

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

TATO NÁJEMNÍ SMLOUVA („Nájemní smlouva“) se uzavírá dne 11. 9. 2020 mezi

### **SCI Lighthouse Towers, s. r. o.**

se sídlem na adrese Jankovcova 1569/2c, Holešovice, 170 00 Praha 7

IČ: 26178338

zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 77310

zastoupenou xxxxx a xxxxx, jednatelem

(dále jen „Pronajímatel“)

a

### **Vysoká škola chemicko-technologická v Praze**

se sídlem na adrese Technická 1905/5, 166 28 Praha 6

IČ: 60461373

zastoupenou xxxxx, rektorem

(dále jen „Nájemce“)

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

## **1. PRONAJÍMANÉ PROSTORY, DOBA NÁJMU, NÁJEMNÉ.**

1.1 Pronajímané prostory. V souladu s podmínkami a ustanoveními této Nájemní smlouvy Pronajímatel tímto pronajímá Nájemci a Nájemce tímto od Pronajímatele najímá jisté prostory („**Pronajímané prostory**“) v kancelářské budově v projektu Lighthouse Towers, budova č.p. 1566, č.or. 2b v ulici Jankovcova, umístěná na pozemku parc.č. 2382/14 („**Budova B**“ nebo jen „**Budova**“), vše v katastrálním území Holešovice, obec Praha, zapsané u Katastrálního úřadu Praha na LV č. 1315 pro k.ú. Holešovice. Pozemky parc. č. 2382/1, 2382/14, 2382/15 a 2383/3, včetně jakýchkoliv staveb na nich (zejména budovy č.p. 1569/2c a Budovy B) tvoří společně „**Komplex**“.

1.2 Půdorysný plán a specifikace Pronajímaných prostor tvoří nedílnou Přílohu č. 1 této Nájemní smlouvy.

Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že Pronajímatel neprovozuje garáž jako hlídané parkoviště a že pouze pronajímá parkovací stání Nájemci jako nebytové prostory podle této Nájemní smlouvy, a Pronajímatel proto nenese jakoukoli odpovědnost za riziko ztráty nebo újmy způsobené na vozidlech či v důsledku odcizení či poškození obsahu vozidel zaparkovaných kdekoli v Budově, kde je takové parkování povoleno.

1.3 Dohodnutá plocha. Pronajímané prostory se skládají z (i) 908,40 metrů čtverečních pronajímatelné plochy, umístěných v 3. nadzemním podlaží Budovy B, které budou používány pouze pro kanceláře, (ii) 290,70 metrů čtverečních pronajímatelné plochy, umístěných ve 4. nadzemním podlaží Budovy B, které budou používány pouze pro výuku a (iii) 4 parkovacích míst ve 4. podzemním podlaží Budovy. Pro účely výpočtu Nájemného, Provozních nákladů a dalších částek dle této Nájemní smlouvy bude výměra Pronajímaných prostor pod body (i) a (ii) výše navýšena o 8% add-on faktor (*koeficient určující podíl nájemce na hrazení společně užívaných prostor v budově*) a bude se rovnat celkem 1.295,00 metrům čtverečním. Pronajímatel Pronajímané prostory změřil metodou BOMA a Strany potvrzují výměry uvedené v tomto odstavci.

1.4 Právo Nájemce na užívání. Nájemce má právo na nerušené užívání Pronajímaných prostor za předpokladu, že bude plnit veškeré své povinnosti podle této Nájemní smlouvy.

1.5 Doba nájmu. Tato Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, která začíná běžet dnem 14. září 2020 („**Datum zahájení**“) a skončí dne 31. ledna 2021 („**Datum ukončení**“ a „**Doba nájmu**“).

1.6 Předání prostor. Pronajímané prostory budou předány Nájemci 14. září 2020 (dále jen „**Den předání**“), a to za předpokladu, že před předáním Nájemce doručí Pronajímateli pojistný certifikát splňující minimálně požadavky dle článku 3.4 bodu (i). Nájemce prohlašuje, že se seznámil s Pronajímanými prostory, s jejich stavem a umístěním, jakož i s jejich stavebním určením a s kolaudačním stavem. V Den předání sepiší Strany předávací protokol o předání Pronajímaných prostor popisující stav Pronajímaných prostor a stav jednotlivých měřičů energií („**Předávací protokol**“).

Pro vyloučení pochybností Strany potvrzují, že v době mezi Dnem předání a Datem zahájení („**Předběžný přístup**“) je Nájemce oprávněn užívat Pronajímané prostory výlučně za účelem stěhování Nájemcova nábytku a vybavení do Pronajímaných prostor. Vzhledem k výše uvedenému nebude Nájemce po dobu Předběžného přístupu povinen hradit Nájemné, ale bude povinen hradit spotřebu elektřiny, vody a plynu (příslušná ustanovení ohledně Provozních nákladů se použijí přiměřeně).

