

NÁJEMNÍ SMLOUVA

č.2019/100NAKIT

mezi

společností

KODAŇSKÁ OFFICE CENTER, s.r.o.

(jako Pronajímatelem)

a

společností

Národní agentura pro komunikační a informační technologie, s. p.

(jako Nájemcem)

Nájemní smlouva

Smluvní strany:

(1) **KODAŇSKÁ OFFICE CENTER, s.r.o.**

se sídlem Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10 – Vršovice

IČ: 28446747, DIČ: CZ28446747

zastoupena [REDACTED]

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 142110

(dále jen „Pronajímatel“)

a

(2) **Národní agentura pro komunikační a informační technologie, s. p.**

se sídlem Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10 - Vršovice,

IČ: 04767543, DIČ: CZ04767543

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl A vložka 77322,

zastoupená [REDACTED]

(dále jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce společně dále jen jako „Smluvní strany“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

Úvodní ustanovení:

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy č.p. 1441/46, umístěné na pozemkové parcele č. 857/1, zapsané na listu vlastnictví č. 3884 v katastrálním území Vršovice, obec Praha (dále jen „Budova“),

1 Předmět smlouvy

1.1 Pronajímatel pronajímá Nájemci za úplatu a na dobu určitou

1.1.1 nebytové prostory s čistou vnitřní výměrou podlahové plochy **310,65 m²** (dále jen „Prostory I.“), které jsou znázorněny barevně na plánu (dále jen „Plán“) tvořícím přílohu č. 1 této smlouvy a nacházejí se v přízemí Budovy (blíže specifikované jako budova C).

1.1.2 technickou místnost B1.S55 pro účely uložení zdrojů UPS s čistou vnitřní výměrou podlahové plochy **17 m²** (dále jen „Prostory II.“), které jsou znázorněny barevně na Plánu a nacházejí se v 1PP Budovy (blíže specifikované jako budova B).

(Prostory I. a Prostory II. dále společně jen „Prostory“)

1.2 Nájemce tímto bere na vědomí, že výměry podlahových ploch Prostor uvedené v čl. 1 odst. 1.1. této smlouvy byly zjištěny na základě měření Pronajímatele, které tímto Nájemce činí nesporným. Způsob měření výměr Prostor je uveden v manuálu, který tvoří přílohu č. 6 této smlouvy. Smluvní strany se tímto dohodly, že pokud bude v budoucnu zjištěno na základě nezávislého měření provedeného v souladu

s přílohou č. 6 této smlouvy, že se skutečná výměra Prostor liší od výměry uvedené v čl. 1 odst. 1.1 této smlouvy, zavazují se Smluvní strany uzavřít mezi sebou dodatek k této smlouvě, kterým se dohodnou na úpravě celkové částky měsíčního Nájemného sjednaného v čl. 4 odst. 4.1 této smlouvy a na výši Poplatku za služby uvedeného v čl. 4 odst. 4.2 této smlouvy tak, aby celkové měsíční Nájemné a Poplatek za služby odpovídaly nově zjištěné výměře prostor. Tato úprava Nájemného a Poplatku za Služby bude účinná ke dni účinnosti podpisu dodatku k této smlouvě. Žádná ze stran není oprávněna požadovat zpětnou úpravu již splatného Nájemného nebo Poplatku za služby.

2 Účel nájmu

- 2.1 Nájemce je oprávněn užívat Prostory pouze jako kanceláře a technické místnosti k provozování předmětu svého podnikání dle oprávnění uvedených ve výpisu z Obchodního rejstříku (dále jen „**Přípustné užívání**“). Nájemce se zavazuje, že bude provozovat svou podnikatelskou činnost a že zajistí, aby jeho zástupci, zaměstnanci, pozvané osoby a návštěvníci se chovali takovým způsobem, aby nedocházelo k rušení pořádku, a aby neobtěžovali a nerušili kteréhokoli dalšího nájemce nebo Pronajímatele při jeho provozování Budovy, ani do něj nezasahovali.
- 2.2 Nájemce není oprávněn užívat Prostory k jiným účelům, než je Přípustné užívání.
- 2.3 Nájemce je povinen si na vlastní náklady zajistit veškerá povolení a licence, jež právní předpisy vyžadují k řádnému výkonu Přípustného užívání, jako jsou např. živnostenské listy, koncese, aj. (dále jen „**Povolení**“), a tato Povolení udržovat po celou dobu nájmu platná a účinná, jakož i plnit podmínky v nich uvedené. Nájemce je povinen předat Pronajímateli na jeho žádost kopii každého Povolení a jejich dodatků či změn, a to vždy bez zbytečného odkladu po jejich vydání příslušným orgánem. Nemožnost Nájemce zajistit nebo udržet v platnosti a účinnosti Povolení nemá vliv na platnost a účinnost této smlouvy a na práva a závazky Nájemce z ní vyplývající.

3 Doba nájmu

- 3.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou a to do 30. dubna 2024 (dále jen „**Doba nájmu**“), jež začíná běžet od data zahájení (dále jen „**Den zahájení**“). Dnem zahájení se rozumí 1. 1. 2020.
- 3.2 Nájemce je povinen převzít od Pronajímatele Prostory ve stavu odpovídajícím Přípustnému užívání dne 2. 1. 2020 („**Den převzetí**“), nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. V Den převzetí jsou Smluvní strany povinny podepsat předávací protokol, v němž bude popsán stav Prostor, případně další podrobnosti. Smluvní strany souhlasně prohlašují a zaručují, že předávací protokol bude mít účinky zamýšlené touto smlouvou i v případě, kdy bude podepsán jinými osobami, než jsou osoby jednající za příslušnou Smluvní stranu uvedené v záhlaví této smlouvy a dále prohlašují a zaručují, že závaznost předávacího protokolu budou i v takovém případě bez veškerých výhrad a podmínek respektovat.

4 Nájemné a Poplatek za služby, úhrada Nájemného a Poplatku za služby a jejich úprava

- 4.1 Nájemce je povinen hradit Pronajímateli nájemné za užívání

- 4.1.1** Prostor I. ve výši **276,- Kč** za 1 m² výměry Prostor měsíčně, tj. **celkem 85.739,40 Kč** měsíčně bez DPH. K částkám nájemného bude připočtena DPH dle platných právních předpisů ke dni uskutečnění zdanitelného plnění;
- 4.1.2** Prostor II. ve výši **150,- Kč** za 1 m² výměry Prostor měsíčně, tj. **celkem 2.550,- Kč** měsíčně bez DPH. K částkám nájemného bude připočtena DPH dle platných právních předpisů ke dni uskutečnění zdanitelného plnění;
- (dále společně jen „**Nájemné**“).
- 4.2** Nájemce je povinen hradit Pronajímateli
- 4.2.1** formou záloh poměrný podíl na odhadovaných provozních nákladech za každý kalendářní rok (záloha na tento podíl Nájemce dále jen „**Poplatek za služby I.**“) vynaložených na poskytované služby v souvislosti s nájmem Prostor I., jež jsou uvedeny v článku 8 odst. 8.2 této smlouvy (dále jen „**Služby**“). Podíl Nájemce na provozních nákladech je dán poměrem pronajaté plochy k celkové pronajímatelné ploše v Budově. Poplatek za služby I. bude činit **120,- Kč** za 1 m² výměry Prostor I., tj. celkem **37.278,- Kč** měsíčně bez DPH. K částkám bude připočtena DPH dle platných právních předpisů ke dni uskutečnění zdanitelného plnění;
- 4.2.2** poplatek za elektrickou energii dodávanou do Prostor (dále jen „**Poplatek za elektrickou energii**“), přičemž skutečná výše Poplatku za elektrickou energii bude stanovena na základě odečtů příslušných měřidel a bude Nájemci Pronajímatelem vždy přefakturována měsíčně zpětně v cenách, za které tuto elektrickou energii odebírá Pronajímatel od svých dodavatelů nebo distributorů dle skutečných nákladů;
- 4.2.3** formou paušálních plateb fixní poplatek za Služby (dále jen „**Poplatek za služby II.**“) poskytované v souvislosti s nájmem Prostor II. Poplatek za služby II. bude činit **50,- Kč** za 1 m² výměry Prostor II. měsíčně, tj. **celkem 850,- Kč** měsíčně bez DPH. K částkám bude připočtena DPH dle platných právních předpisů ke dni uskutečnění zdanitelného plnění
- (Poplatek za služby I. a Poplatek za služby II. dále společně jen „**Poplatek za služby**“);
- 4.2.4** paušální poplatek za službu dodatečné internetové konektivity poskytované dle článku 8 odst. 8.6 této smlouvy (dále jen „**Poplatek za konektivitu**“). Poplatek za konektivitu bude činit **2.400,- Kč** měsíčně bez DPH. K částkám bude připočtena DPH dle platných právních předpisů ke dni uskutečnění zdanitelného plnění;
- 4.2.5** paušální poplatek za nouzové napájení **34.000,- Kč** měsíčně bez DPH a dále **7,- Kč** bez DPH za 1 KW odebrané energie v době výpadku elektrické energie (dále společně „**Poplatek za nouzové napájení**“). K částkám bude připočtena DPH dle platných právních předpisů ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
- 4.3** Nájemce je povinen platit Nájemné za užívání Prostor (včetně veškerého vybavení umístěného Pronajímatelem v Prostorách) spolu s Poplatkem za služby a Poplatkem za konektivitu měsíčně nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, za který jsou Nájemné, Poplatek za služby a Poplatek za konektivitu placeny. Dále je

Nájemce povinen měsíčně platit na základě této smlouvy Poplatek za elektrickou energii dle skutečné spotřeby, a to vždy na základě faktury vystavené Pronajímatelem. Poplatek za nouzové napájení je Nájemce povinen Pronajímátemi hradit pouze v případě, že došlo k výpadku elektrické energie, a to na základě faktury vystavené Pronajímatelem. Veškeré platby je Nájemce povinen platit na bankovní účet Pronajímatele č. 514 001 5258/5500, vedený u Raiffeisenbank a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78, Praha 4, nebo na jiný účet, který mu Pronajímátemi písemně oznámí. Nájemné, Poplatek za služby, Poplatek za konektivitu, Poplatek za elektrickou energii (jakož i Poplatek za nouzové napájení, je-li ho Nájemce povinen dle této smlouvy hradit) jsou hrazeny v CZK. Pronajímátemi vystaví Nájemci na příslušný kalendářní rok splátkový kalendář Nájemného a platební kalendář Poplatku za služby. Platba prvního Nájemného, prvního Poplatku za služby a prvního Poplatku za konektivitu je splatná do 15. dne od začátku Doby nájmu. Výše Nájemného, Poplatku za služby a Poplatku za konektivitu za neúplný kalendářní měsíc Doby nájmu bude stanovena poměrně.

