateli trvání uvedeného pojištění na žádost kdykoli doložit.
- 9.7.2 Pokud Nájemce neuzavře pojistnou smlouvu podle tohoto odst. 9.7, Pronajímatel má právo, nikoliv však povinnost, uzavřít takovou pojistnou smlouvu jménem a na účet Nájemce.
- 9.7.3 V případě, že se z důvodu změny příslušného zákona, jeho výkladu či soudní judikatury změní v České republice pohled na možný rozsah odpovědnosti za škodu, je Nájemce povinen upravit své pojištění dle odst. 9.7.1 této Smlouvy tak, aby se jeho rozsah zvětšil do míry, kterou může Pronajímatel rozumně požadovat.

9.8. Porušení povinností

- 9.8.1 Není-li touto Smlouvou ve vztahu ke konkrétnímu porušení závazků Nájemce stanovena samostatná smluvní pokuta, Nájemce se za jakékoli jednotlivé porušení svých závazků z této Smlouvy, které Nájemce nenapraví ve lhůtě 15 (patnácti) dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele Nájemci, zavazuje na výzvu Pronajímatele zaplatit smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý započatý den prodlení.
- 9.8.2 Při prodlení s úhradou jakékoli platby podle této Smlouvy se Nájemce zavazuje Pronajímateli zaplatit smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Toto ujednání se vztahuje i na Kompenzaci.
- 9.8.3 Strany se dohodly na tom, že zaplacením jakékoli smluvní pokuty podle této Smlouvy není dotčen nárok na náhradu škody v plném rozsahu.

9.9. Marketingová podpora

- 9.9.1 Strany se dohodly na vzájemné a oboustranně výhodné propagaci, která se bude mezi Stranami dojednávat individuálně mimo tuto Smlouvu.

10. OMEZENÍ ODPOVĚDNOSTI PRONAJÍMATELE

- 10.1. Strany se dohodly na tom, že Pronajímatel neponese odpovědnost za jakoukoli škodu na straně Nájemce, jeho pracovníků či návštěvníků ani za přerušení obchodní činnosti Nájemce, pokud byly způsobeny činností či nečinností jakékoli jiné osoby, než je Pronajímatel, anebo vznikly v důsledku požáru, výbuchu, pádu předmětů, páry, plynu, elektrické energie, vody, deště, sněhu, průsaků z potrubí nebo ze střechy, nebo v důsledku vlhkosti, které Pronajímatel nezpůsobil, či z jakéhokoli jiného důvodu jakékoliv povahy, za který není Pronajímatel odpovědný (okolnosti vylučující odpovědnost).
- 10.2. Strany se výslovně dohodly na tom, že Pronajímatel neponese odpovědnost za jakékoli přerušení Služeb způsobené nezávislými dodavateli, zejména (nikoliv však výlučně) dodavateli vody a odvodu odpadních vod, elektřiny, tepla, plynu, ke kterému došlo z jiných důvodů, než je porušení povinností Pronajímatele. Výše uvedené přerušení Služeb nebude Stranami považováno za porušení povinností Pronajímatele. Pronajímatel vynaloží přiměřené úsilí k zajištění toho, aby byla dodávka co nejdříve obnovena. Žádné takové přerušení nezbavuje Nájemce povinnosti plnit jakýkoliv závazek vyplývající ze Smlouvy, ani nezakládá vznik nároku Nájemce na slevu z Nájemného nebo na náhradu škody.

11. DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY

Všechny platby splatné Nájemcem Pronajímateli podle podmínek Smlouvy jsou uvedeny bez daně z přidané hodnoty ("DPH") a k částkám splatným podle Smlouvy bude připočtena DPH v příslušné výši s tím, Nájemce výslovně souhlasí s tím, aby Pronajímatel uplatnil DPH i ve vztahu k Nájemnému. Má se za to, že odkazy na DPH zahrnují jakoukoliv upravenou verzi DPH anebo jakoukoliv daň, která DPH nahradí nebo doplní.

12. PŘEVOD VLASTNICKÉHO PRÁVA

- 12.1. Strany se dohodly na tom, že Nájemce nebude oprávněn tuto Smlouvu vypovědět ani jakýmkoli jiným způsobem ukončit Nájem v případě změny vlastnictví Obchodního centra.
- 12.2. Strany se dohodly na tom, že v případě změny vlastnictví Obchodního centra je tato Smlouva pro jejího nabyvatele i Nájemce závazná v plném rozsahu. Nájemce se na žádost Pronajímatele zavazuje s potenciálním nabyvatelem Obchodního centra uzavřít dohodu, která uvedenou skutečnost potvrdí. Tento závazek Nájemce trvá po celou Dobu nájmu.

13. OZNÁMENÍ

13.1. Jazyk

Veškerá korespondence, oznámení, žádosti, záznamy a další dokumenty vyměňované mezi Pronajímatelem a Nájemcem podle této Smlouvy budou vyhotoveny v českém jazyce, nebude-li dohodnuto jinak.

13.2. Způsob doručování a adresa pro doručování

Veškerá oznámení, žádosti a další sdělení týkající se Smlouvy budou doručena druhé straně této Smlouvy v písemné podobě, a to buď osobně nebo doporučenou poštovní zásilkou předplaceně na adresy uvedené níže nebo jinak písemně oznámené druhé straně. Po Dobu nájmu bude Pronajímatel vždy oprávněn účinně doručit do Prostor.

Pronajímatel: **BREDA & WEINSTEIN a.s.**

Praha 1, Nové Město

Václavské náměstí 773/4, PSČ 110 00

Tel: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

Nájemce: **Slezská univerzita v Opavě**

k rukám Zuzany Urbánkové

Opava, Bezručovo nám. 885/14, PSČ: 746 01

Tel: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

Každé správně adresované písemné oznámení bude považováno za platně doručené v případě osobního doručení v okamžik doručení a v případě předplacené doporučené poštovní zásilky 5. (pátý) den poté, co byla podána na poštu.

14. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

14.1. Změny

Veškeré změny této Smlouvy musí být v písemné formě a řádně podepsány oběma Stranami. S ohledem na to Strany výslovně sjednávají, že pro tento účel nebude výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv mezi Stranami považována za písemnou formu požadovanou pro změnu Smlouvy.

14.2. Postoupení, zápočet

14.2.1 Strany se dohodly na tom, že Nájemce není oprávněn postoupit jakékoli své pohledávky za Pronajímatelem ani provést zápočet na pohledávky Pronajímatele za Nájemcem.

14.2.2 Nájemce souhlasí s tím, že Pronajímatel bude oprávněn jakékoli své současné či budoucí pohledávky za Nájemcem z této Smlouvy postoupit na jakoukoli třetí osobu či je ve prospěch jakékoli třetí osoby zastavit. Nájemce dále souhlasí s tím, že Pronajímatel bude oprávněn provést zápočet svých pohledávek na jakékoli pohledávky Nájemce za Pronajímatelem, a to i před okamžikem jejich splatnosti.

14.3. Oddělitelnost a částečná neplatnost

Pokud jakákoli podmínka, závazek nebo ustanovení této Smlouvy je či se stane kdykoliv v budoucnu neplatným, neúčinným, zdánlivým nebo nevynutitelným, pak je či bude neplatným, neúčinným, zdánlivým nebo nevynutitelným pouze takové ustanovení, a nebude se to žádným způsobem dotýkat platnosti, účinnosti, zdánlivosti nebo vynutitelnosti ostatních ustanovení této Smlouvy. Strany se zavazují jednat v dobré víře tak, aby takové vadné ustanovení nahradily ustanovením bezvadným, které bude co nejbližší vystihovat ekonomický účel a obsah vadného ustanovení.

14.4. Rozhodné právo

14.4.1 Tato Smlouva se řídí právem České republiky. Jakákoliv právo a povinnost, které nejsou výslovně upraveny ve Smlouvě, se řídí Občanským zákoníkem, ale to pouze v rozsahu, v jakém nebyla aplikace Občanského zákoníku dohodou Stran vyloučena.

14.4.2 Strany výslovně sjednávají, že pokud by v rozsahu práv a povinností Stran výslovně neupravených touto Smlouvou vztah mezi Stranami založený touto Smlouvou mohl být považován za pacht, pak se na něj uplatní ustanovení právních předpisů o nájmu, a nikoliv o pachtu.