1.7 Nájemné. „**Nájemné**“ za nájem Pronajímaných prostor bude hrazeno od Data zahájení ve stejných měsíčních splátkách a činí celkem 9.305 EUR / měsíc, což odpovídá částce (i) 7 EUR / měsíc / m<sup>2</sup> kancelářských a výukových prostor a (ii) 60 EUR / měsíc / parkovací stání. Nájemné bude splatné měsíčně předem v EUR, bez možnosti započtení nebo srážek, patnáctého dne každého měsíce, na bankovní účet Pronajímatele, který je uveden u správce daně, na základě řádně vystaveného účetního dokladu (faktury). Datum zdanitelného plnění Nájemného bude první pracovní den každého měsíce. V případě, že Nájemné a/nebo další částky budou splatné za jiné období než je kalendářní měsíc, budou příslušné částky vypočítány poměrně podle skutečné doby trvání takového období.

Bez ohledu na výše uvedené je Nájemce povinen zaplatit Nájemné za první měsíc Doby nájmu (tj. za dobu od 14. září 2020 do 30. září 2020) ve výši 5.272,83 EUR do pěti dní od Data zahájení.

## 2. **PROVOZNÍ NÁKLADY**

2.1 Nájemce bude platit od Data zahájení svůj podíl na Provozních nákladech (jak jsou specifikovány v Příloze č. 2) sestávající z Provozních nákladů Pronajímaných prostor a Provozních nákladů Budovy a Komplexu („**Podíl Nájemce na Provozních nákladech**“). Pronajímatel poskytl Nájemci seznam Provozních nákladů na služby zajišťované Pronajímatelem, které jsou v něm podrobněji popsány. Provozní náklady zahrnují tyto kategorie nákladů:

### 2.1.1 Provozní náklady vztahující se k Pronajímaným prostorám

Provozní náklady vztahující se k Pronajímaným prostorám zahrnují veškeré Provozní náklady, které je možno přímo měřit odečtem pro Pronajímané prostory nebo které je možno přímo vypočítat a připsat Pronajímaným prostorám, kromě dodávek elektrické energie do Pronajímaných prostor, které se hradí zvlášť.

### 2.1.2 Provozní náklady vztahující se k Budově a ke Komplexu

Provozní náklady vztahující se k Budově a Komplexu zahrnují veškeré Provozní náklady, které je možno konkrétně Budově připsat.

2.2 Platba Podílu Nájemce na Provozních nákladech. Nájemce bude platit od Data zahájení svůj podíl na Provozních nákladech, splatný ve stejných měsíčních splátkách na základě faktury po

celou Doby nájmu, vždy nejpozději k 1. dni každého měsíce, a to ve výši 123.025 Kč / měsíc plus DPH, což odpovídá částce 95 Kč / měsíc / m<sup>2</sup> kancelářských a výukových prostor plus DPH. Podíl Nájemce na Provozních nákladech (vyjma dodávek elektrické energie) představuje fixní poplatek a není předmětem vyúčtování. Platby za elektrické energie do Pronajímaných prostor bude Nájemce hradit zvlášť dle skutečné spotřeby a budou odděleně měřeny.

Bez ohledu na výše uvedené je Nájemce povinen zaplatit Podíl Nájemce na Provozních nákladech za kanceláře a výukové prostory za první měsíc Doby nájmu (tj. za dobu od 14. září 2020 do 30. září 2020) ve výši 69.714,17 Kč plus DPH do pěti dní od Data zahájení.

- 2.3 Platba Poplatku za parkovací stání. Nájemce bude platit od Data zahájení svůj podíl na Provozních nákladech spojených s provozováním garáže, splatný ve stejných měsíčních splátkách na základě faktury po celou Doby nájmu, vždy nejpozději k 1. dni každého měsíce, a to ve výši 1.000 Kč plus DPH, což odpovídá částce 250 Kč / měsíc / 1 parkovací stání plus DPH („**Poplatek za parkovací stání**“). Poplatek za parkovací stání představuje fixní poplatek a není předmětem vyúčtování.

Bez ohledu na výše uvedené je Nájemce povinen zaplatit Poplatek za parkovací stání za první měsíc Doby nájmu (tj. za dobu od 14. září 2020 do 30. září 2020) ve výši 566,67 Kč plus DPH do pěti dní od Data zahájení.