- 4.4** Nájem dle této smlouvy se pro daňové účely poskytuje formou dílčích plnění s tím, že každé dílčí plnění se považuje za samostatné zdanitelné plnění. Dílčím plněním se rozumí měsíční zdanitelné plnění, s výjimkou prvního dílčího plnění, které začíná Dnem zahájení Nájmu a končí posledním dnem kalendářního měsíce, ve kterém Den zahájení Nájmu nastal. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje první den kalendářního měsíce, za který se Nájemné a Poplatek za služby platí (dále jen „**Den zdanitelného plnění**“).
- 4.5** V případě, že skutečné provozní náklady (vyjma nákladů na elektrickou energii dodávanou do Prostor, kterou Nájemce hradí dle skutečné spotřeby Poplatkem za elektrickou energii) pro jakýkoliv kalendářní rok Doby nájmu přesáhnou odhadované provozní náklady pro uvedený kalendářní rok, uhradí Nájemce Pronajímátemi částku (dále jen "**Vyrovnaní provozních nákladů**") rovnající se poměrnému podílu Nájemce na rozdílu mezi skutečnými provozními náklady pro uvedený rok a odhadovanými provozními náklady. V případě, že tato smlouva vstoupí v platnost nebo bude ukončena v jiný den, než je první den kalendářního roku, bude výše uvedené Vyrovnaní provozních nákladů podle toho úměrně vypočteno. Povinnost Nájemce uhradit Vyrovnaní provozních nákladů ukončením platnosti této smlouvy nezaniká.
- 4.6** Pronajímátemi nejpozději do jednoho sto dvaceti (120) dnů po uplynutí každého kalendářního roku, předá Nájemci vyúčtování skutečných provozních nákladů Pronajímatele na provoz Budovy (vyjma nákladů na elektrickou energii dodávanou do Prostor, kterou Nájemce hradí dle skutečné spotřeby) během uvedeného kalendářního roku, spolu s případným výpočtem Vyrovnaní provozních nákladů za uvedený rok, na základě kterého se Smluvní strany vyrovnají. V případě doplatku, Nájemce Pronajímátemi uhradí případné Vyrovnaní provozních nákladů (s celou výší příslušné DPH) do dvaceti (20) dnů od doručení oznámení Nájemci. V případě přeplatku Pronajímátemi uhradí případné Vyrovnaní provozních nákladů (s celou výší příslušné DPH) Nájemci do dvaceti (20) dnů od vyúčtování skutečných provozních nákladů, na účet Nájemce č.117404973/0300, vedený u ČSOB a.s., nebo na jiný účet, který mu nájemce písemně oznámí.
- 4.7** Pronajímátemi je na základě zvýšení skutečných provozních nákladů, v souvislosti se zvýšením cen dodávaných služeb dodavateli těchto služeb, oprávněn pouze poměrně (tj. o toto zvýšení cen dodávaných služeb) zvýšit Poplatek za služby na stávající kalendářní rok, a to na základě dodatku k této smlouvě. Nájemce je v

takovém případě povinen hradit zvýšený Poplatek za služby ode dne účinnosti takto uzavřeného dodatku. Současně vystaví Pronajímatel Nájemci aktualizovaný splátkový kalendář Poplatku za služby na příslušný rok. Doloží-li Pronajímatel Nájemci zvýšení cen dodávaných služeb, zavazuje se Nájemce neodepřít uzavření takového dodatku, jehož předmětem bude poměrné zvýšení cen dodávaných služeb. Pokud přesto k uzavření dodatku nedojde, je to důvodem k výpovědi ze strany Pronajímatele dle čl. 12 odst. 12.2 bod 12.2.6 této Smlouvy. Toto ustanovení platí obdobně i pro Poplatek za konektivitu.

- 4.8** Pronajímatel nezaručuje, že jakékoliv dodávky a/nebo Služby zajišťované Pronajímatelem, třetími osobami nebo přímo Nájemcem budou odpovídat konkrétním potřebám Nájemce nebo budou poskytovány po celou dobu nájmu bez jakéhokoli přerušení. Nájemce tímto souhlasí s tím, že dodávky a/nebo Služby mohou být přerušeny nebo pozastaveny z důvodu: havárie, případně jiné příčiny, kterou Pronajímatel nemůže ovlivnit, nebo bude-li to v nutné z důvodu naléhavé potřeby či splnění požadavků vyplývajících z právních předpisů. Pronajímatel je oprávněn zastavit, přerušit nebo snížit objem kterékoli dodávky a/nebo Služby z důvodu oprav, výměn či modernizace Budovy, její částí a souvisejících zařízení nejvýše na dobu osmi (8) po sobě jdoucích hodin, nikoli však opakovaně, s výjimkou případů, kdy (i) je s Nájemcem na základě předchozího písemného oznámení o plánovaném přerušení či snížení dodávky dohodnuta delší lhůta, nebo (ii) přerušení či snížení dodávky Pronajímatel provede během dnů víkendu či státních svátků, které lze pro takové přerušení či snížení dodávky využít v plném rozsahu. Nájemce není oprávněn v případech, kdy budou splněny uvedené lhůty uvedené v tomto odstavci, požadovat na Pronajímateli slevu na Nájemném nebo jiných platbách dle této smlouvy nebo jejich snížení.
- 4.9** Pronajímatel je oprávněn Nájemné a Poplatek za služby každoročně zvyšovat vždy k 1. lednu, počínaje rokem 2021, (dále jen „**Den indexace**“), a to o míru inflace procentuálně vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (tj. procentní změna průměrné cenové hladiny za posledních 12 kalendářních měsíců přede Dnem indexace proti průměru 12 bezprostředně předchozích kalendářních měsíců), vyhlášeného Českým statistickým úřadem / Eurostatem (dále jen „**Index**“). Základem takového zvýšení bude předchozí výše Nájemného a Poplatku za služby a takto stanovené Nájemné a Poplatek za služby budou zaokrouhleny na celé koruny české nahoru. Dojde-li ke zvýšení Nájemného a Poplatku za služby, Pronajímatel vypočte novou částku Nájemného a Poplatku za služby a oznámí ji Nájemci a současně vystaví Nájemci aktualizovaný splátkový kalendář Nájemného a Poplatku za služby na příslušný rok s tím, že Nájemné a Poplatek za služby zvýšené o míru inflace budou poprvé hrazeny za kalendářní měsíc následující po doručení oznámení o nové výši Nájemného Nájemci. V případě, že Index přestane být z jakéhokoli důvodu nadále publikován, nahradí jej jiný podobný index nebo srovnatelný statistický údaj vyhlášený příslušným orgánem, který Pronajímatel dle svého rozumného uvážení zvolí.
- 4.10** Veškeré platby dle této smlouvy budou zvýšeny o příslušnou DPH dle platných právních předpisů, není-li ve smlouvě dohodnuto jinak. Jakákoliv úhrada dle této smlouvy se považuje za provedenou v okamžiku, kdy je připsána na příslušný bankovní účet Pronajímatele.
- 4.11** Žádná ze Smluvních stran není oprávněna si započíst jakoukoli svoji pohledávku proti jakékoli pohledávce druhé Smluvní strany, jež vznikla druhé Smluvní straně na základě této smlouvy.

- 4.12** V případě, že bude česká koruna, jako zákonná měna České republiky, nahrazena jinou měnou, částky vyjádřené v této smlouvě v českých korunách se přepočtou na nově zavedenou měnu dle oficiálního směnného kurzu.
- 4.13** Dostane-li se Nájemce do prodlení s placením jakékoli částky, kterou je dle této smlouvy povinen uhradit Pronajímateli, je Pronajímatel oprávněn vyúčtovat Nájemci úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 4.14** Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci na Dobu nájmu připojení telefonních linek na centrální ústřednu Budovy. Veškeré poplatky z telefonních linek, jakož i náklady na hovorné účtované ze strany poskytovatele telekomunikačních služeb, bude Nájemce hradit přímo tomuto poskytovateli.
- 4.15** V případě prodlení Nájemce s úhradou jakékoliv platby dle této smlouvy je Pronajímatel oprávněn okamžitě ukončit poskytování veškerých služeb poskytovaných Nájemci v Prostorách, jejichž úhradu je Nájemce povinen provést podle této smlouvy, zejména dodávky topení, chlazení, elektřiny, jiných druhů energií, vody a provoz výtahů. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli veškeré náklady, které Pronajímateli v souvislosti s ukončením dodávek služeb dle tohoto odstavce a jejich případným obnovením vznikly.
- 4.16** Smluvní strany se dohodly, že pokud bude v okamžiku uskutečnění zdanitelného plnění správcem daně zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup skutečnost, že Pronajímatel je nespolehlivým plátcem ve smyslu § 106a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o DPH“), nebo má-li být platba za zdanitelné plnění uskutečněné Pronajímatelem v tuzemsku zcela nebo z části poukázána na bankovní účet vedený poskytovatelem platebních služeb mimo tuzemsko, je Nájemce oprávněn část ceny odpovídající dani z přidané hodnoty zaplatit přímo na bankovní účet správce daně ve smyslu § 109a zákona o DPH. Na bankovní účet Pronajímatele bude v tomto případě uhrazena část ceny odpovídající výši základu daně z přidané hodnoty. Úhrada ceny plnění (základu daně) provedená Nájemcem v souladu s tímto ustanovením smlouvy bude považována za řádnou úhradu ceny plnění poskytnutého dle smlouvy.
- 4.17** Bankovní účet uvedený na daňovém dokladu, na který bude ze strany Pronajímatele požadována úhrada ceny za poskytnuté zdanitelné plnění, musí být Pronajímatelem zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup ve smyslu § 96 zákona o DPH. Smluvní strany se výslovně dohodly, že pokud číslo bankovního účtu Pronajímatele, na který bude ze strany Pronajímatele požadována úhrada ceny za poskytnuté zdanitelné plnění dle příslušného daňového dokladu, nebude zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup ve smyslu § 96 zákona o DPH a cena za poskytnuté zdanitelné plnění dle příslušného daňového dokladu přesahuje limit uvedený v § 109 odst. 2 písm. c) zákona o DPH, je Nájemce oprávněn zaslat daňový doklad zpět Pronajímateli k opravě. V takovém případě se doba splatnosti zastavuje a nová doba splatnosti počíná běžet dnem doručení opraveného daňového dokladu s uvedením správného bankovního účtu Pronajímatele, tj. bankovního účtu zveřejněného správcem daně.

5 Jistota

Záměrně vypuštěno

6 Úpravy

- 6.1 Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět jakékoli změny či úpravy Prostor, včetně montáže jakýchkoli zařízení (dále jen „Úpravy“).
- 6.2 Nájemce je povinen si zajistit veškerá povolení, oznámení, souhlasy a stanoviska, která budou vyžadována příslušnými právními předpisy v souvislosti s prováděním Úprav, v případě, že tyto Úpravy bude realizovat sám nebo prostřednictvím svých dodavatelů.
- 6.3 Před provedením jakýchkoli Úprav je Nájemce povinen předat Pronajímateli k jeho konečnému písemnému schválení (i) podrobné plány a specifikace Úprav a (ii) kopie stávajících pojistných smluv všech dodavatelů a subdodavatelů provádějících práce související s úpravami. Součástí pojistných smluv musí být rovněž pojištění odpovědnosti za škodu, a to v rozsahu, se kterým bude Pronajímatel souhlasit.
- 6.4 Nájemce je povinen provést veškeré Úpravy na své náklady, řádným způsobem s odbornou péčí, s použitím nových a kvalitních materiálů, v souladu se všemi zákonnými požadavky a technickými normami a v souladu s plány a specifikacemi předem písemně schválenými Pronajímatelem dle článku 6 odst. 6.3 této smlouvy. Veškeré Úpravy Prostor budou po ukončení této smlouvy odstraněny na náklady Nájemce, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak.