14.4.3 Strany výslovně sjednávají, že v právních vztazích založených touto Smlouvou se nepřihlíží k jakýmkoliv zvyklostem a zavedené praxi Stran ani k obchodním zvyklostem, a na základě své dohody dále vylučují aplikaci ustanovení §1796 a §1805 Občanského zákoníku.

14.4.4 Strany na základě jejich dohody vylučují aplikaci následujících ustanovení Občanského zákoníku: §557, §1799, §1800 a §2303.

14.4.5 Strany sjednávají, že plnění podmínek této Smlouvy nemůže být Nájemcem odepřeno ani v případě, že jsou splněny podmínky uvedené v §1912 odst. 1 Občanského zákoníku.

14.4.6 Jelikož tato Smlouva je výsledkem rozsáhlých vyjednávání, Strany sjednávají, že žádný její článek nebo ustanovení nelze přisoudit žádné ze Stran s tím, že jej v jednání o této Smlouvě použila jako první, a že tuto Smlouvu nelze považovat za smlouvu uzavřenou adhezním způsobem.

14.5. Řešení sporů

Strany se dohodly na tom, že všechny spory vznikající z této Smlouvy a v souvislosti s ní či týkající se nároků souvisejících s jejím skončením, budou s konečnou platností rozhodovány u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České Republiky podle jeho Pravidel a Řádu. Místem konání rozhodčího řízení bude Praha, Česká

republika. Strany souhlasí s tím, že rozhodčí řízení včetně ústního jednání, písemných důkazů a korespondence bude vedeno v českém jazyce. Rozhodčí senát se skládá ze tří rozhodců, z nichž každá Strana zvolí jednoho rozhodce a dva takto zvolení rozhodci pak zvolí třetího rozhodce, který bude Rozhodčímu senátu předsedat.

14.6. Neexistence postavení slabší strany, vzdání se práv a nároků

14.6.1 Každá Strana podpisem této Smlouvy výslovně potvrzuje, že (i) se necítí být ve vztahu k druhé Straně slabší stranou ve smyslu Občanského zákoníku, a (ii) při uzavírání této Smlouvy nebylo zneužito její tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti, a (iii) základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání Stran, kdy každá ze Stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy.

14.6.2 Každá Strana se podpisem této Smlouvy výslovně vzdává jakýchkoliv případných práv a nároků založených jednáním druhé Strany před uzavřením této Smlouvy. Každá Strana podpisem této Smlouvy výslovně prohlašuje, že při jednání o uzavření této Smlouvy jí byly sděleny všechny skutkové a právní okolnosti tak, aby se tato Strana mohla přesvědčit o možnosti uzavřít tuto Smlouvu platně, a aby jí byl zřejmý zájem druhé Strany tuto Smlouvu platně uzavřít.

14.6.3 Každá Strana se v souladu s ustanovením §2000 odst. 2 Občanského zákoníku vzdává práva domáhat se zrušení jakéhokoliv závazku z této Smlouvy z důvodu změny okolností, z nichž Strany zřejmě vycházely při uzavření této Smlouvy, nebo z důvodu, že byla Smlouva uzavřena na dobu delší než 10 (deset) let, a to i pro případ, že by bylo shledáno, že tato Smlouva byla na takovou dobu uzavřena bez vážného důvodu.

14.6.4 Žádné ustanovení této Smlouvy nelze vykládat tak, že předem vylučuje nebo omezuje povinnost k náhradě újmy způsobené člověku na jeho přirozených právech, anebo způsobené úmyslně nebo z hrubé nedbalosti, anebo že se jím kterákoliv Strana práva na takovou náhradu vzdává.

14.7. Počet vyhotovení

Tato Smlouva se vyhotovuje ve 2 (dvou) stejnopisech v českém jazyce s tím, že Pronajímatel obdrží 1 (jeden) stejnopis a Nájemce obdrží 1 (jeden) stejnopis.

14.8. Zachování důvěrnosti

Strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o veškerých ujednáních ekonomického charakteru týkajících se této Smlouvy, není-li jejich sdělení třetí osobě nezbytné pro splnění závazku Strany z této Smlouvy. Nájemce souhlasí s tím, aby jakékoli informace týkající se této Smlouvy Pronajímatel poskytl bance, která Pronajímateli či jeho koncernové společnosti poskytuje financování, svým právním zástupcům a dalším dodavatelům, kteří se podílejí na plnění jeho závazků z této Smlouvy, zejména osobě provádějící správu Obchodního centra.

14.9. Zveřejnění Smlouvy v registru smluv

Strany berou na vědomí, že tato Smlouva ke své účinnosti vyžaduje uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. a s tímto uveřejněním souhlasí. Zaslání Smlouvy do registru smluv zajistí na své

náklady Nájemce neprodleně po podpisu této Smlouvy. Nájemce se současně zavazuje informovat Pronajímatele o provedení registrace tak, že Pronajímateli zašle kopii potvrzení správce registru smluv o uveřejnění této Smlouvy v registru smluv, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy Nájemce takové potvrzení obdrží, popř. již v průvodním formuláři vyplní příslušnou kolonku s ID datové schránky Pronajímatele (v takovém případě potvrzení od správce registru smluv o provedení registrace Smlouvy obdrží obě Strany zároveň).

14.10. Platnost a účinnost Smlouvy

Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední Stranou a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv podle zákona o registru smluv.

14.11. Přílohy

Součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

- Příloha č. 1: Standard prostor
- Příloha č. 2: Plán Obchodního centra
- Příloha č. 3: Plány
- Příloha č. 4: Služby
- Příloha č. 5: Vzor předávacího protokolu
- Příloha č. 6: Provozní řád

14.12. Úplná dohoda

Tato Smlouva představuje úplnou dohodu mezi Pronajímatelem a Nájemcem o Nájmu a nahrazuje veškerá předchozí ujednání mezi Stranami týkající se pronájmu Prostor.

V Opavě dne 27.2 2019

V Opavě dne 27.2 2019

BREDA & WEINSTEIN a.s.

Jméno: Jaroslav Václavík
Funkce: manažer Obchodního centra

Slezská univerzita v Opavě
Fakulta veřejných politik v Opavě

Jméno: prof. PhDr. Rudolf Záček Dr.
Funkce: děkan

.....
Parafa nájemce

**PŘÍLOHA Č. 1 K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ
STANDARD PROSTOR**

PŘÍLOHA Č. 1 K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ STANDARD PROSTOR

Prostory jsou vybaveny následovně

- Vstupní roleteta do Prostor
- Základní rozvody vzduchotechniky, topení a chlazení napojené na napojovací body v jednotce
- Základní rozvody elektřiny včetně základního zářivkového osvětlení
- Napojovací místo telefonní a internetové linky
- Základní vrstva jištění EPS, samočinné hasící zařízení, evakuační rozhlas a další prvky nutné pro provoz v Obchodním centru jako celku
- Plovoucí podlaha
- Obvodové zdi
- SDK příčky

Ostatní předem schválené úpravy se budou provádět na náklady Nájemce.

.....
Parafa nájemce



**PŘÍLOHA Č. 2 K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ
PLÁN OBCHODNÍHO CENTRA**

SC BREDA & WEINSTEIN, OPAVA
LOWER GROUND FLOOR (-1)