- 2.4 Přerušenií v dodávce služeb. Pronajímatel je povinen zajistit samostatné měření dodávek elektrické energie do Pronajímaných prostor. Spotřeba elektřiny v Pronajímaných prostorách bude hrazena Nájemcem Pronajímateli na základě faktury a spotřeby Nájemce. Pronajímatel nemůže zaručit, že dodávky elektřiny, plynu či vody nebudou přerušeny nebo zastaveny z důvodu války, povstání, občanských nepokojů, vyšší moci, vládních opatření, oprav, poruch na zařízení dodavatele energií, stávek, výluk, demonstrací nebo jiných příčin, které Pronajímatel nemůže v rozumné míře ovlivnit. Jakékoli takové přerušenií nebo zastavení nezakládá právo Nájemce neplnit jakékoli ujednání podle této Nájemní smlouvy, ani požadovat snížení Nájemného nebo náhradu jakékoliv újmy, pokud toto přerušenií nebude zaviněno Pronajímatelem, a Pronajímatel nevyvine do dvou (2) dnů po doručenií oznámenií o tomto přerušenií úsilí k tomu, aby tyto dodávky byly obnoveny. V takovém případě bude mít Nájemce nárok na přiměřené snížení Nájemného počínaje třetím dnem po oznámenií za předpokladu, že toto přerušenií Nájemci brání užívat Pronajímané prostory k dohodnutému účelu.

### 3. **UŽÍVÁNÍ; POVINNOSTI STRAN.**

- 3.1 Užívaní. Nájemce má povinnost užívat Pronajímané prostory během Doby nájmu pouze pro kancelářské účely a účely výuky a parkovací místa pouze pro parkování osobních automobilů a motocyklů. Předmětem činnosti Nájemce v Pronajímaných prostorách budou administrativní činnosti spojené s hlavním předmětem činnosti Nájemce, kterým je poskytování veřejného vysokoškolského vzdělání. Rozšíření předmětu činnosti nad rámec uvedený výše bude vždy podléhat předchozímu písemnému souhlasu Pronajímatele, který nebude bezdůvodně odmítnut, zejména pokud Nájemce poskytne odpovídající pojistné krytí a bude garantováno odborné vedení dané dodatečné činnosti. Nájemce bude na své náklady dodržovat všechny vyhlášky, ustanovení, zákony, nařízení, opatření, mimořádná opatření, pravidla, rozhodnutí a předpisy vydané příslušným orgánem, zejména kolaudační rozhodnutí, které bylo pro Pronajímané prostory vydáno, přičemž nebude oprávněn vůči Pronajímateli vznášet jakékoliv nároky v souvislosti s dodržováním takových předpisů. Nájemce nebude Pronajímané prostory užívat, ani nesvolí či neumožní, aby byly užívané pro žádné rušivé nebo nezákonné účely a nebude rušit užívaní Budovy jinými uživateli nebo Pronajímatelem v Budově a okolí. Nájemce bude dodržovat pravidla a předpisy Budovy (jejichž současná verze je přiložena k této Nájemní smlouvě jako Příloha č. 3) (společně „**Řád**“) a bude dodržovat taková dodatečná

pravidla a předpisy, jaké mohou být průběžně přijaty nebo pozměněny Pronajímatelem v zájmu bezpečnosti, péče, udržování dobré pověsti a čistoty Pronajímaných prostor a udržování pořádku v Pronajímaných prostorách. Jakékoli změny původního Řádu a jakákoli dodatečná pravidla a předpisy přijaté Pronajímatelem budou Pronajímatelem zasílány Nájemci písemně, přičemž vůči Nájemci budou účinná od doručení. Pronajímatel nebude vůči Nájemci odpovědný za porušení Řádu jakýmkoliv jiným nájemcem nebo osobou a neuplatnění jakéhokoliv ustanovení Řádu vůči Nájemci nebo jinému nájemci nebude znamenat jejich prominutí ze strany Pronajímatele. Nájemce má povinnost denně vynášet odpadky způsobem určeným Pronajímatelem.

- 3.2 Opravy a technická zhodnocení. Pronajímatel zajistí na své náklady opravy a údržbu všech nosných částí budov tvořících Komplex (zejména střechy, základy, obvodové a nosné zdi a nosníky či sloupy). Pronajímatel bude rovněž odpovídat za údržbu a opravy společných částí Budovy a Komplexu, přičemž náklady na takové opravy a údržbu budou součástí Provozních nákladů.

Bez ohledu na výše uvedené, v případě, že byla jakákoli škoda či jiná potřeba opravy (včetně poškození nosných částí budov tvořících Komplex) způsobena Nájemcem, jeho zaměstnanci, návštěvníky, nebo hosty, tak takovou opravu zcela uhradí Nájemce.