7 Práva a závazky Nájemce

7.1 Nájemce je oprávněn:

- 7.1.1 nevýlučně užívat prostory Budovy určené Pronajímatelem ke společnému užívání nájemců a/nebo jiných uživatelů Budovy, a to zejména vchody, výtahy, chodby, společné prostory v suterénu Budovy a schodiště (dále jen „**Užívané společné prostory**“) s tím, že Pronajímatel má právo (i) užívat nebo pronajmout jakékoli Užívané společné prostory jakýmkoli osobám dle svého výběru a/nebo (ii) pořádat v Užívaných společných prostorách reklamní a jiné akce dle své rozumné úvahy;
- 7.1.2 umístit v Užívaných společných prostorách informační tabuli s názvem, případně logem své společnosti, a to pod podmínkou, že obdržel od Pronajímatele předchozí písemný souhlas s podobou a rozměrem informační tabule a místem, kde má být instalována. Pronajímatel může dle svého uvážení rozhodnout o stanovení dalších podmínek pro instalaci informační tabule, a Nájemce je povinen tyto podmínky respektovat;
- 7.1.3 Pronajímatel tímto dává Nájemci souhlas s umístěním sídla jeho společnosti uvedené na straně Nájemce dle této smlouvy na adrese Kodaňská 1441/46, 101 00, Praha 10. Nájemce se zavazuje, že v případě ukončení nájemního vztahu kteroukoliv ze Smluvních stran, zajistí u Obchodního rejstříku, vedeného u Městského soudu v Praze, změnu sídla své společnosti, pokud je toto sídlo pod adresou Kodaňská 1441/46, 101 00, Praha 10. Pokud Nájemce nezajistí změnu sídla své takto registrované společnosti do 2 měsíců od ukončení nájmu, zavazuje se uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč za každý měsíc trvání takového stavu a veškeré náklady, které v souvislosti s tím Pronajímateli mohou vzniknout. Nájemce není oprávněn v místě nájmu dle této smlouvy registrovat sídlo jiné

společnosti bez písemného souhlasu Pronajímatele. Pokud Pronajímatel vyjádří souhlas s registrací sídla jiné společnosti, je Nájemce seznámen s tím, že poplatek za registraci sídla jiné společnosti je 500 Kč/měsíc. Pokud Nájemce nezajistí změnu sídla takto registrované společnosti do 2 měsíců od ukončení této smlouvy u Obchodního rejstříku, vedeného u Městského soudu v Praze, zavazuje se uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč za každý měsíc trvání takového stavu a veškeré náklady, které v souvislosti s tím Pronajímateli mohou vzniknout, a to na každou jinou společnost, na kterou bylo sídlo registrováno;

7.1.4 po předchozí rezervaci a jejím potvrzení ze strany Pronajímatele bezplatně využívat jednací salonky v dolní lobby Budovy a zasedací místnost až pro 15 osob ve 12. NP budovy B; a dále za poplatek využívat zasedací místnost až pro 30 osob ve 12. NP budovy B;

7.1.5 bezplatně využívat sdílené negarantované internetové připojení.

7.2 Nájemce je povinen:

7.2.1 neprodleně oznámit Pronajímateli veškeré změny údajů o Nájemci, především změnu sídla společnosti, doručovací adresy, kontaktů atd.;

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

7.2.3 užívat Prostory obvyklým způsobem a v souladu s Přípustným užíváním, dodržovat požadavky stanovené právními předpisy, které se týkají Budovy, Prostor, zejména pak protipožární, hygienické a ekologické požadavky, dodržovat povinnosti spojené s nakládáním odpady a předcházet vzniku škod na Prostorách;

7.2.4 udržovat na vlastní náklady Prostory, včetně jejich příslušenství, zařízení a vybavení v nich umístěných, v dobrém stavu a bez zbytečného odkladu provádět v Prostorách veškeré opravy a údržbu, které jsou nezbytné k udržení Prostor v takovém stavu s tím, že ustanovení článku 6 odst. 6.1 a 6.2 této smlouvy se přiměřeně použije i na takové opravy a údržbu. Nájemce je zejména povinen provádět v Prostorách opravy spojené s opotřebením a zaviněním Nájemce;

7.2.5 dodržovat zásady řádného užívání Budovy vydané Pronajímatelem, včetně případných budoucích dodatků (dále jen „**Pravidla užívání Budovy**“);

7.2.6 bez zbytečného odkladu plnit veškeré požadavky stanovené právními předpisy a/nebo příslušnými správními orgány, jež se týkají užívání Prostor, Budovy;

7.2.7 udržovat Prostory v čistotě a udržovat pořádek v Užívaných společných prostorech v Budově;

7.2.8 dodržovat bezpečnostní a protipožární ochranu Prostor a Budovy;

7.2.9 zdržet se všeho, co by mohlo obtěžovat ostatní nájemce nebo uživatele Budovy, a to zejména vibracemi či zápachem a neumožnit jiným, aby bylo v Prostorách provedeno cokoli, co by mohlo způsobit takové obtěžování;

- 7.2.10** předat Pronajímateli kopie veškerých výzev, nařízení, směrnic vydaných příslušnými správními orgány, včetně související korespondence s takovým orgánem, které se týkají užívání Prostor, a to bez zbytečného odkladu poté, co je Nájemce obdrží nebo zjistí, že byly vydány;
- 7.2.11** umožnit Pronajímateli a jím oprávněným osobám vstup do Prostor po předchozím upozornění 24 hodin předem a v případě havárií či jiných odůvodněných případech i bez předchozího upozornění;
- 7.2.12** v co nejkratším možném termínu, nejpozději však do tří (3) dnů oznámit Pronajímateli jakékoli poškozené či prasklé vnější nebo vnitřní sklo (včetně zrcadel), výplně oken a průčelí v Prostorách, v případě, že k poškození výplně došlo zaviněním na straně Nájemce, bude tato oprava nebo výměna provedena na náklady Nájemce;
- 7.2.13** neumožnit, aby jeho zástupci, zaměstnanci, pozvanými osobami a návštěvníky byla v Prostorách nebo v Budově umístěna a/nebo do nich vnesena jakákoli látka, jež je nebo by mohla být nebezpečná, výbušná nebo jež by mohla poškodit životní prostředí a obecně, jež by mohla mít nepříznivý vliv na Prostory či Budovu, včetně jejich případných poškození, nebo jež by mohla být zdraví škodlivá;
- 7.2.14** bez souhlasu Pronajímatele nepoužívat vlastní elektrická topná tělesa;
- 7.2.15** na svůj náklad a včas zajišťovat revize vlastních elektrických spotřebičů v Prostorách;
- 7.2.16** nezasahovat do energetických, telekomunikačních, vodovodních, kanalizačních a jiných zařízení a sítí;
- 7.2.17** Nájemce nesmí v Prostorách umístit vybavení (zařízení) těžší než 250 kg/m².

8 Práva a závazky Pronajímatele

8.1 Pronajímatel je povinen:

- 8.1.1** umožnit Nájemci během Doby nájmu pokojně užívat Prostory za podmínek uvedených v této smlouvě za předpokladu, že Nájemce včas hradí Nájemné a další částky jím splatné a splní všechny závazky a ujednání obsažené v této smlouvě;
- 8.1.2** umožnit Nájemci, aby si na své náklady vybavil Prostory potřebným nábytkem a zařízeními, a to za podmínek uvedených v článcích 6 a 7 výše;
- 8.1.3** zajistit nutné opravy a údržbu Budovy a Užívaných společných prostor s výjimkou oprav a údržby, za které odpovídá Nájemce dle článku 7 odst. 7.2 bod 7.2.4 této smlouvy;
- 8.1.4** zajistit a instalovat, na náklady Nájemce, všechna schválená písmena nebo čísla na vstupních dveřích Prostor, přičemž všechna tato písmena a čísla budou v grafické úpravě používané v Budově a v Prostorách a za podmínek uvedených v článku 7 odst. 7.1 bod 7.1.2 této smlouvy;
- 8.1.5** odstranit bez zbytečného odkladu ohlášenou poruchu nebo výpadek služby dodatečné internetové konektivity dle čl. 8 odst. 8.6.

8.2 Pronajímatel se zavazuje poskytovat s nájmem Prostor tyto služby:

- 8.2.1** dodávku studené vody a odvádění odpadních vod, včetně srážkových (pro Prostory i společné prostory v Budově);
- 8.2.2** dodávku elektrické energie (pro Prostory a společné prostory v Budově);
- 8.2.3** provoz, údržbu, revize, běžné opravy a nezbytné provozní zkoušky klimatizace, VZT, vytápění a ohřev teplé vody a jiných souvisejících technologií;
- 8.2.4** provoz, údržbu, revize, běžné opravy a nezbytné provozní zkoušky EPS, PBX a EZS (včetně přístupových systémů);
- 8.2.5** zajištění provozuschopnosti a povinných revizí přenosných hasicích přístrojů, požárních hydrantů a zajištění dokumentace PO vztahující se k Budově;
- 8.2.6** úklid společných prostor v Budově a úklid Prostor, a to v rozsahu uvedeném v příloze č. 4 této smlouvy;
- 8.2.7** údržbu a běžné opravy společných prostor v Budově, a venkovních ploch;
- 8.2.8** provoz výtahů, údržbu, revize, běžné opravy a nezbytné provozní zkoušky dopravních prostředků – výtahů;
- 8.2.9** ostrahu Budovy;
- 8.2.10** provoz, údržbu, revize, běžné opravy a nezbytné provozní zkoušky automatických dveřních systémů, zavíračů, vrat, závor atd.;
- 8.2.11** zajištění řádného provozu a správy Budovy;
- 8.2.12** pojištění Budovy;
- 8.2.13** úhradu daně z nemovitostí dle platných právních předpisů;
- 8.2.14** provoz poštovní podatelny v Budově;
- 8.2.15** předání komunálního odpadu, který Nájemce produkuje při naplňování účelu této smlouvy do vlastnictví osoby, která je k tomu oprávněna ve smyslu § 12 odst. 3 zákona č. 185/2001 Sb.

8.3 Pronajímatel může provádět změny či stavební úpravy Budovy a rozšiřovat, omezovat a/nebo měnit uspořádání a umístění Užívaných společných prostor a jiných prostor v Budově. Stavební úpravy Budovy, které budou mít vliv na Prostory a jejich užívání Nájemcem, je Pronajímatel povinen předem s Nájemcem projednat. Pronajímatel je dále oprávněn měnit dle svého rozumného uvážení Pravidla užívání Budovy, a to formou dodatků k těmto pravidlům. Takto upravené znění Pravidel pro užívání Budovy je pro Nájemce závazné počínaje 15. dnem ode dne, kdy byl Nájemci příslušný dodatek k Provoznímu řádu odeslán na e-mailovou adresu Nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy.

8.4 Vznikne-li Pronajímateli podle této smlouvy oprávnění vyúčtovat Nájemci smluvní pokutu, je Nájemce povinen tuto pokutu zaplatit do 15 dnů od doručení jejího vyúčtování. Povinností Nájemce uhradit Pronajímateli smluvní pokutu není dotčena povinnost Nájemce uhradit Pronajímateli vzniklou škodu v plné výši.

8.5 Pronajímatel má za účelem zajištění řádného provozu Budovy právo po předchozím vyzoomění provádět níže uvedená opatření: změnit jméno Budovy; změnit

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

- 8.6** Pronajímatel se dále zavazuje zajistit pro Nájemce prostřednictvím svého dodavatele poskytnutí služby dodatečné internetové konektivity s technickou specifikací, která je uvedena v příloze č. 5 této smlouvy.
- 8.7** Pronajímatel se dále zavazuje zajistit pro Nájemce prostřednictvím svého dodavatele nezbytné dodávky pohonných hmot pro funkci diesel agregátu zajišťující nouzový výkon elektrické energie při mimořádných situacích a krizových stavech pro informační systémy, které jsou v souladu se zákonem č. 240/2000 Sb. o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon) ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 181/2014 Sb. o kybernetické bezpečnosti ve znění pozdějších předpisů a nařízení vlády č. 432/2010 o kritériích pro určení prvku kritické infrastruktury ve znění pozdějších předpisů, určeny jako prvky kritické infrastruktury, jejichž provozovatelem je organizační složka státu (Ministerstvo vnitra České republiky).

9 Podnájem

- 9.1** Nájemce není oprávněn přenechat Prostory nebo jejich část do podnájmu nebo jiného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, s výjimkou dočasného užívání Prostor Ministerstvem vnitra České republiky, jako zakladatelem Nájemce.