- RENTAL UNIT
- COMMON AREA
- CAFE, RESTAURANT, FOOD COURT
- TOILETS
- LIFTS
- TECHNOLOGY, PARKING



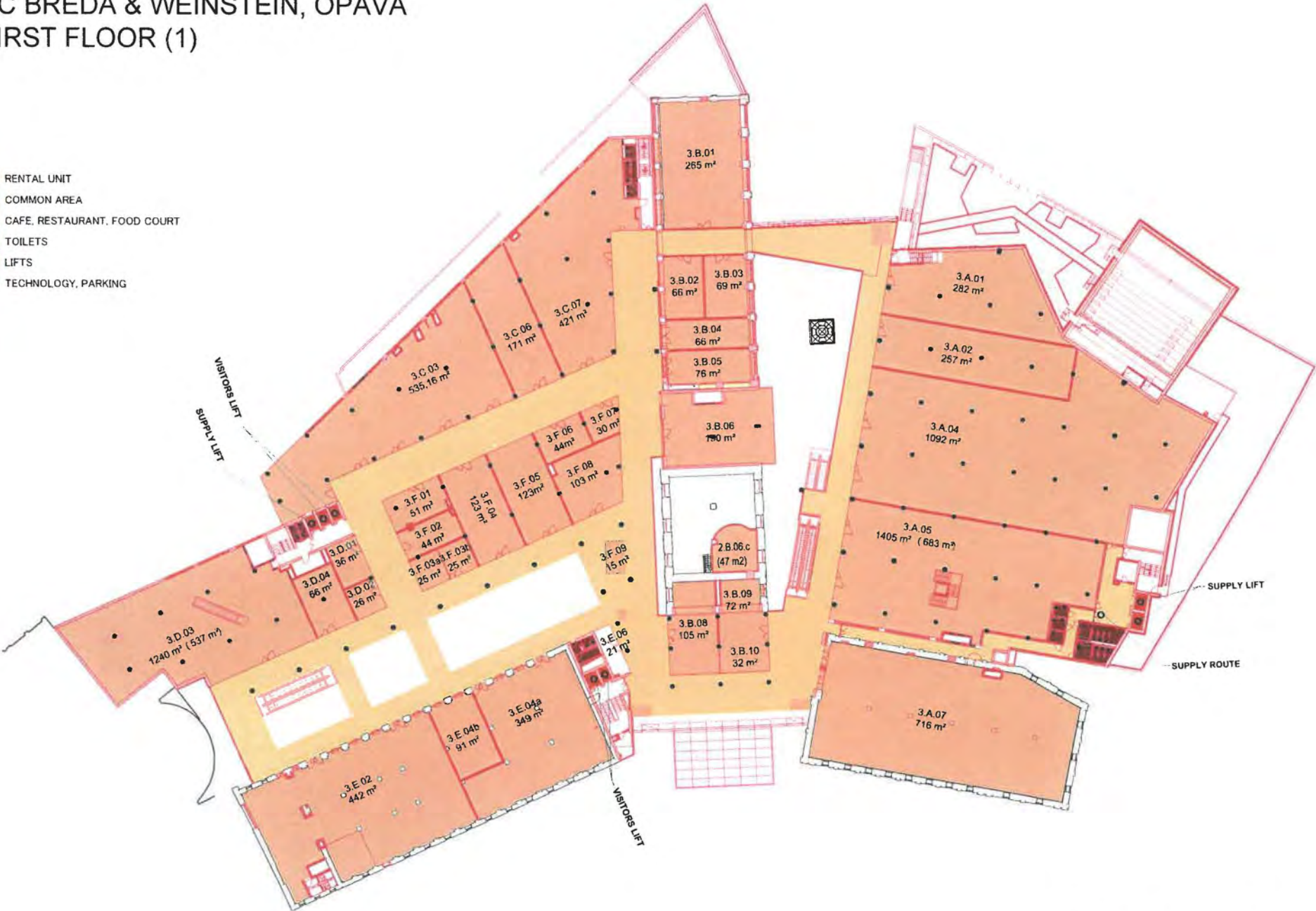
SC BREDA & WEINSTEIN, OPAVA UPPER GROUND FLOOR (0)

- RENTAL UNIT
- COMMON AREA
- CAFE, RESTAURANT, FOOD COURT
- TOILETS
- LIFTS
- TECHNOLOGY, PARKING



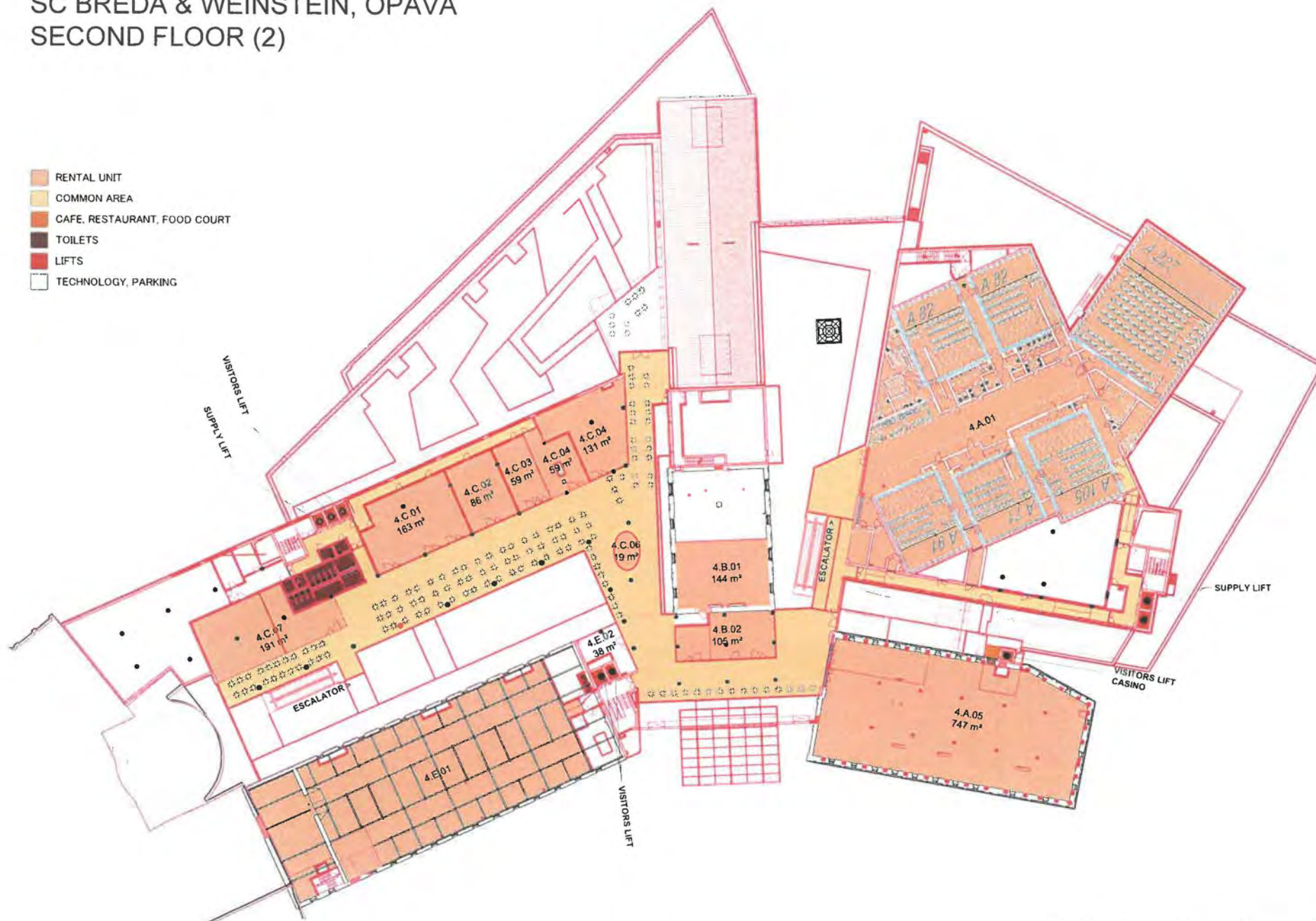
SC BREDÁ & WEINSTEIN, OPAVA
FIRST FLOOR (1)

- RENTAL UNIT
- COMMON AREA
- CAFE, RESTAURANT, FOOD COURT
- TOILETS
- LIFTS
- TECHNOLOGY, PARKING



SC BREDÁ & WEINSTEIN, OPAVA SECOND FLOOR (2)

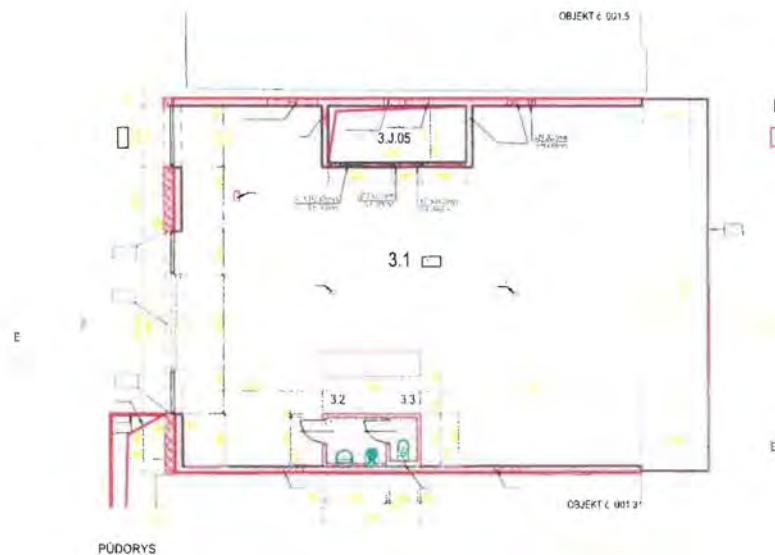
- RENTAL UNIT
- COMMON AREA
- CAFE, RESTAURANT, FOOD COURT
- TOILETS
- LIFTS
- TECHNOLOGY, PARKING