Nájemce ponese na své vlastní náklady a zajistí údržbu a běžné opravy Pronajímaných prostor (OPEX, tj. provozní náklady), včetně jejich vnitřních zdí a veškerého zařízení, systémů a vybavení v Pronajímaných prostorách, zejména všech dveří, oken, případných nakládacích ramp a všech elektrických, mechanických, instalatérských, topných, ventilačních, klimatizačních, bezpečnostních, požárních a sprinklerových systémů a případných zařízení nainstalovaných v Pronajímaných prostorách. Pro účely tohoto článku 3.2 se za „běžné opravy“ považuje jakákoliv oprava, jejíž jednotlivá cena nepřevyšuje 18.000 Kč bez DPH a v souhrnu 60.000 Kč bez DPH za kalendářní rok. Nájemce bez odkladu na své náklady opraví jakékoli škody na Pronajímaných prostorách a na jakémkoli zařízení, systémech a vybavení v Pronajímaných prostorách a provede veškeré nezbytné nebo příslušné výměny tak, aby udržoval Pronajímané prostory v dobrém stavu, včetně běžných oprav a výměn. Pro jakékoli takové opravy nebo výměny bude Nájemce užívat dodavatele předem písemně odsouhlasené Pronajímatelem, popř. jiné dodavatele s odpovídající odborností a pojištěním, které Pronajímatel bezdůvodně neodmítne, pokud si Pronajímatel v oznámení Nájemci nezvolí zajistit takové opravy nebo výměny sám. V takovém případě uhradí Nájemce na požádání jejich náklady Pronajímatelem. Pro vyloučení pochybností se Nájemce nebude podílet na jakýchkoliv investičních nákladech Pronajímatele v souvislosti s Pronajímanými prostory nebo Budovou (CAPEX).

- 3.3 Úpravy. Nájemce nebude (i) provádět žádné změny nebo úpravy Pronajímaných prostor, (ii) ani nebude instalovat žádné zařízení, které by souviselo se změnami nebo doplňky, přetížením nebo nadměrným užíváním jakýchkoli inženýrských sítí nebo elektrických, instalatérských či mechanických systémů sloužících Pronajímaným prostorám, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, a to pro každý jednotlivý případ, který nebude bezdůvodně odepřen. Pronajímatel souhlasí s tím, že podle odstavce § 28, písm. 3 Zákona o dani z příjmu č. 586/1992 Sb., ve znění pozdějších dodatků, si může Nájemce po Dobu nájmu odepisovat všechna povolená technická zhodnocení provedená a zaplacená Nájemcem. Pokud nebylo písemně dohodnuto jinak, budou jakékoli úpravy, technická zhodnocení, doplňky a zařízení (společně „**Zhodnocení Nájemce**“) provedené a/nebo uhrazené Nájemcem nebo jeho jménem, či provedené Pronajímatelem pro Nájemce, ať už hrazené Pronajímatelem či Nájemcem, uskutečněné před nebo po Datu zahájení, v Pronajímaných prostorách budou Nájemcem odstraněny na jeho náklady, a to před ukončením této Nájemní smlouvy.

Nájemce bude provádět jakékoli povolené úpravy Pronajímaných prostor (podle podmínek tohoto odstavce) pečlivě, s využitím odborníků a pouze po předchozím písemném souhlasu

Pronajímatele a souhlasu příslušných úřadů při dodržení veškerých podmínek vyžadovaných právními předpisy či rozhodnutími či stanovisky příslušných orgánů. V případě, že by úpravy Nájemce vyžadovaly povolení ze strany jakéhokoli orgánu (zejména stavebního úřadu), je Nájemce povinen obstarat takové povolení na své náklady, včetně všech souvisejících stanovisek, a předložit kopii povolení Pronajímateli. Nájemce je povinen zajistit provedení prací odborným dodavatelem, který bude předem schválený Pronajímatelem a který bude povinen obstarat přiměřené pojištění k pokrytí veškerých stavebních rizik. Co se týká jakýchkoli prací zahrnujících jakékoli servisní zařízení, jako je klimatizace atd., si Nájemce může sjednat pouze odborníky využívané Pronajímatelem. Pronajímatel schválí před zahájením jakýchkoli Prací Nájemce v Pronajímaných prostorách všechny plány a Nájemce bude povinen oznámit Pronajímateli zahájení prací a ukončení prací. V průběhu prací je Nájemce a jeho dodavatel povinen strpět případnou kontrolu ze strany Pronajímatele či jeho poradců, a případně se řídit odůvodněnými pokyny Pronajímatele či jeho poradců. Po dokončení Prací Nájemce doručí Nájemce Pronajímateli plány zachycující současný stav Pronajímaných prostor a všechny revizní zprávy, zejména ohledně elektrických rozvodů, sprinklerových systémů, systémů požární ochrany a veškerou další dokumentaci vztahující se k Pronajímaným prostorám v souvislosti s Pracemi Nájemce a všechny nezbytné a příslušné úřední souhlasy.