10 Postoupení

- 10.1** Nájemce není oprávněn postoupit svá práva a povinnosti dle této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 10.2** Pronajímatel je oprávněn postoupit veškerá práva a povinnosti dle této smlouvy s účinky k tomu, co ještě nebylo splněné, na jakoukoli osobu dle svého výběru. Nájemce s takovýmto převodem práv a povinností tímto souhlasí s tím, že postoupení je vůči Nájemci účinné okamžikem, kdy mu Pronajímatel postoupení smlouvy oznámí nebo kdy mu postupník postoupení smlouvy prokáže. Nájemce se zavazuje, že v takovém případě převodu práv a povinností na výzvu Pronajímatele uzavře s Pronajímatelem a třetí osobou určenou Pronajímatelem třístranný dodatek k této smlouvě, dle kterého třetí osoba převezme veškerá práva a povinnosti Pronajímatele a stane se Smluvní stranou této smlouvy namísto Pronajímatele.
- 10.3** Pronajímatel je v případě převodu vlastnického práva k pozemku, jehož je Budova součástí, na jinou osobu povinen prokazatelně informovat nového vlastníka o všech Pronajímatelových povinnostech vyplývajících z této smlouvy tak, aby nový vlastník o těchto ujednáních věděl, a aby tak byla pro nového vlastníka závazná všechna ujednání o těchto povinnostech, tedy i těch, které nestanoví právní předpisy. Pokud tak Pronajímatel neučiní, je povinen nahradit Nájemci škodu vzniklou porušením této povinnosti.

Pojištění

- 11.1** Pronajímatel je povinen uzavřít odpovídající pojištění Budovy. Toto pojištění nekryje majetek, ušlý zisk a Úpravy pořízené Nájemcem.
- 11.2** Nájemce je povinen uzavřít nejpozději do 60 dní po uzavření této smlouvy a po celou dobu nájmu udržovat v platnosti a účinnosti přiměřené pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou jeho činností v Prostorech a/nebo v souvislosti s jejich užíváním. Pojištění musí zajišťovat úhradu škod ve výši nejméně 1 000 000,- Kč. Na žádost Pronajímatele je Nájemce povinen předložit Pronajímateli kopie příslušných pojistných smluv a doklad o úhradě pojistného.

12 Ukončení smlouvy

- 12.1** Tato smlouva může být ukončena:
 - 12.1.1** dohodou Smluvních stran;
 - 12.1.2** uplynutím Doby nájmu, na kterou byla uzavřena;
 - 12.1.3** výpovědí Smluvní strany za podmínek uvedených v odst. 12.2 a 12.3 tohoto článku smlouvy níže;
 - 12.1.4** odstoupením v případech stanovených touto smlouvou.
- 12.2** Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v následujících případech:
 - 12.2.1** Nájemce užívá Prostory v rozporu s touto smlouvou, a to i přes písemné upozornění Pronajímatele, v němž byla Nájemci poskytnuta přiměřená lhůta pro nápravu;
 - 12.2.2** Nájemce je po dobu více než 10 dní po předchozím písemném upozornění ze strany Pronajímatele v prodlení se zaplacením Nájemného a/nebo Poplatku za služby a/nebo jakékoli jiné částky, kterou je povinen uhradit Pronajímateli dle této smlouvy;
 - 12.2.3** byl prohlášen konkurz na majetek Nájemce a/nebo v případě úpadku Nájemce;
 - 12.2.4** Nájemce poruší svoji povinnost a nepřevezme Prostory a/nebo nepodepíše předávací protokol dle článku 3 odst. 3.2 této smlouvy;
 - 12.2.5** Nájemce poruší jakoukoli jinou svoji povinnost dle této smlouvy, včetně Pravidel užívání Budovy, a takové porušení neodstraní do 30 kalendářních dnů od obdržení písemné výzvy Pronajímatele;
 - 12.2.6** přes zvýšení cen dodávaných služeb nedojde na žádost Pronajímatele k uzavření příslušného dodatku tak, jak je uvedeno v článku 4 odst. 4.7. této smlouvy.
- 12.3** Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu pouze v případě, že Pronajímatel opakovaně podstatným způsobem poruší svoji povinnost poskytnout a udržovat Prostory ve stavu vhodném k Přípustnému užívání a toto porušení neodstraní v přiměřené době, jež nesmí být kratší než 15 dnů následujících po doručení písemné výzvy Nájemce. Nájemce není oprávněn vypovědět tuto smlouvu dle tohoto odstavce smlouvy, pokud k porušení povinnosti Pronajímatele došlo: (i) z důvodů existence překážky vzniklé nezávisle na vůli Pronajímatele ve smyslu ustanovení § 2913 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, která Pronajímateli objektivně brání ve

splnění předmětné povinnosti, a/nebo (ii) z důvodu, že Prostory se staly nevhodnými pro Přípustné užívání v důsledku jednání Nájemce, jeho dodavatelů, zákazníků či jiné osoby, jež byli v Prostorách či Budově v souvislosti s činností Nájemce, a/nebo (iii) v souvislosti s výkonem práva dle článku 8 odst. 8.3 a 8.5 této smlouvy a dále za podmínek uvedených v článku 14 této smlouvy.

- 12.4** Nájemce je dále oprávněn vypovědět tuto smlouvu v případě probíhajícího řízení týkajícího se likvidace, úpadku (došlo-li k jeho prohlášení insolvenčním soudem), exekuce na podstatnou část majetku Pronajímatele, prodeje podniku Pronajímatele nebo jeho části nebo jiných řízení ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**insolvenční zákon**“) včetně smírčího řízení, insolvenčního řízení (po prohlášení úpadku soudem) nebo ujednání s věřiteli ve vztahu k likvidaci, exekuci na podstatnou část majetku Pronajímatele, prodeji podniku nebo části podniku nebo jiných řízení o soudem prohlášeném úpadku ve vztahu k Pronajímateli.
- 12.5** Výpovědní lhůta dle článku 12 odst. 12.3 a 12.4 této smlouvy činí jeden (1) měsíc a začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi Pronajímateli. Výpovědní lhůta dle článku 12 odst. 12.2 této smlouvy činí jeden (1) měsíc a začíná běžet ode dne doručení výpovědi Nájemci.
- 12.6** Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu, pokud bylo rozhodnuto, že Budova bude odstraněna nebo upravena způsobem, který brání užívání Prostor v souladu s Přípustným užíváním. Výpovědní lhůta v takovém případě činí tři (3) měsíce a začíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé Smluvní straně.
- 12.7** Nejpozději v den ukončení této smlouvy je Nájemce povinen vyklidit Prostory a vrátit je Pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebení a s přihlédnutím k článku 6 odst. 6.4 této smlouvy. Pokud Nájemce poruší tuto povinnost, je Pronajímatel oprávněn vyúčtovat Nájemci za každý den prodlení se splněním této povinnosti smluvní pokutu ve výši dvojnásobku denní sazby Nájemného, jež bude platit v posledním měsíci nájmu dle této smlouvy vč. příslušné DPH. Uhrazení smluvní pokuty nemá vliv na právo Pronajímatele požadovat náhradu škody způsobené takovým porušením, které lze uplatnit samostatně a v plném rozsahu.
- 12.8** Pokud Nájemce poruší svou povinnost vyklidit Prostory dle tohoto článku, je Pronajímatel dále oprávněn vstoupit do Prostor, odstranit z nich na náklady Nájemce veškerý majetek Nájemce a třetích osob a Prostory znovu pronajmout třetím osobám. Nájemce s tímto postupem výslovně souhlasí a k vstupu do Prostor a k odstranění veškerého majetku a třetích osob z těchto Prostor tímto Pronajímatele výslovně zmocňuje. Žádné přetrvání ze strany Nájemce po ukončení této smlouvy se nevykládá jako prodloužení práva Nájemce obývat Prostory ve smyslu ustanovení § 2230 občanského zákoníku. Nájemce dále odškodní Pronajímatele za veškeré nároky na náhradu škody vznesené jakoukoli jinou osobou, které Pronajímatel mohl po ukončení této smlouvy Prostory nebo jejich část pronajmout.
- 12.9** V případě, že se Nájemce dopustí jakéhokoli porušení této smlouvy uvedeného v článku 12 odst. 12.2. body 12.2.1 až 12.2.5 této smlouvy a Pronajímatel následně v souladu s uvedeným článkem tuto smlouvu vypoví, je Pronajímatel oprávněn vyúčtovat Nájemci smluvní pokutu ve výši tříměsíčního Nájemného platného ke dni porušení příslušné povinnosti. Tato smluvní pokuta může být po Nájemci Pronajímatelem požadována pouze jednou. Uhrazení smluvní pokuty nemá vliv na

právo Pronajímatele požadovat náhradu škody, která mu vznikla v souvislosti s takovýmto porušením, kterou může uplatnit samostatně a v plné výši.

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

12.11 Pokud Pronajímatel nebude moci zajistit sjednané služby dodatečné internetové konektivity dle článku 8 odst. 8.6 této smlouvy, a to prokazatelně z důvodů poruchy na straně své nebo na straně dodavatele služby dodatečné internetové konektivity, sníží se měsíční Poplatek za konektivitu poměrně dle celkové hodinové délky výpadku. Výpadek služeb se počítá od okamžiku, kdy jej Nájemce prokazatelně nahlásil Pronajímateli. Nájemce nemůže na Pronajímateli ani jeho dodavateli služeb dodatečné internetové konektivity soudně ani jinou cestou vymáhat jakékoli jiné náhrady, než slevu podle tohoto odst. 12.11 smlouvy, tj. Nájemce se tímto výslovně vzdává jakýchkoliv dalších případných nároků s výjimkou výše uvedené slevy, a to včetně nároku na náhradu škody. Výše uvedené ujednání o slevě neplatí v případech, vznikla-li porucha z důvodu okolností vylučujících odpovědnost Pronajímatele nebo dodavatele služby dodatečné internetové konektivity a/nebo došlo-li k přerušení provozu na základě přechozí domluvy mezi Nájemcem a Pronajímatelem (např. z důvodu upgrade či úpravy systému dodavatele).

13 Poškození Budovy

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

14 Oznámení

14.1 Neoznámí-li Pronajímatel Nájemci písemně jiné údaje, je Nájemce povinen zasílat Pronajímateli veškeré výzvy, oznámení a jiné písemnosti v souvislosti s touto smlouvou na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.

14.2 Neoznámí-li Nájemce Pronajímateli písemně jiné údaje, je Pronajímatel povinen zasílat Nájemci veškeré výzvy, oznámení a jiné písemnosti v souvislosti s touto smlouvou na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.

14.3 Není-li v této smlouvě uvedeno jinak, musí být veškeré výzvy, oznámení a jiné písemnosti v souvislosti s touto smlouvou doručeny druhé Smluvní straně buď osobně, nebo doporučeným dopisem, a to na výše uvedené adresy Smluvních stran. Každá ze Smluvních stran může změnit svou doručovací adresu písemným oznámením druhé Smluvní straně v souladu s tímto odstavcem. V případě

pochybností o okamžiku doručení písemnosti poštou, nebo v případě, že nebyla adresátem převzata, nebo nebyla doručena z důvodu změny výše uvedené doručovací adresy, o které Smluvní strana písemně neinformovala druhou Smluvní stranu, se má za to, že písemnost byla druhé Smluvní straně doručena pátý den po jejím doporučeném podání na poště. Odmítne-li některá ze Smluvních stran písemnost převzít, pak dnem učinění takového odmítnutí. Tímto dnem vzniknou hmotně právní účinky doručení.