.....
Parafa nájemce

.....
Parafa pronajímatele

**PŘÍLOHA Č. 3 K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ
PLÁNY**



LEGENDA MATERIÁLU:

□ Keramická dlažba (keramická dlažba)

LEGENDA MÍSTNOSTÍ / TABLE OF ROOMS

Číslo / No	NÁZEV MÍSTNOSTI / NAME	PLOCHA / AREA / m ²	POMOCNÁ OPRAVA / SURFACES	PLOCHA / AREA	POZNÁMKA / REMARK
3.1	PROJEKČNÍ PLOCHA	189,00	STĚNA BÍLÁ BARVA	STĚNA + REZPAČNÍ KUTY	REZ POKLADY SP. ÚČ. STROP, KČE-BAREVNÝ NÁSTŘIK
3.2	PRŮJEKČNÍ	2,90	SKL. NÁBIA BÍLÁ BARVA KČAN. OKLAD 30 2,0m	KČ. GLAZURA	MINERÁLN. KAZETOVÝ, 5 x 4,2, 2,00mm
3.3	KČ	1,30	SKL. NÁBIA BÍLÁ BARVA KČAN. OKLAD 30 2,0m	KČ. GLAZURA	MINERÁLN. KAZETOVÝ, 5 x 4,2, 2,00mm

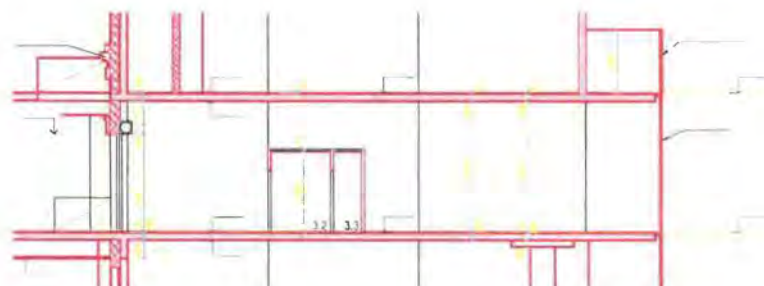
UŽITÁ PLOCHA / TOTAL AREA	186,00
PRONAJATÁ PLOCHA / LEASED AREA	189,83

POZNÁMKY / NOTES

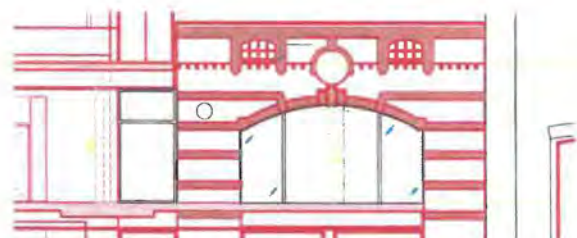
- TECHNICKÉ PODMÍNKY PRO OSAZENÍ VÝKLADU ÚČNÍ DODAVATEL
- TECHNICAL CONDITIONS FOR INSTALLATION OF SHOW-WINDOWS WILL BE QUALIFIED BY SUPPLIER
- ROZMĚRY KONSTRUKCE BYLY STANOVĚNY NA ZÁKLADĚ ÚDAJŮ UVEDENÝCH V DOKUMENTACI PŘEDANÉ NAJEMNÍM PROSTORU
- SPRÁVNOSTI ROZMĚRŮ JE NUTNO PŘED ZAHÁJENÍM VÝKONU OVĚŘIT
- DIMENSIONS OF THE CONSTRUCTIONS WERE DESIGNED ACCORDING TO A DOCUMENTATION HANDED BY A TENANT. THEIR ACCURACY MUST BE VERIFIED BEFORE THE WORKS START
- JE NUTNÉ PŘED VÝKONEM OVĚŘIT VÝKON PŘI ZAŘÍZENÍ SERVISNÍ PROSTORU PRO ZAŘÍZENÍ CENTRA I NAJEMNÍ PŘÍSLUŠNOST
- JE NUTNÉ PŘED VÝKONEM OVĚŘIT VÝKON PŘI ZAŘÍZENÍ SERVISNÍ PROSTORU PRO ZAŘÍZENÍ CENTRA I NAJEMNÍ PŘÍSLUŠNOST
- POZNÁMKA: PŘI VÝKONU PRÁCE V STAVĚNÍ POUŽÍVÁTE PRŮJEKČNÍ DOKUMENTACI
- NOTE: DURING THE WORKS IN THE BUILDING, YOU WILL USE THE PROJECT DOCUMENTATION

3.B.06

3.NP



REZ E - E'



POHLED NA VSTUPNÍ PRŮČELÍ

3.2.4.4
100

3.B.06

Pozemní stavby

Architektonická a inženýrská technická dokumentace

Kvalitativní pohled na vstupní průčelí

PS 1

PS 1

PS 1

PŘÍLOHA Č. 4 K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ SLUŽBY

A. Přímé provozní náklady

1. Dodávka energií a médií do Prostor, zejména dodávka elektrické energie, plynu, vody, chladu, tepelné energie pro vytápění a ohřev teplé užitkové vody do Prostor.
2. Jiná plnění do Prostor: náklady vynaložené výlučně ve prospěch Prostor, zejména v souvislosti se závazkem Nájemce k provádění oprav a údržby Prostor podle odst. 9.3.3 této Smlouvy, který Nájemce poruší, a namísto něj jej splní Pronajímatel.

B. Společné provozní náklady

1. Čištění vnějších konstrukcí Obchodního centra (zejména fasáda, okna) a Společných prostor (včetně poskytnutí veškerých čisticích prostředků a zařízení), včetně odstraňování sněhu a ledu.
2. Odpovídající osvětlení Obchodního centra v jiných, než pronajatých prostorách, včetně zejména Společných prostor a Parkovacích prostor.
3. Ostraha Obchodního centra prováděné zaměstnanci Pronajímatele nebo prostřednictvím dodavatele.
4. Dodávky elektřiny, vody a tepla, klimatizace a chlazení do Obchodního centra a Společných prostor.
5. Odvod odpadních a srážkových vod z Obchodního centra, odvoz odpadu.
6. Údržba a provoz telekomunikačních zařízení Obchodního centra.
7. Provoz recepce a/nebo informačního Obchodního centra nebo center Obchodního centra, prováděný zaměstnanci Pronajímatele nebo prostřednictvím dodavatele, včetně telefonů na recepci Obchodního centra včetně telekomunikačních poplatků.
8. Provoz veřejných hygienických zařízení Obchodního centra, prováděný zaměstnanci Pronajímatele nebo prostřednictvím dodavatele.
9. Provoz dětského koutku prováděný zaměstnanci Pronajímatele nebo prostřednictvím dodavatele.
10. Provoz veřejných zvukových a hudebních systémů Obchodního centra, prováděný zaměstnanci Pronajímatele nebo prostřednictvím dodavatele.
11. Opravy a údržba Prostor, ke kterým je dle odst. 9.2 Smlouvy povinen Pronajímatel, pokud nejsou zahrnuty v jiné položce.
12. Kontrola (revize), údržba a opravy (včetně výměny, kdy se již oprava nevyplatí) a provoz Zařízení.