- 3.4 Pojištění. Po celou dobu po podpisu této Nájemní smlouvy Nájemce na své náklady uzavře a bude udržovat dostatečné (i) pojištění odpovědnosti za jakoukoliv újmu způsobenou třetím osobám, včetně pojištění pro případ újmy na zdraví, pro případ poškození majetku a pojištění jakékoli další předpokládané odpovědnosti a (ii) pojištění pro případ poškození majetku užívaného Nájemcem. Pokud se v České republice změní podmínky odpovědnosti, bude Nájemce udržovat takové vyšší částky krytí, které bude Pronajímatel případně rozumně požadovat za účelem zachování stejné úrovně ochrany, jaká je předvídána touto Nájemní smlouvou. Nájemce bude udržovat na svoje náklady pojištění proti požáru, rizikům, krádeži a jakýkoli jiný majetek, včetně obchodního inventáře a Zhodnocení Nájemce, umístěný v Pronajímaných prostorách a na jakýkoli majetek Nájemce mimo Pronajímané prostory v rámci Budovy. Pojistky dosvědčující toto pojištění budou vydány jednou nebo více pojišťovnamí přijatelnými pro Pronajímatele. Při podpisu této Nájemní smlouvy, každý rok poté a dále na žádost Pronajímatele, bude Nájemce Pronajímateli předávat písemné potvrzení od pojistitele o tom, že každá taková pojistka, jak je uvedeno, je v účinnosti. Nájemce neučiní, neopomene učinit, nebude přechovávat nebo nestrpí, aby bylo učiněno nebo přechováváno v Pronajímaných prostorách, na nich nebo okolo nich nic, co by porušovalo pojistné smlouvy Pronajímatele proti riziku nebo odpovědnosti nebo co by Pronajímateli bránilo získat tyto pojistky od společností přijatelných pro Pronajímatele. Pokud provoz Nájemce nebo obsah Pronajímaných prostor způsobí, že se sazba za pojištění proti požáru nebo jiné pojištění zabezpečované Pronajímatelem zvýší nad minimální příslušnou sazbu, Nájemce Pronajímateli na jeho žádost bez odkladu zaplatí částku jakéhokoli tohoto zvýšení.
- 3.5 Přístup. Za předpokladu, že Pronajímatel Nájemce v přiměřené době upozorní (kromě výjimečných situací, kdy je oprávněn vstoupit i bez předchozího upozornění) a bude dodržovat přiměřená bezpečnostní opatření a minimalizovat rušení Nájemce s ohledem na jeho užívání Pronajímaných prostor, bude mít Pronajímatel či jeho zástupce přístup do Pronajímaných prostor za účelem jejich prohlídky a ochrany, provedení nezbytných oprav a přípravy a provádění jakýchkoli potřebných prací, a to rovněž prací souvisejících s jinými prostorami v Budově, Komplexu nebo se samotnými Budovami a snést příslušná omezení, aniž by byl oprávněn vznášet vůči Pronajímateli v této souvislosti jakékoli nároky.
- 3.6 Společné prostory. V průběhu Doby nájmu je Pronajímatel oprávněn výhradně rozhodovat o tom, které části Budovy či Komplexu tvoří společné prostory a je kdykoli oprávněn rozsah společných prostor omezit nebo změnit jejich užívání jiným způsobem, pokud tato změna nesnižuje kvalitu a/nebo množství služeb poskytovaných Nájemci nebo podstatně neomezuje komfort užívání a/nebo přístupu k Pronajímaným prostorům. Současně s takovou změnou

bude Pronajímatel oprávněn rozhodnout o odpovídající změně výše add-on faktoru tak, aby add-on faktor odpovídal aktuálnímu podílu na společných prostorách přiřazenému Pronajímaným prostorům, přičemž bez předchozího souhlasu Nájemce nebude add-on faktor navýšen. Nárok Nájemce na užívání společných prostor je omezen nárokem Pronajímatele a ostatních nájemců užívat společné prostory společně s Nájemcem.

3.7 Grafické označení Nájemce. Pronajímatel se zavazuje poskytnout a instalovat, na náklady Nájemce, všechna písmena nebo číslice na vstupních dveřích Pronajímaných prostor a ostatní vhodné nápisy musí být předem písemně schválené Pronajímatelem, přičemž tento souhlas nebude bezdůvodně odepřen. Všechna tato značení budou ve standardní grafické úpravě používané v Budově a žádná jiná značení, poutače, oznámení, plakáty, nebudou v Pronajímaných prostorách použita a povolena, pokud budou jakýmkoli způsobem vidět zvenčí Pronajímaných prostor. Obsah a délka veškeré grafické úpravy, označení na Pronajímaných prostorách nebo Budově nebo v Komplexu podléhá předchozímu písemnému schválení Pronajímatelem a příslušným úřadem. V případě umístění grafického označení na plášť Budovy bude takové označení předmětem samostatné smlouvy za podmínek dohodnutých mezi Pronajímatelem a Nájemcem. Jakékoli označení Nájemce bude Nájemcem na jeho náklady odstraněno při ukončení nájmu.