15 Řešení sporů

Záměrně vypuštěno

16 Závěrečná ustanovení

- 16.1 Tato smlouva se řídí právem České republiky, zejm. občanským zákoníkem.
- 16.2 Ukončením platnosti této smlouvy nezaniká povinnost Nájemce splnit své závazky vyplývající z této smlouvy.
- 16.3 Přílohy této smlouvy tvoří její nedílnou součást.
- 16.4 Průkaz energetické náročnosti Budovy bude Nájemci dodán na vyžádání.
- 16.5 Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky podepsanými oběma Smluvními stranami. Podpisem této smlouvy se ruší veškeré dřívější písemné či ústní ujednání uzavřené mezi Pronajímatelem a Nájemcem ohledně nájmu Prostor.
- 16.6 Stane-li se kterékoli ustanovení této smlouvy neúčinné nebo nevykonatelné, zůstávají její zbývající ustanovení v platnosti a účinnosti. V takovém případě bude neúčinné a nevykonatelné ustanovení nahrazeno ustanovením, které co nejvíce odpovídá vůli Smluvních stran obsažené v neúčinném nebo nevykonatelném ustanovení.
- 16.7 Tato smlouva je uzavřena ve dvou vyhotoveních v českém jazyce, přičemž každá ze Smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.
- 16.8 Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a že odpovídá jejich pravé, vážné a svobodné vůli. Na důkaz čehož připojují své podpisy.
- 16.9 Obě Smluvní strany berou na vědomí, že obsah této smlouvy je důvěrný a že nejsou oprávněny sdělovat jakékoliv podobnosti týkající se této nájemní smlouvy, nebo s ní související, třetím osobám bez souhlasu druhé Smluvní strany. Výjimku tvoří poskytování informací financující bance Pronajímatele.
- 16.10 Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 1. 2020 za předpokladu splnění zákonné podmínky vyplývající z ustanovení § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv (Zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o registru smluv**“). Nájemce je povinen zajistit splnění této zákonné podmínky nejpozději do Dne zahájení.
- 16.11 V případě, že dojde v budoucnosti k uzavření dodatků k této smlouvě, nabydou dodatky platnosti dnem podpisu obou Smluvních stran a účinnosti dnem jejich uveřejnění v registru smluv dle Zákonu o registru smluv. Uveřejnění v registru smluv je povinen zajistit Nájemce dle podmínek Zákonu o registru smluv.

V Praze dne

25 -11- 2019

.....
KODAŇS , s.r.o.

V Praze dne 18 -11- 2019

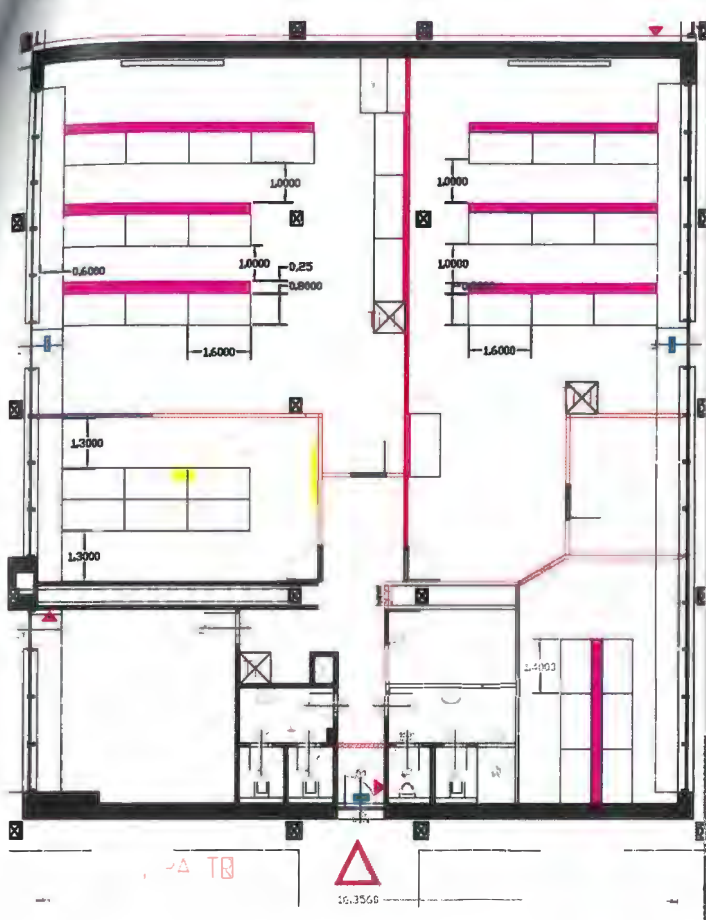
.....
KODANSKÁ OFFICE CENTER, s.r.o.

Přílohy:

1. Grafické znázornění prostor
2. Pravidla užívání Budovy
3. Soupis prací technické správy
4. Soupis prací prováděných úklidovou firmou
5. Technická specifikace dodatečné internetové konektivity
6. Manuál měření podlahové plochy

Plán č.1 – Grafické znázornění prostor – kanceláře a technická místnost suterén

zemní budova C – kanceláře



Suterén – technická místnost (B1S.55)



„PROVOZNÍ ŘÁD“ – pravidla užívání budovy
Kodaňská Office Center s.r.o.
 Kodaňská 1441/46, 100 10 Praha 10

Obsah Směrnice:

1. Režim vchodů do objektu
2. Vstup a pohyb osob
3. Parkování a pohyb vozidel na vyhrazených parkovacích místech
4. Skládka a nakládka předmětů v prostoru krytého dvora a společných prostorech
5. Stěhování
6. Hlášení závad
7. Úpravy interiéru a zařízení
8. Manipulace s klíči
9. Požární ochrana
10. Vyhlášení požárního poplachu a evakuaci osob z objektu
11. Bezpečnost práce
12. Zásady pro správnou funkci klimatizace v objektu
13. Zásady pro používání elektrických spotřebičů a telefonních přístrojů
14. Manipulace běžným a nebezpečným odpadem
15. Skladování zdraví škodlivých a požárně nebezpečných látek

1. Režim vchodů do objektu

- 1.1. Veřejnými vchody do objektu jsou vstupní (kruhové) dveře v budově „A“ z ulice Kavkazská a druhé vstupní (kruhové) dveře z ulice Kodaňská. Ty jsou otevřeny v pracovní dny od 5.00 hod. do 22.00 hod. Zaměstnanci přicházející do budovy v době od 22.00 hod. do 5.00 hod. a ve dnech pracovního volna požádají ostrahu budovy o vstup (zvonek a intercom je umístěn na levé straně hlavního vchodu z ulice Kavkazská a Kodaňská). Vchod B je v pracovní dny otevřen od 5:00 do 19:45 hod.
- 1.2. Krytý dvůr je otevřen v pracovní dny od 4.00 hod. do 20.00 hod. a slouží pouze firmám a dodavatelům, kteří přepravují do a z budovy zboží a materiál. Vjezd se povoluje jednorázově na dobu nezbytně nutnou vykládky a nakládky zboží.
Vstup do objektu a výstup z objektu je určen pouze pro oprávněné držitele vstupních karet. Dodržování režimu v prostorách rampy a krytého dvora je zajišťován pracovníky ostrahy. Všichni uživatelé a dodavatelé jsou povinni dodržovat a řídit pokyny ostrahy objektu. Ve dvoře platí přísný zákaz neoprávněného blokování označených a vyhrazených parkovacích míst dodavateli nebo nájemci.
- 1.3. Vjezd do garáže je umožněn pouze uživatelům garážových stání.

2. Vstup a pohyb osob v objektu

- 2.1. Vstup je povolen pouze:
- a) nájemcům a jejich zaměstnancům,
 - b) návštěvám nájemců, nahlášeným v recepci
 - c) ostatním pouze do veřejných prostor umístěných v dolním a horním lobby.
- 2.2. Ostatním osobám je vstup do objektu bez nahlášení v recepci zakázán.
- 2.3. Do provozních částí objektu je nepovolaným osobám vstup zakázán. Odůvodněné výjimky schvaluje pronajímatel.

3. Parkování a pohyb vozidel na vyhrazených parkovacích místech

- 3.1. Auta nájemců mohou na vyhrazených parkovacích místech parkovat jen na základě smluvního ujednání. Zakazuje se nepovolené parkování a odstavování dopravních prostředků na místech nevyhrazených.

- 3.2. Při pohybu dopravních prostředků je rychlost jízdy omezena na 5 km/hod. Je nutno dodržovat obecně platné dopravní předpisy, pokyny majitele objektu a být maximálně opatrný s ohledem na množství dopravních prostředků a pohybu osob.
- 3.3. Řidičům dopravních prostředků je zakázáno znečišťovat a poškozovat povrch komunikace. Na parkovišti nelze provádět jakékoli opravy, mytí, výměny technických náplní atd.

4. Skládka a nakládka v prostoru krytého dvora a společných prostorech

- 4.1. Při skládce a nakládce v krytém dvoře, nejen na rampě, musí být důsledně dodržovány bezpečnostní předpisy a u vozidel vypnut motor.
- 4.2. V objektu krytého dvora je možno se zdržovat jen po dobu nezbytně nutnou tj. po dobu skládky a vykládky zboží.
- 4.3. Skládání a nakládání různých surovin, výrobků a materiálu smí nájemci a externí firmy provádět pouze u rampy, nesmí při tom být znečištěno okolí, nesmí být zužovány průjezdní profily a obsazována vyhrazená parkovací místa. Po ukončení činnosti musí být manipulační místo uklizeno.
- 4.4. Ukládání materiálu nebo odpadu je zakázáno ve všech prostorách krytého dvora a zároveň také ve všech společných veřejných prostorech.
- 4.5. Dodržování režimu v prostorech rampy a krytého dvora je zajišťováno pracovníky ostrahy.
- 4.6. Pro stěhování rozměrnějších předmětů je nutné používat výhradně nákladních výtahů - v budově „A“ výtah č. 1, v budově „B“ výtah č. 7. Výjimečné případy potřeby použití jiných výtahů je nutno předem projednat s pronajímatelem budovy, který může takovéto použití povolit za předem stanovených podmínek a nájemce je povinen výtah zajistit proti poškození .

5. Stěhování

- 5.1. V případě stěhování oběma směry (do budovy i z budovy) je nutno předem informovat správu objektu o jeho rozsahu a termínu na e-mailovou adresu [redacted]. Na základě této informace bude zajištěna koordinace s ostrahou pro zajištění bezproblémového průběhu stěhování z hlediska přístupu a průchodu do objektu a koridoru v rámci budov.

6. Hlášení závad

- 6.1. Nájemci jsou povinni neprodleně hlásit veškeré závady vzniklé v pronajatých prostorách. K odstranění vzniklých závad na pracovišti, popř. další požadavky lze uplatnit na e-mailové adrese: [redacted]. V případě havárie nebo nebezpečí z prodlení kontaktujte ostrahu objektu na tel. číslech: [redacted] nebo [redacted] – vždy je nutné nahlásit přesné informace, včetně jména a kontaktu na volajícího.