**PŘÍLOHA Č. 5 K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ
VZOR PŘEDÁVACÍHO PROTOKOLU****PŘEDÁVACÍ PROTOKOL**

Společenské centrum Breda & Weinstein Opava

Strany:

- (1) BREDA & WEINSTEIN a.s., se sídlem Praha 1, Nové Město, Václavské náměstí 773/4, PSČ 110 00, identifikační číslo: 282 17 063, zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 13536 (dále jen "Pronajímatel"), a
- (2) **Slezská univerzita v Opavě**, se sídlem Opava, Bezručovo nám. 885/14, PSČ: 746 01, identifikační číslo: 478 13 059, **za kterou** v souladu s ustanovením § 24 odst. 1 písmeno d) zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), **jedná Fakulta veřejných politik v Opavě** (dále jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně jako "Strany")

na základě Čl. 5 odst. 5.2 nájemní smlouvy uzavřené Stranami dne [●] (dále jen „Smlouva“), týkající se nájmu nebytových prostor ve Společenském centru Breda & Weinstein Opava (dále jen „Obchodní centrum“), které Pronajímatel vybudoval v lokalitě Opava, Česká republika

tímto potvrzují následující:

1. Předmětem předání na základě tohoto protokolu jsou nebytové prostory nacházející se v 1. (prvním) patře Obchodního centra, označované jako prostory 3.B.06 s výměrou 190 m² (slovy: jedno sto devadesát metrů čtverečních) (dále jen „Prostory“).
2. Pronajímatel tímto předává a Nájemce tímto přebírá Prostory do svého užívání.
3. Strany tímto potvrzují, že k tomuto dni se Prostory nachází ve stavu (i) odpovídajícím Standardu Prostor, jak je popsán v Příloze č. 1 Smlouvy, a (ii) zahrnujícím následující vybavení Prostor: [●]. Stav Prostor ke dni podpisu tohoto protokolu je Stranami dále popsán v Příloze A tohoto protokolu a zobrazen na fotografiích v Příloze B tohoto protokolu.
4. Nájemce prohlašuje a potvrzuje, že si je vědom, že je oprávněn užívat Prostory výlučně za podmínek a v souladu se Smlouvou, a vždy při dodržení konkrétních podmínek vyplývajících z Kolaudačního rozhodnutí, jehož kopie je přiložena k tomuto předávacímu protokolu.

V [●], dne [●]

V [●], dne [●]

BREDA & WEINSTEIN a.s.

Slezská univerzita v Opavě
Fakulta veřejných politik v Opavě

Jméno: [●]

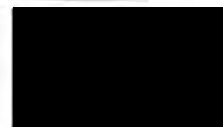
Jméno: [●]

Funkce: [●]

Funkce: [●]

Příloha A – Popis stavu Prostor ke dni odevzdání

Relevantní Prostor	část	Popis	Stav	Poznámky
Podlaha				
Stěny				
Stropy				
Osvětlení				
Kabelové rozvody				
Zásuvky				
HVAC Vzduchotechnika	/			
Žaluzie				
Požární hlásiče				
Vypínače				
Hasicí přístroj				
Vybavení Prostor				
Předané klíče		[popsat, kolik kusů klíčů a od jakých dveří bylo předáno]		



Přístupové karty	[popsat, kolik kusů karet a od jakých vstupů bylo předáno]		
Stav elektroměru	Elektroměr č. _____		
Stav vodoměru	Vodoměr č. _____		
Stav vodoměru	Vodoměr č. _____		
Stav plynoměru	Plynoměr č. _____		
Stav měřiče tepla	Měřič č. _____		
Stav měřiče tepla	Měřič č. _____		

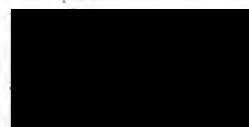
Příloha B – Fotografie stavu Prostor ke dni odevzdání

Příloha C – Kopie Kolaudačního rozhodnutí

Příloha D - Kopie dokumentu potvrzujícího oprávnění osob jednat za Pronajímatele (plná moc, výpis z obchodního rejstříku)

Příloha E – Kopie dokumentu potvrzujícího oprávnění osob jednat za Nájemce (plná moc)

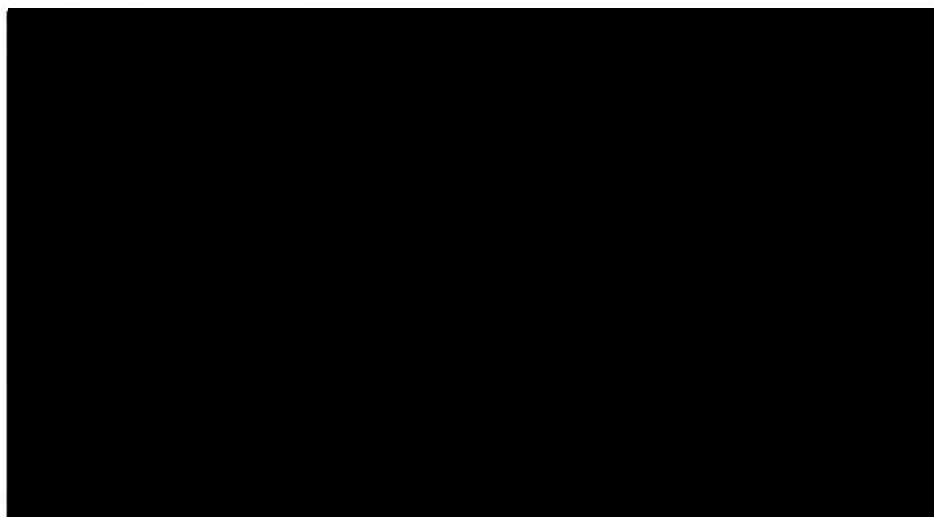
.....
Parafa nájemce



**PŘÍLOHA Č. 6 K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ
PROVOZNÍ ŘÁD**

TECHNICKÝ A PROVOZNÍ ŘÁD

**Obchodního a společenského
centra**



Adresa Obchodního centra:

OC BREDÁ, U Fortny 49/10, 746 01 Opava

Management Obchodního Centra:

Centre Manager – Manažer OC

[REDACTED]

Works Manager – Technický Manažer

[REDACTED]

Marketing Coordinator - Marketingový Koordinátor

[REDACTED]

Accounts manager - Účetní

[REDACTED]

Assistant/receptionist – Asistentka

[REDACTED]

Pronájem nebytových prostor

MINT PROPERTY MANAGEMENT

[REDACTED]

V případě jakýchkoli problémů či požadavků týkajících se údržby, bezpečnosti nebo úklidu, kontaktujte následující osoby:

Facility Management

Works manager

[REDACTED]

Údržba

Special Service International, s.r.o.

[REDACTED]

Bezpečnostní agentura OC:

fa. ABI Special s.r.o.

Kontaktní osoba:

[REDACTED]

Bezpečnostní služba, monitorovací centrum – velín BA 24hod./den: *

HOT LINE [REDACTED]

MOBIL: + [REDACTED]

Úklidová služba:

fa. RPM service CZ a.s.

Kontaktní osoba:

[REDACTED]

Kontaktní čísla v případě nouze:

Vždy nejprve kontaktovat monitorovací centrum – HOT LINE + 

Voda: 

Elektrická energie: 

Plyn: 

Jednotná linka tísňového volání: 112

Hasičský záchranný sbor: 150

Policie ČR: 158

Městská policie: 156

Záchranná služba: 155

Následující pravidla jsou závazná pro všechny Nájemce Obchodního centra, servisní organizace a jejich zaměstnance. Nájemce je povinen seznámit všechny svoje zaměstnance s obsahem Technického a provozního řádu Obchodního centra Breda Weinstein a zajistit jeho dodržování.

1. Otevírací doba Obchodního centra

Obchodní centrum (obchody) je pro návštěvníky oficiálně otevřeno od pondělí do neděle od 9:00 do 21:00 hodin.

Výjimku tvoří supermarket Albert, který je pro veřejnost otevřen od 8:00 do 21:00 hodin.

Multikino CINESTAR je pro veřejnost otevřeno dle programové nabídky vždy do 0:30 hodin, pokud se strany písemně nedohodnou jinak.

Fitness centrum Pepa Sport je pro veřejnost otevřeno od 6:00 do 24:00 hodin. Mimo oficiální otevírací dobu budou využívány přístupy určené správou centra.

Kasino Kajot je pro veřejnost otevřeno od 0:00 do 24:00 hodin. Mimo oficiální otevírací dobu budou využívány přístupy u z/do ulice U Fortny nebo část parkingu Obchodního centra s kapacitou přibližně 118 parkovacích stání.

Komerční Banka je pro veřejnost otevřena v pracovní dny od 10:00 do 18:00 hodin s maximální polední přestávkou v délce jedné hodiny.

MONETA Money Bank je pro veřejnost otevřena v pracovní dny od 9:00 do 17:00 hodin.

Česká Spořitelna je pro veřejnost otevřena v pracovní dny od 9:00 do 19:00 s maximální polední přestávkou v délce jedné hodiny.

Česká pošta je pro veřejnost otevřena v pracovní dny od 8:00 do 19:00 hodin.

„Food court“ bude pro veřejnost otevřen minimálně od 10:00 do 20:00 hodin.