3.8 Nebezpečné materiály. Není-li mezi Stranami v této Smlouvě či v průběhu Doby nájmu písemně dohodnuto jinak, Nájemce v Pronajímaných prostorách neumístí, ani nedovolí umístit, nebude používat, ani nedovolí používat, nebude spravovat ani nedovolí spravovat a nevnese, ani nedovolí vnést do Budovy žádné zdraví škodlivé látky, zamořující nebo znečišťující materiály, jedovaté látky nebo odpady, infekční materiál, ropné produkty, azbest nebo azbest obsahující materiály (s výjimkou malého množství běžných čistících materiálů) či jakékoliv jiné materiály, jejichž držení je zakázáno právními předpisy či vyžaduje speciální povolení (společně „**Nebezpečné materiály**“). Nájemce se zavazuje odstranit jakýkoli Nebezpečný materiál z Pronajímaných prostor nebo z Budovy (pokud byl Nájemcem, jeho zaměstnanci, návštěvníky či hosty Nájemce vnesen) a Nájemce má povinnost Pronajímatele odškodnit, chránit a uchránit před jakýmkoli nároky, žalobami, nebo řízeními vznikajícími nebo spojenými s jakýmkoli takovými Nebezpečnými materiály, znečištěním, ztrátou nebo újmou. Závazky uvedené v tomto odstavci přetrvávají i po ukončení nájmu podle této Nájemní smlouvy.

3.9 Odškodnění. Pokud jakékoliv jednání, opomenutí nebo nedbalost Nájemce či kteréhokoli z jeho zaměstnanců, pozvaných osob, zástupců a dodavatelů a jejich hostů a pozvaných osob prokazatelně způsobí jakoukoliv újmu třetím osobám (zejména jiným nájemcům Budovy), Pronajímatel ani správce Budovy neponesou za takovou újmu odpovědnost, a Nájemce se zavazuje odškodnit a uchránit Pronajímatele a správce Budovy od odpovědnosti a nároků týkajících se jakékoliv takové újmy (s výjimkou záměrného, úmyslného nebo hrubě nedbalého jednání nebo opomenutí Pronajímatele nebo jeho správce či jejich zástupců, pomocných pracovníků, zaměstnanců nebo pozvaných osob) bez ohledu na to, zda je výše uvedené kryto pojištěním.

#### 4. DALŠÍ USTANOVENÍ.

4.1 Postoupení a podnájem. Bez předchozího Pronajímatelova písemného souhlasu není Nájemce oprávněn postoupit tuto Nájemní smlouvu, nebo zcela nebo zčásti převést nebo postoupit žádná ze svých práv a povinností podle této Nájemní smlouvy, ani podnájmout či jinak umožnit užívání celé či část Pronajímaných prostor (jakýkoli takový převod, postoupení, podnájem či jiné užívání je dále nazýván „**Převod**“). Žádný Převod ze strany Nájemce jej nezprošťuje od žádných závazků podle této Nájemní smlouvy. Jakýkoli pokus o Převod ze strany Nájemce, porušující podmínky tohoto odstavce, bude znamenat Případ neplnění.

Pronajímatel může postoupit a/nebo převést práva a povinnosti z této Nájemní smlouvy, či postoupit Nájemní smlouvu, jakékoli třetí osobě a Nájemce tímto souhlasí s takovým převodem a/nebo postoupením. Nájemce nemá žádný nárok na ukončení Nájemní smlouvy v případě změny vlastníka Pronajímaných prostor nebo Budovy.