7. Úpravy interiéru a zařízení

- 7.1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět jakékoli změny či úpravy interiéru, včetně montáže jakýchkoli zařízení, zejména, které by vyžadovaly:
 - vydání stavebního povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu
 - změny, úpravy nebo rozšíření jakýchkoli zařízení a staveb, které souvisejí s jeho nebo společnými prostory, a to včetně inženýrských sítí, rozvodů energií, zařízení sloužících k poskytování služeb, elektrických, instalatérských či mechanických zařízení, případně které by mohly vyvolat přetížení či neobvyklé užívání takových zařízení a staveb;

8. Manipulace s klíči

- 8.1. Nájemcům (jednotlivým osobám) užívajícím nájemní prostory jsou první klíče od nájemních prostor vydávány bezplatně. Po dobu nepřítomnosti pracovníků, byť i krátkodobé, nesmí zůstat nájemní prostory odemčeny. Rezervní klíče od těchto prostor musí být uloženy v samostatné zapečetěné obálce v recepci. Majitel tohoto rezervního klíče si může v kteroukoli dobu přikontrolovat, že obálka s klíčem je neporušena. Tento klíč slouží k otevření místnosti pouze pro případ havárie (voda, plyn, el. energie, klimatizace, požár), přičemž o použití klíče bude sepsán záznam a uživatel prostor bude vyrozuměn o otevření nájemních prostor ve smyslu pokynu, který sám uvede na obálce, ve které se klíč nachází. Za úplnost souboru klíčů odpovídají příslušní zaměstnanci recepce a ostražky.
- 8.2. Majitel firmy nebo jím pověřená osoba může dát písemné povolení recepci objektu či ostražce objektu k otevření nájemního prostoru pro jejich zaměstnance pokud ten nemá klíč. Bez tohoto souhlasu nebude jejich zaměstnancům vyhověno.
- 8.3. V případě, že nájemce ztratí klíč od prostor, zajistí náhradní na vlastní náklady.
- 8.4. Pronajímatel neručí za ztráty a škody vzniklé nedodržením uvedených pokynů.

9. Požární ochrana

- 9.1 Každý (tzn. Nájemci, zaměstnanci, návštěvy, dodavatelské firmy) je povinen počínat si tak, aby nezavdal příčinu ke vzniku požáru, neohrozil život a zdraví osob ani majetek. Při zdolávání požáru, živelných pohrom a jiných mimořádných událostí je povinen poskytnout přiměřenou osobní pomoc, nevystaví-li tím vážnému nebezpečí nebo ohrožení sebe nebo osoby blízké anebo nebrání-li mu v tom důležitá okolnost.
- 9.2 Nájemci, jejich zaměstnanci, zaměstnanci externích firem a návštěvníci pobývající v objektu jsou povinni znát a dodržovat obecně závazné požárně bezpečnostní předpisy a požárně bezpečnostní předpisy platné v objektu KODAŇSKÁ OFFICE CENTER zejména požární poplachové směrnice, evakuační plány (instalované u všech výtahů v objektu) a rovněž mít, na základě absolvovaného školení o PO, praktickou znalost manipulace s přenosnými hasicími přístroji (dále jen PHP) a požárním hydrantem (H).

9.4. Zakazuje se kouření a manipulace s otevřeným ohněm ve všech prostorách.

- 9.5. V případě jakéhokoliv vzniku požáru musí být okamžitě podána zpráva na ohlašovnu požáru (24 hod), která je ve vstupní recepci, [REDAKCE] nebo mobil [REDAKCE]
- 9.6. Ukládání materiálu je zakázáno v místech, kde jsou hlavní uzávěry vody, elektřiny a plynu a v místech, kde jsou umístěny přenosné hasicí přístroje a hydranty. Materiál je dále zakázáno ukládat na schodiště a chodby. Na chodbách je možno materiál uložit jen ve výjimečných případech, tj. na nezbytně nutnou dobu a to pouze se souhlasem vedoucího pracovníka pronajímatele (dále jen oprávněná osoba). Vždy však musí být zachovány volné únikové cesty.
- 9.7. Zakazuje se znemožňovat přístup k PHP a H a poškozovat nebo zneužívat tyto prostředky. Nájemci jsou povinni dle vyhlášky MV č. 246/2001 Sb., zpracovat předepsanou dokumentaci a zabezpečovat školení svých zaměstnanců s ohledem na charakter objektu, kde veškeré činnosti zde provozované je možné označit jako činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím (ZPN).
- 9.8. Nájemci, jejich zaměstnanci a návštěvy pobývající v objektu jsou povinni respektovat příkazy a pokyny členů požárních hlídek jak při běžné činnosti, tak i v případě vzniku mimořádné události - při zabezpečování evakuace.

10. Vyhlášení požárního poplachu a evakuace osob z objektu

- 10.1. Vyhlášení požárního poplachu a evakuace:
 - a) požární poplach a evakuace bude vyhlášena z technického zázemí recepce, pomocí signálu z akustických sirén, které jsou rozmístěny v dostatečném množství, ve všech společných prostorech objektu KODAŇSKÉ OFFICE CENTER.

- 12.5. Pokud při slunečném osvětlení fasády nefungují vnější žaluzie (silný vítr, porucha apod.) je nutné stáhnout a sklopit vnitřní žaluzie.
- 12.4. Havarijní klapky nad okny musí být zavřeny s výjimkou případů, které povolí oprávněná osoba pronajímatele.
- 12.3. V blízkosti regulačních a snímacích čidel (termostaty) v kancelářích nesmí být umístěny přístroje vyvíjející teplo (chladnička, varná konvice, kancelářská technika, atd.) Nesmí se zakrývat regulační a snímací čidla umístěná na sloupu nebo stěně kanceláře.
- 12.2. Průduchy v parapetech pod okny nebo mřížky ve dveřích nesmí být zakrývány a proto je zakázáno umísťovat na ně květiny a jiné předměty.
- 12.1. Kancelářský nábytek a další vybavení v kanceláři mohou být umístěny nejblíže 50 cm u krytí klimatizačních jednotek z důvodu přístupu a kontroly funkčnosti klimatizačních jednotek.

12. Zásady pro správnou funkci klimatizace v objektu

- 11.5. Revize a kontroly technických zařízení používaných nájemcem (např. revize elektrospotřebičů, atp.) zajišťuje na své náklady nájemce. O prováděných revizích je podnikající subjekt povinen vést předepsanou dokumentaci a písemně doložit pronajímateli prohlášení o provedení platné revize a jejích výsledcích, včetně termínu následné revize.
- 11.4. O všech činnostech a změnách v prostorách pronajatých na základě nájemní smlouvy i v prostorách veřejných, které by mohly mít vliv na BOZP, je nájemce povinen neprodělně informovat pronajímatele.
- 11.3. Nájemce je povinen ve všech prostorách pronajatých dle nájemní smlouvy zajišťovat pro všechny osoby, které se s jeho vědomím v těchto prostorách zdržují, BOZP ve smyslu obecně závazných právních předpisů.
- 11.2. Prostory pronajaté dle nájemní smlouvy jsou předány pracovištěm nájemci po celou dobu trvání nájmu.
- 11.1. Nájemci a jejich zaměstnanci jsou povinni znát a dodržovat zásady bezpečnosti a ochrany zdraví při práci podle příslušných ustanovení zákonníku práce. Vzniklé pracovní úrazy řešit dle platné legislativy včetně jejich evidence.

11. Bezpečnost práce

- 10.4. Soustředění osob a materiálu: Po opuštění objektu se osoby i vyneseny materiál z objektu shromáždí dle pokynů velitele zásahu požáru.
- 10.3. Evakuace materiálu: Druh materiálu určí a jeho evakuaci zabezpečí vedoucí pracovníci nájemců umístěných v objektu vlastními silami z řad pracovníků s ohledem na charakter a místo vzniku požáru.
- 10.2. Zpusob a cesty evakuace: **Budova A:** - po schodišti do prvního patra přes terasu do ulice Moldavské, - po schodišti do přízemí a přes recepci do ulice Kavkazské. **Budova B:** - po schodišti u čtyř výtahů do přízemí a přes terasu do ulice Moldavské, - po schodišti u dvou výtahů do přízemí únikovým východem do ulice Kodánské, - po schodišti u dvou výtahů do druhého suterénu a přes garáž do ulice Moldavské, - po schodišti do prvního suterénu a přes recepci v budově A do ulice Kavkazské. **Budova C:** - zadním schodištěm do přízemí a nouzovým východem v přízemí do ulice Moldavské, - evakuačními cestami budovy B, suterény objektu – přes garáž do ulice Moldavské.

b) při částečné evakuaci ohrožených prostor bude evakuace vyhlášena telefonicky a řízena z prostor vstupní recepcie – (tel. linka 2512 nebo 3333, přímé telefonní spojení 234 062 512, [redacted])

Dveře na schodiště musí být zavřeny.

- 12.7. Pro správnou funkci klimatizace je nutné dle platných předpisů a vyhlášek obsazovat kancelářské plochy jen vhodným počtem pracovníků a techniky vyzařující teplo. Tyto podmínky je možné konzultovat s pronajímatelem.

V případě nedodržení výše uvedených zásad dochází k nesprávné funkci klimatizačního zařízení, k nežádoucím teplotním výkyvům v místnostech a tím ke zhoršení mikroklimatu v kancelářích a celém objektu.

Provoz klimatizačního zařízení

1. Jednotlivá klimatizační zařízení musí být provozována tak, aby bylo dosahováno vnitřních mikroklimatických podmínek dle projektovaných parametrů při dodržení vyhlášky FMPE č.94II987 a následujících předpisů a směrnic MZ ČR o hygienických požadavcích na pracovní prostředí.
2. Provozní doba klimatizačních, a vytápěcích zařízení objektu je podmíněna dvěma základními ukazateli:
 - a/ venkovními klimatickými podmínkami zejména teplotou,
 - b/ převažující pracovní dobou zákazníků: / Po - Čt: 7,00 - 18,00; Pá: 7:00 - 17:00 /.
3. Klimatizační zařízení pro budovy A, B, C je v předstihu uváděno do provozu tak, aby nejpozději do 7,00 hodin byly splněny mikroklimatické podmínky viz bod 1.
Ostatní klimatizační zařízení je v předstihu uváděno do provozu dle vnitřních teplotních podmínek a potřeb uživatelů tak, aby byly splněny mikroklimatické podmínky viz bod 1.
4. Provoz klimatizačního zařízení v zimním období:
Po pracovní době i ve dnech pracovního klidu je klimatizační zařízení přepnuto na tlumený provoz / temperování, noční provoz/ za účelem udržení teploty v klimatizovaných prostorách v rozsahu + 12°C až+ 16 °C.
Za mimořádných klimatických podmínek, kdy venkovní teplota je nižší, než jsou projektované hodnoty /- 12°C a níže /, zůstává klimatizační zařízení nepřetržitě v provozu.
5. Provoz klimatizačního zařízení v letním období:
Za mimořádných klimatických podmínek l tzv. tropických dnů /, kdy venkovní denní teplota je vyšší než jsou projektované hodnoty /+ 32°C a výše/ a noční teploty neklesají pod + 20 °C, zůstává klimatizační zařízení nepřetržitě v provozu.
6. Provoz klimatizačního zařízení v přechodném období - jaro /podzim:
V případě potřeby / dle venkovních klimatických podmínek / je v přechodném období zajišťován provoz klimatizačního zařízení i ve dnech pracovního volna / temperování, noční provoz /.

13. Zásady pro používání elektrických spotřebičů a telefonních přístrojů

- 13.1. Veškeré elektrické spotřebiče s příkonem do 350W, dodatečně zapojené nájemci je možné připojit jen do příslušného zásuvkového obvodu (obvod PC a obvod pro ostatní spotřebiče).
- 13.2. Veškeré připojení spotřebičů nad příkon 350 W (např. topná tělesa, elektrické vařiče, varné konvice) je nutné předem konzultovat s techniky pronajímatele, kteří vydají příslušné písemné vyjádření.
- 13.3. Jakoukoliv manipulaci s telefonními linkami napojenými na telefonní ústřednu objektu, včetně telefonních aparátů, provádějí výhradně technici pronajímatele.
Zapojení vlastních telefonních přístrojů (faxy, ústředny, záznamníky, modemy apod.), připojených na telefonní ústřednu objektu, je nutno předem konzultovat s pronajímatelem a ke každému přístroji je nutno doložit patřičnou homologaci pro připojení k JTS.
- 13.4. Mimo mobilních telefonů nelze bez vědomí majitele objektu používat jakékoli radiové spojení.
- 13.5. Při výpadku dodávky elektrické energie do objektu doporučujeme vypnout všechny spotřebiče, (zejména pak PC, monitory, kopírky a varné konvice apod.), aby bylo možné bez problémů zpětně zajistit dodávku el.energie.