Management centra ve spolupráci s bezpečnostní agenturou provádí namátkové kontroly, jestli jsou obchody otevřené. V případě že bude obchod zavřený déle než 15 min., obdrží Nájemce Oznámení. Toto opatření bude sloužit k lepší kontrole nad centrem nejen pro management centra, ale i pro Nájemce, protože tak se nabízí lepší kontrola nad zaměstnanci. V případě, že Nájemce obdrží 3x Oznámení během měsíce, bude mu účtována pokuta ve výši 10.000, - Kč za daný měsíc, která bude použita na marketing budovy.

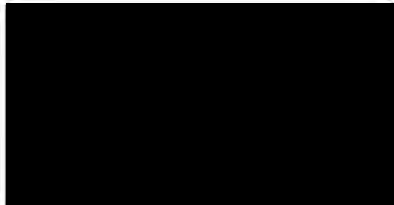
Obchody musí být otevřeny dvanáct měsíců v roce bez přerušení nebo uzavření, od pondělí do neděle včetně, kromě výjimek udělených a schválených managementem OC.

Nájemce není oprávněn zavřít obchod bez předcházejícího písemného souhlasu Managementu OC.

2. Přístup do nebytových prostor – obchodů

Po otevírací době celého Obchodního centra je zakázán přístup do objektu v době od 24:00 hodin do 07:00 hodin mimo výjimek uvedených výše.

V nevyhnutelném případě, na základě písemné žádosti potvrzené vedením Obchodního centra, lze umožnit přístup do budovy mimo uvedenou dobu pouze Nájemci prodejní jednotky. O povolení ke vstupu do budovy ve výše uvedených hodinách je možné požádat v úředních hodinách v kanceláři vedení Obchodního centra: pondělí – pátek od 9:00 do 17:00 hodin. O vydaném povolení ke vstupu do objektu bude kancelář vedení Obchodního centra informovat bezpečnostní službu a monitorovací centrum.



Všichni zaměstnanci (pracovníci) nájemců budou vybaveni identifikační kartou svého zaměstnavatele (dále jen „IK“). Tyto karty jsou povinny nosit po celou pracovní dobu viditelně u sebe. Výdej IK bude nájemcům účtován za přiměřenou úplatu, která bude sdělena interním oznámením.

Bez předchozího souhlasu správy centra o výjimku pro vstup do Obchodního centra, **nebude** majitelům prodejen, jejich zaměstnancům nebo společnostem provádějícím servis, rekonstrukce a opravy v prodejních jednotkách **umožněn přístup do objektu** mimo výše uvedenou dobu.

3. Hluk

V prostorách Obchodního centra není povoleno používat jakékoliv hudební nástroje, přehrávače, rádia apod. v případě, že se hluk bude přenášet mimo prodejny.

Hlučné práce prováděné při rekonstrukcích nájemních jednotek mohou být prováděny pouze mimo otevírací dobu centra a musí být o nich předem informována správa centra.

Výjimkou mohou být pouze např. marketingové akce předem písemně schválené a domluvené s managementem OC.

4. Výlohy

Výlohy prodejen musí být náležitě upraveny, vždy čisté a osvětleny s náležitou péčí hospodáře. Jakékoliv plakáty, reklamy nebo nápisy umístěné ve výlohách musí být provedeny na nejvyšší profesionální úrovni a jejich celková plocha nesmí zakrýt více než 30% výlohy, aby nepůsobily dojmem zatemnění výlohy. Je nepřípustné, aby na dveřích a výlohách prodejen byly umístěny cedulky, zvláště psané rukou, informující zákazníky, z jakého důvodu je prodejna v daný moment uzavřena. Ve výloze a případně na dveřích budou umístěny pouze identifikační údaje Nájemce se jménem zodpovědné osoby a otevírací doba. Provedení bude na profesionální úrovni, nikoliv psáno rukou.

Dále je nepřípustné, aby jakýkoliv sortiment nájemců byl vystaven mimo nájemní jednotku, tedy v pasáži a zakrýval tak výlohu Nájemce a zužoval jakýmkoli způsobem průchozí profil pro zákazníky, vyjma povolených a písemně schválených výjimek. Za vystavení zboží mimo nájemní jednotku bez povolení bude nájemci účtována pokuta ve výši 5.000,- Kč za každý zjištěný případ – tato částka bude použita na marketing budovy.

5. Kouření

V celém OC je přísný zákaz kouření (vyjma prostor s písemným povolením OC – tyto musí být výrazně označeny dle platného zákona). V prostorách, kde je kouření povoleno musí být popel a nedopalky vynášeny pouze do nehořlavých uzavíratelných kovových nádob. Hořící svíčky nebo jiný otevřený oheň jsou zakázány. **Prostorem vyhrazeným pro kuřáky (zaměstnance nájemců) jsou prostory v 1NP mezanin viz označený prostor v příloze – Půdorys 1.NP mezanin.** Toto místo je vybaveno popelníkem a všichni zaměstnanci nájemců jsou povinni ho udržovat v čistotě. **Je zakázáno odhazování nedopalků za dveře do venkovních prostor na dlažbu.** V případě, že kterýkoliv ze zaměstnanců Nájemců bude zastižen při kouření kdekoli jinde, a poruší tak toto pravidlo ohledně zákazu kouření, bude nahlášen svému zaměstnavateli. **Nájemce, jež je zaměstnavatelem takového zaměstnance, bude pokutován částkou ve výši 5.000,- Kč za každý zjištěný případ.** Tato pokuta bude Pronajímatelem

použita na reklamu a marketing.

6. Čistota a pořádek

Prodejní jednotka musí být vždy udržována v pořádku a čistotě. Okna, výlohy, dveře, rámy výloh apod. je nutné pravidelně čistit tak, aby zákazníkům pohled nebyl vystaven nánosům prachu či jiných nečistot. Není přípustné odkládat jakékoliv krabice, papíry či jiné odpadky, zvláště při přejímce zboží anebo inventuře, do prostor před prodejnou (pasáže), do společných prostor obchodního centra, na chodník parkoviště u zásobovacích vstupů nebo v zásobovacích chodbách.

Kartony, krabice (v rozloženém stavu) a ostatní odpad včetně „komunálního“ musí být odnášen a separovaně ukládán do kontejnerů, které jsou k tomu určeny. Ty jsou umístěny v prostoru „odpadového hospodářství“ OC a jsou označeny podle druhu odpadu. Pokud bude zjištěn případ, kdy Nájemce nebude nakládat s odpadem dle obecně platných pravidel (např. ho ponechá volně ve společných prostorách), může být pokutován finanční částkou ve výši přímo úměrné závažnosti zjištění, minimálně však 1.000,- Kč za každý zjištěný případ. Dále mu budou vyúčtovány náklady na likvidaci tohoto odpadu. To se týká zejména případů nakládání s nebezpečným odpadem. Je zakázáno ukládat zářivky a výbojky do kontejneru na sklo. Firmy zajišťující výměnu světelných zdrojů jednotlivým nájemcům jsou povinny vzniklý nebezpečný odpad zlikvidovat na své vlastní náklady.

Čistota veřejného prostranství, společných prostor a „food court“ je průběžně zabezpečována úklidovou službou a dále je hlavní úklid je prováděn mimo otevírací hodiny OC - v čase uzavření celého OC.

7. Toalety

Toalety určené pro personál Nájemců jsou umístěny buď přímo v nájemních jednotkách, nebo jsou k použití toalety pro zaměstnance, umístěné v jednotlivých podlažích viz popis prostor v přílohách.

8. Zázemí

Zázemí Obchodního centra, které tvoří zásobovací chodby, jsou jediným místem sloužícím k zásobování prodejních jednotek zbožím a odvozu zboží z prodejních jednotek. Výjimku tvoří pouze nájemní jednotky, které nemají prodejny propojeny s tímto zázemím nebo které mají vlastní vstup pro zásobování. Tyto jsou povinny provádět závoz zboží v nejméně frekventovaných časech, nejlépe před otevírací dobou OC, a za minimálního omezení provozu OC. V žádném případě nesmí dojít k omezení zákazníků při zásobování jednotky.