- 4.2 Přetrvání. V případě, že Nájemce zůstane v Pronajímaných prostorách nebo jakékoliv jejich části po ukončení nájmu podle této Nájemní smlouvy, resp. pokud poruší svou povinnost Pronajímané prostory vyklidit v souladu s touto Nájemní smlouvou, aniž by k tomu měl výslovný písemný souhlas Pronajímateli, zaplatí (i) dohodnutou smluvní pokutu ve výši dvojnásobku stávajícího denního Nájemného za každý den prodlení, splatnou za každý den počínaje prvního dne po ukončení nájmu a (ii) veškeré újmy vzniklé Pronajímateli, přímo či nepřímo, následkem tohoto ponechání si držby. Ustanovení tohoto odstavce ani přijetí jakýchkoliv částek (Nájemné, smluvní pokuta, atd.) Pronajímatelem nebude znamenat akceptování pokračování v užívání Pronajímaných prostor Nájemcem či omezovat jakákoli jiná práva nebo opravné prostředky Pronajímatele vyplývající z této Nájemní smlouvy či ze zákona ani představovat vzdání se těchto práv. Užití ustanovení § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění („**Občanský zákoník**“) proto strany vylučují.
- 4.3 Potvrzení; změna právního postavení. Kdykoli a průběžně během Doby nájmu, Nájemce bez zbytečného odkladu, nejpozději do 21 dní po doručení žádosti, podepíše, potvrdí a předá Pronajímateli a takové další straně, která může být stanovena, potvrzení ve formě přiměřeně přijatelné pro Pronajímatele nebo takovou jinou stranu potvrzující záležitosti požadované Pronajímatelem vztahující se k plnění povinností smluvních stran podle této Nájemní smlouvy. Pokud Nájemce toto potvrzení, které může být požadované zejména financující bankou Pronajímatele, jinými potenciálními věřiteli a/nebo kupujícími, neposkytne do 21 dnů po doručení žádosti, bude se mít za to, že Nájemce souhlasí s obsahem jakéhokoli takového potvrzení, které mu bylo předloženo. Nájemce bude Pronajímatele neprodleně informovat o jakýchkoli zásadních změnách ve svém právním postavení a schopnosti provozovat svoji činnost v souladu s příslušnými předpisy.

## 5. UKONČENÍ, PŘÍPADY NEPLNĚNÍ.

- 5.1 Vyloučení zákonných důvodů. Tato Nájemní smlouva může být ukončena jen z důvodů a za podmínek v této Nájemní smlouvě uvedených. Smluvní strany se dohodly, že se neuplatní žádné zákonné důvody, jejichž uplatnění by mohlo vést k ukončení této Nájemní smlouvy před posledním dnem Doby nájmu.
- 5.2 Případ neplnění. Za „**Případ neplnění**“ Nájemce podle této Nájemní smlouvy budou považovány následující případy:
- 5.2.1 Nájemce do dvaceti jedna (21) dnů po obdržení písemného oznámení nezaplatí jakoukoli splátku Nájemného nebo jakoukoli jinou platbu, kterou má podle této Nájemní smlouvy zaplatit, a která Nájemcem nebyla zaplacená k datu splatnosti;
- 5.2.2 Nájemce nesplní jakoukoli jinou svou povinnost podle této Nájemní smlouvy do třiceti (30) dnů od obdržení oprávněné písemné výzvy od Pronajímatele; nebo
- 5.2.3 Nájemce na sebe podá insolvenční návrh nebo na Nájemce bude podán insolvenční návrh, a Nájemce neposkytne Pronajímateli dostatečnou záruku dokládající jeho solventnost, nebo bude jmenován insolvenční správce či předběžný správce Nájemce ve smyslu ustanovení § 27 insolvenčního zákona, nebo insolvenční správce či předběžný správce tuto Nájemní smlouvu ukončí, nebo bude ve vztahu k Nájemci vyhlášeno moratorium, nebo bude vzhledem k okolnostem zřejmé, že je Nájemce v úpadku ve smyslu ustanovení § 3 insolvenčního zákona, nebo byl jmenován likvidátor nebo správce veškerého majetku Nájemce nebo jeho podstatné části.

V případě, kdy dojde k jakémukoliv Případu neplnění Nájemce, zůstane Nájemce i nadále odpovědný za jakékoli a veškeré újmy a výdaje vzniklé Pronajímateli v důsledku neplnění a převzetí Pronajímaných prostor.

V případě, že dojde k Případu neplnění Nájemcem, má Pronajímatel nárok, na základě vlastního uvážení, vedle opravných prostředků, které má k dispozici na základě českých právních předpisů, požadovat, aby Nájemce uhradil (a Nájemce má povinnost uhradit) smluvní pokutu (i) ve výši dle článku 5.9 v případě prodlení Nájemce se splněním peněžního závazku a (ii) ve výši 2.000 Kč za každý den trvání Případu neplnění Nájemcem v případě prodlení se splněním nepeněžního závazku, která bude splatná do deseti (10) dní od doručení žádosti Pronajímatele.

5.3 Právo Pronajímatele ukončit Nájemní smlouvu. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto Nájemní smlouvu na základě písemné výpovědi zaslané Nájemci s jednoměsíční výpovědní dobou (ledaže tato Smlouva výslovně stanoví jinou výpovědní dobu) v následujících případech:

5.3.1 pokud dojde k Případu neplnění Nájemce a Nájemce svou povinnost podle této Nájemní smlouvy nesplní ani do třiceti (30) dnů od obdržení písemného oznámení od Pronajímatele;

5.3.2 pokud Nájemce nezaplatí první splátku Nájemného ve lhůtě stanovené v článku 1.7;  
a

5.3.3 v dalších případech výslovně stanovených touto Nájemní smlouvou.