14. Manipulace s běžným a nebezpečným odpadem

- 14.1. Užívání kontejneru pro směsný odpad je určeno pouze pro pracovníky úklidové služby, kteří jsou zodpovědní za likvidaci běžného kancelářského odpadu z odpadkových košů v pronajatých i společných prostorách objektu.

- 14.2. Nájemce je povinen si v případě manipulace s odpadem většího objemu zajistit likvidaci na vlastní náklady.
- 14.3. Z důvodu nutnosti dodržování zásad požární prevence a bezpečnostních předpisů platí **zákaz odkládání a skladování předmětů, zejména pak dřevěných palet v prostorách nákladové rampy a krytého dvora.**
- Tato plocha se pak stává místem s možným vysokým rizikem požáru a tím dochází k porušování požární bezpečnosti s hrozbou obecného ohrožení. Zároveň společně s tímto závažným faktorem je zde také znesnadňována manipulace se zbožím a ostatním materiálem, práce úklidové firmy a pohyb zaměstnanců správy objektu do technických prostor Kodaňská Office Center.
- 14.4. Za likvidaci nebezpečného odpadu je výhradně zodpovědná právnická či fyzická osoba s ním manipulující. Likvidaci nebezpečného odpadu si musí zajistit každá právnická či fyzická osoba sama na vlastní náklady, případně je možnost objednat mimořádný svoz odpadu přes správu budovy – email [REDACTED]
- 14.5. Je zakázáno nebezpečný odpad ukládat do kontejnerů určených pro směsný odpad.
- 14.6. Zároveň je zakázáno jakýkoliv nebezpečný odpad ukládat nebo skladovat v pronajatých či jiných prostorách objektu.

15. Skladování zdraví škodlivých a požárně nebezpečných látek

- 15.1. V celém objektu KODAŇSKÁ OFFICE CENTER je zakázáno skladování zdraví škodlivých a požárně nebezpečných látek.

16. Závěr

- 16.1. Vydané pokyny platí pro všechny osoby nacházející se v objektu KODAŇSKÁ OFFICE CENTER. Povinnost nájemců a příslušných vedoucích pracovníků je seznámit své podřízené s těmito pokyny.
- 16.2. Tato aktualizace plně nahrazuje předchozí.

Přílohy:

- Příloha č. 1:** Základní informace nájemním subjektům – dodržování předpisů na úseku PO a BOZP v administrativní budově KODAŇSKÁ OFFICE CENTER, Kodaňská 1441/46, Praha 10
- Příloha č. 2:** Požární poplachová směrnice (ČJ / AJ)

V Praze dne 25.5. 2018

[REDACTED]
KODAŇSKA OFFICE CENTER s.r.o.

Příloha č. 1 :

I.
Základní informace nájemním subjektům –
dodržování předpisů na úseku PO a BOZP v administrativní budově
KODAŇSKÁ OFFICE CENTER, Kodaňská 1441/46, Praha 10

Na základě začlenění objektu do kategorie provozovaných činností z hlediska zákonných předpisů o požární ochraně (zákonné povinnosti pronajímatele) a zjištěných skutečností, si Vám dovoluji sdělit následující:

Vzhledem k tomu, že administrativní objekt KODAŇSKÁ OFFICE CENTER, Kodaňská 1441/46, Praha 10, je objektem se **zvýšeným požárním nebezpečím** (dále jen se ZPN), ve smyslu obecně závazných předpisů - §4, odst. 2, písm. g), h), i) a j), Zákona ČNR č. 133/1985 Sb., o požární ochraně (dále jen zákon o PO) ve znění pozdějších předpisů a Vyhl. MV ČR č.246/2001 Sb. (dále jen vyhláška) je nutno pro Vámi provozovanou činnost, ve Vámi užívaném prostoru v objektu se ZPN, respektovat dále uvedené zásady požární prevence.

V ustanovení § 2, odst. 2 zákona o požární ochraně se uvádí, že: ...

"Právnícké osoby a podnikající fyzické osoby plní povinnosti na úseku požární ochrany ve všech prostorách, které užívají k provozování činnosti. Za plnění povinností na úseku požární ochrany u právníckých osob odpovídá statutární orgán a u podnikajících fyzických osob tyto osoby nebo jejich odpovědný zástupce. **Provozuje-li činnost v prostorách více právníckých osob nebo podnikajících fyzických osob, plní povinnosti na úseku požární ochrany na místech, která užívají společně, vlastník těchto prostor, není-li smlouvou mezi nimi sjednáno jinak. "**

Z výše uvedeného vyplývá, že **ve společných prostorech (v blízkosti všech výtahů, resp. schodišťových prostor) zajišťuje majitel objektu trvalé rozmištění níže uvedených druhů dokumentace PO:**

*c) **požární poplachové směrnice** (dle § 32 cit. vyhlášky),*

*b) **požární evakuační plán – grafická část** (dle § 33 cit. vyhlášky).*

Majitel objektu odpovídá rovněž za **označení směrů úniku** orientačním (fotoluminiscenčním a nouzovým akumulátorovým) značením ve smyslu požadavku cit. Vyhl. o požární prevenci a Nař. Vlády č. 11 / 2002 Sb.. Majitel odpovídá dále za rozmištění přenosných hasicích přístrojů ve společných prostorách objektu, požárních hydrantů (typ C52 mm s plochou izolovanou hadicí o délce 20m). Na těchto prostředcích PO majitel provádí **pravidelné roční kontroly**. Pravidelné kontroly budou prováděny majitelem rovněž na systému elektrické požární signalizace (automatický systém detekce požáru) a akustické signalizace pro vyhlášení poplachu, která je v celém objektu instalována. Dále jsou rovněž prováděny další kontroly a revize (dle platných vyhlášek a norem), které vyplývají z charakteru provozu a údržby objektu jako celku.

Majitel objektu kromě plnění výše uvedených úkolů na úseku PO, vede rovněž další dokumentaci PO, ve smyslu § 27 cit. vyhlášky o požární prevenci. V rámci areálu KOC je mmj. vedena rovněž záznamová dokumentace PO – Požární kniha. Do této knihy jsou prováděny zápisy **z pravidelných preventivních prohlídek objektu prostřednictvím osoby odborně způsobilé** na úseku PO, které jsou prováděny ve všech společných prostorách objektu **nejméně 1x za 3 měsíce**.

II.
ZAJIŠTĚNÍ POŽÁRNÍ OCHRANY A BEZPEČNOSTI A OCHRANY ZDRAVÍ PŘI PRÁCI –
STANOVENÍ ODPOVĚDNOSTI:

(A) Zajištění požární ochrany (dále jen PO)

1. Nájemce je povinen zajišťovat ve svých prostorách dle nájemní smlouvy plnění úkolů v oblasti PO ve smyslu obecně závazných předpisů. Zejména se tato povinnost týká zpracování dokumentace PO a provádění školení v potřebném rozsahu.
2. O všech činnostech a změnách v prostorách pronajatých dle nájemní smlouvy, které by mohly mít vliv na PO, je povinen neprodleně informovat pronajímatele, resp. ostatní nájemce v objektu.
3. Kontroly a opravy hydrantů **požárního vodovodu (C52mm)** v celém objektu, zajišťuje majitel objektu.
4. Vybavení **přenosnými hasicími přístroji** a jejich pravidelné kontroly a opravy v celém objektu zajišťuje rovněž majitel objektu. Výjimku tvoří umístění hasicích přístrojů v technologických místnostech v prostorech jednotlivých nájemců, zejména např. v počítačových serverovnách. Do těchto

prostor jsou povinni umístit vhodný typ hasicího přístroje (např. s náplní CO₂ nebo jiného inertního plynu), sami nájemci.

5. Majitel objektu provádí rovněž bezpečnostní a evakuační značení směru úniku, jakož i řádné označení hlavních uzávěrů médií v objektu (voda / el. energie / plyn) a viditelné vyvěšení potřebné dokumentace PO.
6. V případě zjištění požáru nebo jiné mimořádné události, volejte neprodleně místní **Ohlašovnu požáru, která je zřízena ve vstupní recepci** (tel.: tel. linka [REDAKCE] nebo [REDAKCE] přímé telefonní spojení [REDAKCE] [REDAKCE]) a její činnost je nepřetržitá 24 hod.
7. Požární poplach je v objektu vyhlášen z technického zázemí recepce **pomocí akustického signálu z piezoelektrických sirén**, které jsou rozmístěny ve všech společných prostorách KOC.
8. V případě vyhlášení požárního poplachu a evakuace platí přísný **zákaz používání všech výtahů** – tyto nejsou evakuační – podrobnosti jsou uvedeny v Požární poplachové směrnici. Objekt opusťte po únikových cestách, které jsou označeny pro tento účel fotoluminiscenčním značením a nouzovým osvětlením.
9. Nájemcům se přísně zakazuje jakýmkoliv způsobem omezovat nebo znemožňovat funkci únikových cest, zejména pak zastavování nebo uzamykání dveří ve směru úniku z pronajatých prostor.

(B) Zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (dále jen BOZP)

1. Prostory pronajaté dle nájemní smlouvy jsou předaným pracovištěm nájemci po celou dobu trvání nájmu.
2. Nájemce je povinen ve všech prostorách pronajatých dle nájemní smlouvy zajišťovat pro všechny osoby, které se s jeho vědomím v těchto prostorách zdržují, BOZP ve smyslu obecně závazných právních předpisů.
3. O všech činnostech a změnách v prostorách pronajatých dle této nájemní smlouvy, které by mohly mít vliv na BOZP, je nájemce povinen neprodleně informovat pronajímatele, resp. ostatní nájemce v objektu.
4. Revize a kontroly technických zařízení používaných nájemcem (např. revize el. spotřebičů, atp.) zajišťuje na své náklady nájemce. O prováděných revizích je podnikající subjekt povinen vést předepsanou dokumentaci.

(C) Společná ustanovení

1. Pronajímatel nebo jím pověřené osoby mají po předběžném ohlášení nájemci právo vstupu do prostor, které tvoří předmět nájmu, za účelem kontroly řádného užívání předmětu nájmu vč. dodržování obecně závazných předpisů v oblasti PO a BOZP.
2. Porušování obecně závazných předpisů k zajištění BOZP a PO je důvodem k výpovědi nájemní smlouvy před uplynutím doby jejího trvání.

Pozn.:

Možné sankce ze strany Státního požárního dozoru:

Nesplnění resp. neplnění povinností na úseku PO může být ze zákona o požární ochraně postihováno až do výše 500.000,- Kč za každý jednotlivý případ - dále viz.: § 76, odst. 1 zákona o požární ochraně.

Např. : Ve smyslu zákonných předpisů je bezpodmínečně nutno - pod možnou zákonnou sankcí až do 500.000,- Kč – **zachovávat nepřetržitě volný přístup k prostředkům požární ochrany: přenosné hasicí přístroje, zařízení požárního vodovodu – nástěnné hydranty, dále zamezení přístupu k rozvodným zařízením el. energie, vody, plynu a jiných uzávěrů technologií a únikových cest a východů.**

Na závěr je třeba připomenout skutečnost, že **za požární ochranu, jakož i bezpečnost práce u jednotlivých nájemních subjektů – v pronajatých prostorech odpovídá statutární zástupce nájemce v plném rozsahu, pokud nedelegoval jisté pravomoci na úseku PO a BOZP na jiné zaměstnance či subjekt.**

Pokud budete mít k výše uvedeným informacím jakékoliv dotazy, kontaktujte prosím technika BOZP a PO, p [REDAKCE].