Zázemí Obchodního centra slouží pouze k výše stanovenému účelu, nelze jej využívat jako krátkodobé parkoviště popř. odstavnou plochu pro zboží. Vzhledem ke skutečnosti, že tento prostor je určen k zásobování všech obchodů, je nutné se v tomto prostoru zdržovat co nejkratší dobu. Je nezbytné, aby Nájemci o této skutečnosti informovali všechny své dodavatele tj. o velké vytíženosti tohoto prostoru s tím, že svou činností nesmí zbytečně blokovat příjezdovou cestu k těmto prostorům. **Navážka objemnějšího zboží (nábytek, apod.) nesmí probíhat během otevírací doby Obchodního centra z důvodu omezení pohybu návštěvníků po Obchodním centru.** Současně není možné uzavřít prodejnu během otevírací doby

z důvodu „Přejímka zboží“ nebo „Inventura“, o kterých musí být Management OC informován minimálně den dopředu. Ve velmi výjimečných případech je možné uzavřít prodejnu z tohoto důvodu, ale vždy po předchozím schválení vedením Obchodního centra. Udělení výjimky v této věci je pouze na rozhodnutí vedení Obchodního centra.

Za jakékoliv škody na majetku OC způsobené vlastním zaviněním dodavatele nese odpovědnost Nájemce prodejní jednotky, pro kterou bylo zboží v daný okamžik dodáváno.

Nájemci jsou povinni prostor zázemí udržovat v naprostém pořádku a každé případné poškození hlásit správě centra.

9. Marketingová činnost

Management Obchodního centra bude pořádat marketingové akce a propagační činnost v rámci OC dle předloženého marketingového plánu, se kterým jsou všichni Nájemci seznámeni. Každý Nájemce má možnost participovat na marketingových aktivitách. Pokud bude Nájemce organizovat vlastní marketingové aktivity, které budou zasahovat do společných prostor, musí řádně informovat vedení centra a obdržet souhlas k takovéto činnosti.

10. Distribuce prospektů a letáků

Jakákoliv distribuce prospektů nebo jiné prémiové nabídky výrobků, a to i bezplatně poskytnutých, je ve společných prostorách zakázána. Výjimku z tohoto pravidla může udělit pouze správa centra, po předchozí písemné žádosti Nájemce.

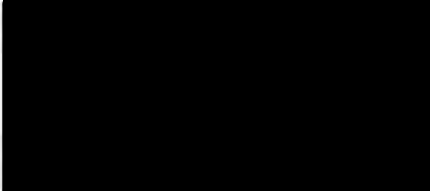
11. Technická správa

Opravy, údržbu a revize technických zařízení Obchodního centra zajišťuje **Technický manager centra*** (p. [redacted]) prostřednictvím údržby. Jedná se především o správu veřejných prostor a zázemí budovy. Problémy s technickým vybavením jednotlivých butiků řeší každý Nájemce vlastními silami s tím, že může o zajištění technické pomoci požádat i Technického manažera OC. Ceník služeb bude nájemci poskytnut na vyžádání údržbou centra.

12. Bezpečnostní služba

Bezpečnost Centra je zajištěna nepřetržitou službou servisní společnosti (dále jen „Bezpečnostní služba“), jejíž zaměstnanci dostávají pokyny od Správy Centra a jí jsou odpovědní. Ostraha Centra odpovídá za bezpečnost a pořádek ve společných prostorách Centra a je zabezpečena následovně:

- a) fyzická ostraha – bezpečnostní agentura – ABI Special, se svými jednotlivými strážnými a security mangarem
- b) elektronické zabezpečovací zařízení (EVS, CCTV) – nepřetržitě

- 
1. V případě nouze mohou zaměstnanci jakéhokoliv Nájemce prodejní jednotky volat monitorovací centrum, tel.: **HOT LINE** .
 2. Bezpečnostní služba je zodpovědná za provádění ostrahy v Obchodním centru. V rámci této ostrahy provádějí zaměstnanci kontrolní obchůzky ve společně užívaných prostorách centra, nikoliv však uvnitř prodejních jednotek jednotlivých Nájemců. V případě, že v prostorách prodejních jednotek dochází k trestné činnosti (např. odcizování či poškození majetku Nájemce, ohrožování života a zdraví Nájemce či jeho zaměstnanců apod.), může bezpečnostní služba zakročit a pachatele trestného činu případně zadržet. Jestliže je v době páchaní trestné činnosti Nájemce prodejní jednotky nebo jeho zaměstnanci uvnitř, může bezpečnostní služba zakročit pouze s jejich souhlasem.

V takovémto případě musí být okamžitě informováno monitorovací centrum, Technický manager OC a Policie ČR. V případě, že Nájemce či jakýkoliv z jeho zaměstnanců obdrží anonymní oznámení či jiným způsobem zjistí, že v budově Obchodního centra nebo její blízkosti je uložena nástražné výbušné zařízení (bomba) nebo hrozí jiné bezprostřední nebezpečí ohrožující život, zdraví a majetek, je povinen o této skutečnosti okamžitě informovat monitorovací centrum. Pracovník monitoringu tuto zprávu okamžitě ohlásí Policii ČR, Security managerovi BA a vedení OC. Nájemci a jejich zaměstnanci jsou povinni řídit se pokyny Policie ČR. V případě, že policie ČR nařídí evakuaci všech osob z budovy, jsou Nájemci a jejich zaměstnanci povinni neprodleně opustit Obchodní centrum, aby mohlo být okamžitě uzavřeno. Budova bude otevřena po prošetření celé události policií ČR (pyrotechniky) a v souladu s pokyny Policie ČR.

13. Elektrická zařízení a vybavení v nebytových prostorách

- Spínače, rozvaděče, atd. musí být vždy přístupné (volný prostor min. 80 cm po stranách a před zařízením).
- Poškozené vedení, zásuvky atd. musí být okamžitě opraveny nebo vyměněny (opravy může provést pouze osoba odborně způsobilá).
- Všechny elektrické rozvody a zařízení musí odpovídat platným technickým normám.
- Je-li možno, kancelářské vybavení by mělo být po skončení pracovní doby vypnuto.
- Zboží nesmí být uskladněno blíže než 50 cm od světelného nebo tepelného zdroje a nejméně 50 cm pod úroveň hlavic rozvodu stabilního hasicího zařízení (sprinklery).
- Na elektrické zásuvky lze připojit pouze elektrické spotřebiče do určitého příkonu (do max. hodnoty el. jističe), který nesmí být překročen.
- Nefunkční nebo porouchané světelné zdroje musí být okamžitě vyměněny nebo vypnuty.
- Žárovky a zářivky nesmí být uzavřeny v těsných prostorech bez dostatečného proudění vzduchu.
- Je zakázáno na potrubí sprinklerového rozvodu, na světelné a elektrické rozvody připevňovat nebo zavěšovat jakékoliv předměty.
- Všechny elektrické spotřebiče v denních místnostech nájemců (v obchodech) musí být vybaveny časovým vypínačem a všechny tepelné spotřebiče (vařiče, kávovary, rychlovarné konvice apod.) musí mít nehořlavé podložky.

- Na všech elektrických zařízeních, el. rozvodech až po rozvaděč musí být prováděny pravidelné revize ve lhůtě **1x za 2 roky**. Pravidelné revize el. spotřebičů (rychlovarné konvice, tiskárny, počítače, lampičky atp.) ve lhůtě **1x ročně**. Zjištěné závady musí být ihned odstraněny. **Kopie revizních zpráv musí být předloženy správě Obchodního centra ke kontrole a následně uloženy v nájemní jednotce.**

Nájemce se zavazuje používat pouze takové přístroje a vybavení v takovém množství a takového charakteru, které jsou povoleny kolaudačním rozhodnutím. Elektrické přístroje, které bude Nájemce používat v obchodním centru, podléhají předchozímu souhlasu Pronajímatele.

V nebytových prostorách nesmí být používáno žádné elektrické topné vybavení, pokud není schváleno Pronajímatelem.

Jakékoliv vybavení a přístroje používané nebo nainstalované Nájemcem v nebytových prostorách a činnosti prováděné v nebytových prostorách musí být v souladu s právním řádem a českými normami a musí být schváleny příslušnými orgány, jestliže je takovéto schválení vyžadováno.

Nájemce je povinen zajistit, že manipulace a používání jakýchkoliv vybavení a přístrojů v nebytových prostorách je prováděno dle pokynů pro konkrétní vybavení a přístroje, a že používání a manipulace je prováděna pouze osobami pro takovéto užívání nebo manipulaci školenými, oprávněnými nebo kvalifikovanými.