Příloha č. 2:

Za účelem rychlého vyhlášení požárního poplachu a rychlého přivolání pomoci v případě vzniku požáru, nebo jiné mimořádné události, jsou pro zaměstnance, návštěvníky a ostatní osoby v administrativním komplexu KODAŇSKÁ OFFICE CENTRE (KOC), vydány tyto

POŽÁRNÍ POPLACHOVÉ SMĚRNICE

I.

Povinnosti všech osob, které zpozorují požár a způsob ohlášení požáru

Každý, kdo zpozoruje požár je povinen bezodkladně učinit toto:

1. Uhasit požár, jestliže je to možné, nebo provést nutná opatření k zamezení jeho šíření.
2. Ohlásit neodkladně zjištěný požár a současně sdělit, kdo a odkud volá a kde a co hoří

➔ Ohlašovna požárů (vstupní recepce) ...



234 063 333,
234 062 512

➔ Hasičský záchranný sbor / Tísňová linka ...



150 nebo 112

3. Provést nutná opatření pro záchranu ohrožených osob

II.

Způsob vyhlášení požárního poplachu

1. Požární poplach je vyhlášen **AKUSTICKÝM SIGNÁLEM (prostřednictvím akustických sirén), případně prostřednictvím telefonického spojení nebo voláním „H O Ř Í - EVAKUACE“.**
2. Každý, kdo zpozoruje požár, je po jeho ohlášení dále povinen vyrozumět o této skutečnosti všechny osoby v zasaženém prostoru, případně v celém objektu, a to všemi dostupnými způsoby tak, aby bylo zaručeno, že všechny osoby v ohroženém prostoru byly před nebezpečím varovány.

III.

Povinnosti po vyhlášení požárního poplachu

1. Provést nutná opatření k evakuaci osob a materiálů z míst bezprostředně ohrožených požárem.
2. Uhasit požár, je-li to možné, nebo provést nutná opatření k zamezení jeho šíření.
3. Je-li to možné uzavřít přívod elektrické energie, příp. vody a plynu.
4. Poskytnout osobní pomoc při zásahu.
5. Dbát pokynů velitele preventivní požární hlídky, nebo členů jednotek Hasičského záchranného sboru.

IV.

Přehled důležitých telefonních čísel

Hasičský záchranný sbor	...	150	
Policie ČR	...	158	
Záchranná služba	...	155	
Tísňová telefonní linka	...	112	
Plyn - hlášení poruch	...	1239	
Elektrický proud - hlášení poruch	...	224 915 151	
Voda - hlášení poruch	...	840 111 112	
Požární technik organizace	...	608 238 386	

Obdobně podle této směrnice jsou zaměstnanci povinni postupovat, dojde-li v objektu k jiné

mimořádné události, jako např. únik plynu nebo vody, nebo k jiné mimořádné události.

Zpracovatel tohoto materiálu: Roman Pála (OOZ č.k. Z – 73/97)

Umístění PPS: na viditelných místech ve společných prostorech KOC a v kopii u osoby pověřené vedením dokumentace PO.

Účinnost: Tento dokument nabývá účinnosti dnem 1. 4. 2006. Platnost a účinnost tohoto dokumentu se ověřuje nejméně jednou za rok formou cvičného požárního poplachu.

With the view of efficient fire reporting and organising necessary help in the case of a fire or other emergency situations that may arise in or around the building, the following information is issued for all employees, guests and other persons in KODAŇSKÁ OFFICE CENTER (KOC).

FIRE ALARM INSTRUCTIONS

I.

Duties for all persons noticing a fire, and instructions for reporting the fire or emergency:

Anyone noticing a fire or other emergency is obliged to take the following steps/action;

4. If possible extinguish the fire or make all necessary steps to avoid the spread of the fire.
5. Announce there is a fire without delay and advise the reporting person, where and what is burning, or what the emergency may be.

➔ **Fire check-point (central reception in lobby) ...**  **234 063 333**

➔ **The Prague Fire Brigade / Emergency Line ...**  **234 062 512**
150 or 112

6. Adopt all necessary measures to rescue all endangered persons.

II.

Fire Alarm Method

3. Fire alarm is raised by **ACOUSTIC SIGNAL (BY ACOUSTIC SIRENS)**, or alternatively by **telephone connection or by shouting "FIRE - EVACUATION!"**
4. Anyone, who notices a fire, is further obliged to inform all persons in the affected area or in the whole building using all available means, so that the early warning of all persons in the endangered area can be ensured of.



III.

Obligations after a Fire Alarm

6. Adopt all necessary measures to evacuate people and material from the area endangered by the fire.
7. If possible, extinguish the fire or make all necessary steps to avoid the spread of the fire.
8. If possible, close the electricity, water and gas inputs which can help feed the fire.
9. Assist with fighting the fire (only if instructed by a qualified fire fighter or emergency services worker).
10. Follow the instructions of the fire chief, members of fire brigade or any other qualified emergency services worker.

IV.

List of important telephone numbers

Prague Fire Brigade	...	150	
Police	...	158	
Emergency First Aid station ...	155		
Emergency telephone line	...	112	
Gas – fault warning ...	1239		
Electric current – fault warning	...	224 915 151	
Water –fault warning	...	840 111 112	
Company fire-prevention officer	...	608 238 386	

The instructions stated in this document are also applied to other emergency situations (water/gas leakage etc.) accordingly.

Author of the document: Roman Pála' (OOZ č.k. Z – 73/97)

Placing of the Instructions: At visible places inside of KOC premises. A copy is held by the person responsible for the administration of this fire protection documentation.

Validity: This document came into force as off 1. 4. 2006. Validity and operation of this document will be certified at least once a year by a fire training evacuation alarm test.

Příloha č. 3

Soupis prací technické správy prováděné v rámci zajišťování údržby v objektu

Kodaňská Office Center, s.r.o.

- preventivní údržba
- pravidelný servis a revize
- řešení oprávněných požadavků nájemců prostřednictvím sběrného emailu
[REDACTED]
- drobné zámečnické práce
- drobné truhlářské práce (drobné opravy nábytku)
- drobné elektro práce

Soupis prací prováděných úklidovou firmou v rámci zajišťování úklidu v objektu

Kodaňská Office Center, s.r.o.

Úklid pronajatých nebytových prostor:

Kancelář:

Denní úklid

- vysávání kobercových ploch
- vyprazdňování odpadkových košů
- vynášení drtě ze skartovačky
- otírání volně přístupných vodorovných ploch nábytku do výše 1,7 m a vrchních desek pracovních stolů
- otírání klik a odstraňování skvrn na dveřích v okolí kliky
- mytí a leštění vodorovných prosklených ploch: skleněný pult na recepci 4.patro, cca 2 konferenční stolky

Týdenní práce

- otírání vypínačů světel a elektrických zásuvek
- otírání prachu z okenních parapetů
- vysávání čalouněného nábytku: sedací soupravy a křesla u konferenčních stolků

Toalety, umývárny, kuchyňka:

Denní úklid

- mytí podlah chemickými čistícími prostředky
- mytí záchodových mís, mušlí, umyvadel, výlevků a zastříkaného kachlového obložení
- vyprazdňování odpadkových košů
- otírání klik a skvrn ze dveří a vypínačů světel
- doplnění mýdla, toaletního papíru, ručníků a hygienických sáčků
- mytí dřezu a pracovní desky
- kontrola funkčnosti zařízení na uklízených místech, hlášení případných závad správci objektu

Měsíční práce

- důkladné mytí celé plochy a její desinfekce
- mytí dveří

Nadstandard – činnosti jsou prováděny v termínu dohodnutém s nájemcem

- generální úklid 1x ročně (generální úklid, strojové čištění koberců extrakční metodou, čištění osvětlení suchou cestou, mokré čištění čalouněného nábytku: sedací soupravy a křesla u konferenčních stolků
- čištění stropních výustek, 2x ročně
- čištění podokenních jednotek 1x ročně
- mytí oken (vnitřní) 2x ročně
- mytí vnitřních žaluzií 2x ročně
- čištění židlí extrakční metodou – na základě objednávky
- úklid skladu – na základě objednávky

Úklid společných prostor

Denní úklid

- sběr odpadků v okolí budovy, vysypávání odpadkových košů u vchodu do budovy
- čištění vchodů (karusely) – luxování
- úklid dlažby a přilehlých chodeb v dolním lobby
- úklid výtahů
- doplňování hygienických potřeb na sociálních zařízeních ve společných prostorách
- odstraňování nahodilých nečistot
- sběr krabic, odvoz odpadu z pater
- odvoz komunálního odpadu z objektu
- odklizení sněhu z parkovacích míst
- odklizení sněhu z přístupových komunikací

Týdenní práce

- čištění vchodů karuselů – mytí skel
- úklid krytého dvora

Příloha č.5 - technická specifikace dodatečné internetové konektivity

Sluřba	Detaily	Cena
Konektivita	Lokalita: 4D Office Center Kodaňská 46, Praha 10, budova C, 1. pŕizemí - Pronájem 10Ge portu s konektivitou - 8 IP adres	2.400,- Kř/měsíc

Tato specifikace se sjednává na dobu určitou 48 měsíců. Po uplynutí této doby přechází specifikace na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 1 měsíc, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi Poskytovateli.

Počet IP adres :

8

Měsíční poplatek :

2 400,- Kř bez DPH

Manuál pro výpočet plochy Prostor a celkové pronajímatelné plochy v Budově

1. Vnitřní podlahová plocha pronajatých Prostor tak, jak je uvedena v čl. 1.1 nájemní smlouvy, je dána změřením půdorysu pronajatých Prostor bez započtení vnějších stěn ohraničujících Prostory, ale se započtením veškerých vnitřních příček a stěn umístěných v pronajatých Prostorách. Do vnitřní podlahové plochy Prostor se započítává rovněž plocha, kterou zaujímá veškerý vestavěný nábytek umístěný v Prostorách, plocha pod radiátory, plocha přízdívek, parapetů, apod. Do vnitřní podlahové plochy Prostor se započítává plocha veškerých chodeb, sociálního zařízení, technických místností, apod. umístěných v Prostorách. V případě vícepodlažních Prostor spojených schodištěm uvnitř Prostor se do vnitřní podlahové plochy Prostor započítává plocha pod schodištěm v dolním podlaží Prostor a pochozí plocha schodiště.
2. Celkovou pronajímatelnou plochou v Budově se rozumí podlahová plocha prostor v Budově, které jsou dle rozhodnutí Pronajímatele určeny k pronájmu. Rozhodnutí Pronajímatele ohledně toho, které prostory jsou určeny k pronájmu, může být kdykoliv změněno. Celková pronajímatelná plocha v Budově je dána součtem podlahových ploch jednotlivých celků, které mohou být dle rozhodnutí Pronajímatele samostatným předmětem pronájmu, přičemž podlahová plocha každého takového celku je zjištěna změřením půdorysu tohoto celku bez započtení vnějších stěn ohraničujících dané prostory, ale se započtením veškerých vnitřních příček a stěn umístěných v daných samostatně pronajímatelných prostorách. Do vnitřní podlahové plochy každého samostatně pronajímatelného celku se započítává rovněž plocha, kterou zaujímá veškerý vestavěný nábytek umístěný v daných prostorách, plocha pod radiátory, plocha přízdívek, parapetů, apod. Do vnitřní podlahové plochy každé samostatně pronajímatelného celku se započítává plocha veškerých chodeb, sociálního zařízení, technických místností, apod. umístěných v předmětných prostorách. V případě vícepodlažních prostor spojených schodištěm uvnitř prostor se do vnitřní podlahové plochy prostor započítává plocha pod schodištěm v dolním podlaží prostor a pochozí plocha schodiště.