Odběr a sazby elektrické energie se řídí dle dohod uzavřených s Pronajímatelem, pokud se strany nedohodly jinak. Kontaktní osoba pro Nájemce využívající lokální distribuční soustavu je

14. První pomoc

V případě náhlé nevolnosti nebo úrazu návštěvníka centra nebo zaměstnance Nájemce v prostorách Obchodního centra, poskytnou první pomoc zaměstnanci prodejní jednotky, v níž k takové události došlo, popřípadě zaměstnanci prodejní jednotky, jež je nejbližší místu takové nehody. Každý Nájemce je povinen vybavit prodejnu řádně vybavenou lékárníčkou a provádět 1x za půl roku kontrolu jejího vybavení. O kontrolách musí být prováděny prokazatelné záznamy (např. deníček, který bude součástí lékárníčky).

1. V případě nutnosti zavolají zaměstnanci prodejní jednotky záchrannou službu na telefonním čísle 155, a poté uvědomí pracovníka monitorovacího centra.
2. V případě, že se tato událost stane ve společných prostorách Obchodního centra, je kterýkoliv zaměstnanec centra, včetně všech zaměstnanců Nájemců prodejních jednotek, který je svědkem této události, nebo byl o ní uvědomen zákazníkem, povinen oznámit tuto událost neprodleně monitorovacímu centru. V takovém případě je první pomoc povinen zajistit pracovník dispečinku objektu centra a o takové události sepiše protokol. Ošetřovna se nachází v místnosti „Velínu“ bezpečnostní služby.

15. Protipožární ochrana

Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorách tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodní události a potvrzuje, že se důkladně seznámí se směrnicemi, které mu budou před otevřením centra předány a popisují:

- a) požárně nebezpečné místa,
- b) umístění a obsah požárních poplachových směrnic a způsob vyhlášení požárního poplachu,
- c) umístění ohlašovny požáru,
- d) umístění a použití přenosných hasicích přístrojů a hydrantů požárního vodovodu,

a že v souladu s ustanovením § 16 zákona o požární ochraně 133/1985 Sb. v platném znění zajistí požadované školení svých zaměstnanců.

Při požáru se Nájemce řídí požárními poplachovými směrnicemi a evakuačním řádem, případně pokyny požární hlídky Pronajímatele.

Nájemce je povinen seznamovat s požární ochranou své zaměstnance v rozsahu, v jakém s ní byl seznámen sám.

Nájemní jednotky musí být vybaveny přenosnými hasicími přístroji, pokud to vyžaduje požárně bezpečnosti řešení a Nájemce je povinen zajišťovat provádění pravidelných kontrol a revizí těchto přenosných hasicích přístrojů. Nájemce zajišťuje pravidelnou kontrolu přenosných hasicích přístrojů – v souladu s § 7 vyhlášky č. 246/2001 Sb. v rozsahu a způsobem stanoveným právními předpisy, normativními požadavky a průvodní dokumentací jeho výrobce, nejméně však jedenkrát ročně.

Požární uzávěry (dveře) musí být vždy zavřeny (ne uzamčeny) a nesmí se žádným způsobem narušovat jejich funkčnost (např. používat zárazky proti zavření apod.)

Únikové východy (dveře) nesmí být v provozní době uzamčeny.

Pokud jsou požární dveře a únikové východy poškozeny, ihned kontaktujte správu Obchodního centra.

Nájemce je povinen během zákonem stanovené lhůty požádat úřad státní kontroly protipožární ochrany o vyjádření k riziku požáru v nebytových prostorách. Kopie takové žádosti a vyjádření příslušného orgánu bude předložena Nájemcem Pronajímateli během pěti (5) dnů od jeho předložení nebo obdržení.

Tato dokumentace bude postoupena také manažerovi OC.

Vybavení společných prostor a technického zázemí nákupního centra přenosnými hasicími přístroji a hydranty zajišťuje Správa centra, která také zajišťuje provádění jejich pravidelné revize a kontroly.

16. Bezpečnost a ochrana zdraví při práci

Od data podepsání Smlouvy o nájmu do konce doby nájmu je Nájemce povinen zajistit v nebytových prostorách:

- a) bezpečnost práce a kontrolu splnění podmínek pro bezpečnou a zdraví

neohrožující práci podle části páté zákoníku práce v platném znění, včetně souladu s bezpečnostními, hygienickými a protipožárními právními předpisy a předpisy o životním prostředí,

- b) vybavit své zaměstnance ochrannými pracovními oděvy.

Před započítáním činností v nebytových prostorách, ale ne později než ke dni podpisu nájemní smlouvy, je Nájemce povinen zajistit, aby se jeho zaměstnanci seznámili s bezpečnostními pokyny pro užívání (obsazení) a činnosti v prostorách Pronajímatele. Nájemce je povinen poskytnout svým zaměstnancům školení protipožární ochrany v prostorách Pronajímatele. Toto školení a bezpečnostní pokyny je Nájemce povinen zajišťovat svým zaměstnancům pravidelně a vždy před podpisem nové pracovní smlouvy.

Obě smluvní strany se dohodly, že Nájemce, který je současně zaměstnavatelem:

- a) je sám odpovědný za bezpečnost a ochranu zdraví při práci samostatně, zejména ve smyslu § 101–105 zákoníku práce č. 262/2006 Sb. v platném znění,
- b) je sám odpovědný za registraci, evidenci a předkládání záznamů o pracovních úrazech státnímu doзору a zdravotní pojišťovně u úrazů, které se přihodily jeho zaměstnancům v nebytových prostorách nebo v budově, nebo na Pronajímatelem předaných strojích nebo zařízeních, ve smyslu §105, zákona 262/2006 Sb. v platném znění; jednu (1) kopii předá Pronajímateli,
- c) k registraci pracovního úrazu, který se přihodí zaměstnanci Nájemce mimo nebytové prostory v prostorách Pronajímatele, si přizve Nájemce zaměstnance Pronajímatele – security managera bezpečnostní agentury. Pronajímatel a Nájemce pracovní úraz registrují společně. Předkládat záznamy o pracovních úrazech státnímu doзору a zdravotní pojišťovně je povinností Nájemce.

Správa centra pořádá a zajišťuje v rámci prevence školení o bezpečnosti v nákupním centru s následujícím obsahem:

- Školení PO a BOZP včetně prostředků požární ochrany (Toto školení nenahrazuje školení PO a BOZP dle požadavků uvedených v § 103 Zákoníku práce, které je Nájemce povinný zajistit svým zaměstnancům sám.)
- Evakuace obchodu
- Evakuace centra
- 1x ročně **nácvik požárního poplachu**
- 1x za půl roku **preventivní kontrola** všech prostor nákupního centra, tzn. i všech prostor nájemních jednotek, z hlediska dodržování požadavků platné legislativy v oblasti požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci

Nájemce je povinen umožnit provedení kontroly dodržování předpisů PO a BOZP pracovníkům státních orgánů a pracovníkům, kteří tyto kontroly provádějí pravidelně pro správu obchodního centra. Případné závady zjištěné při těchto kontrolách je Nájemce povinen odstranit ve lhůtách stanovených v zápisech o těchto kontrolách.

Za veškeré škody vzniklé v souvislosti s nedodržením povinností a pokynů tak, jak je stanoveno ve výše uvedených článcích 1. – 16. (vyjma povinností Pronajímatele),

odpovídá pouze Nájemce.

17. Úpravy obchodní jednotky, servis technologií a zařízení Nájemce

Každý Nájemce, který chce změnit vzhled své obchodní jednotky a tato změna vyžaduje stavební úpravy, potřebuje souhlas Pronajímatele, a to na základě architektonického projektu, schválení příslušného státního úřadu, případně dalších orgánů státní správy – hasiči, hygiena apod. (pokud to úpravy vyžadují). **Tyto souhlasy a stanoviska si Nájemce zajišťuje sám a na své náklady, pokud není dohodnuto se správou OC jinak.** Následně je Nájemce předloží managementu OC.

O stavebních úpravách, které se budou vykonávat v obchodní jednotce Nájemce a které mohou ovlivnit normální chod nákupního centra, je Nájemce povinen informovat manažera (technického manažera) Obchodního centra, a to nejméně 24 hodin předem, písemnou nebo elektronickou formou (fax, e-mail). Stejným způsobem je Nájemce povinen informovat o všech servisních činnostech, které by mohly ohrozit bezpečnost návštěvníků nebo jinak ovlivnit normální chod Obchodního centra.

Takovéto práce se mohou provádět jen se souhlasem správy Obchodního centra, mimo otevírací dobu Obchodního centra.

V Opavě dne: 13.6.2013

Jaroslav Václavík
Manager Obchodního centra