5.4 Právo Nájemce ukončit Nájemní smlouvu. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Nájemní smlouvu na základě písemné výpovědi zaslané Pronajímateli s jednoměsíční výpovědní dobou (ledaže tato Smlouva výslovně stanoví jinou výpovědní dobu) v následujících případech:

5.4.1 pokud Pronajímané prostory nebudou způsobilé k užívání v důsledku porušení povinností Pronajímatele dle této Nájemní smlouvy po dobu třiceti (30) po sobě jdoucích dní od obdržení písemného upozornění Nájemce (v případě, že takové porušení nelze odstranit ve lhůtě 30 dní, tak po dobu nezbytně nutnou k odstranění za předpokladu, že Pronajímatel postupuje s náležitou péčí při odstraňování takového porušení); nebo

5.4.2 Pronajímatel nesplní jakoukoli svou podstatnou povinnost podle této Nájemní smlouvy do třiceti (30) dnů od obdržení oprávněné písemné výzvy od Nájemce.

5.5 Následky ukončení, Právo Pronajímatele vstoupit do Pronajímaných prostor. Po skončení této Nájemní smlouvy je Pronajímatel oprávněn okamžitě nebo kdykoli později, bez dalšího oznamování nebo žádosti, vstoupit do Pronajímaných prostor nebo kterékoli jejich části, Nájemce vykázat a odstranit Nájemcův majetek či tento majetek uschovat na náklady Nájemce, a to vše s výslovným souhlasem Nájemce, který Nájemce tímto uděluje.

V případě ukončení Nájemní smlouvy v důsledku Případu neplnění Nájemce je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní kompenzaci ve výši rovnající se hodnotě Nájemného za pět (5) měsíců (avšak nikoliv více, než by byla celková hodnota Nájemného, které by mělo být uhrazeno až do konce Doby nájmu) (dále jen „**Kompenzace Nájemného**“). Tím není dotčeno oprávnění Pronajímatele požadovat náhradu škody, spočívající zejména v nákladech na vstup do Prostor a jejich vyklizení a výdajů na opětovný pronájem, včetně nezbytných renovací a úprav Prostor a nákladech poradců souvisejících s opětovným pronájmem. Pronajímatel je oprávněn podle svého uvážení opětovně pronajmout Prostory.

5.6 Vrácení Pronajímaných prostorů. Při ukončení této Nájemní smlouvy předá Nájemce Pronajímané prostory vyklizené a čisté v takovém stavu, v němž se nacházely ke Dni předání (jak je blíže popsáno v Příloze 1 a případně uvedeno v Předávacím protokolu), s výjimkou běžného opotřebení po odstranění Zhodnocení Nájemce, jak uvedeno v článku 3.3 výše. V



případě, že dojde k ukončení nájmu na základě výpovědi bez výpovědní doby, je Nájemce povinen splnit povinnosti uvedené v tomto článku 5.6 do třiceti (30) dnů od doručení výpovědi. O vrácení prostor bude mezi stranami sepsán předávací protokol, přičemž pokud se Nájemce předání Prostor nezúčastní, bude pro Nájemce závazný předávací protokol připravený Pronajímatelem.

- 5.7 Právo Pronajímatele na nápravu. V případě, že (i) Nájemce nesplní jakékoliv ujednání nebo dohodu uvedenou v této Nájemní smlouvě, (ii) takový případ neplnění trvá deset (10) dní po doručení oznámení Nájemci (nebo bez oznámení či dříve, jestliže se jedná o stav nouze či urgentní situaci) a (iii) takový stav ruší a/nebo omezuje jiné nájemce v Budově či způsobuje nebo může způsobovat škodu na majetku Pronajímatele nebo jiných nájemců v Budově či jinak podstatně zasahuje do oprávněných zájmů Pronajímatele nebo jiných nájemců v Budově, může Pronajímatel zjednat nápravu veškerých takových neplnění jménem Nájemce a na jeho náklady provést veškeré potřebné práce a zaplatit veškeré potřebné platby v této souvislosti.
- 5.8 Úrok z prodlení, platby dle Nájemní smlouvy. Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli úrok z prodlení ze všech částek splatných podle této Nájemní smlouvy a neuhrazených ke dni splatnosti s úrokovou sazbou (dále jen „**Sazba úroku z prodlení**“) danou nařízením vlády č. 351/2013 Sb. za dobu od data splatnosti až do data zaplacení. Nájemce nemá právo započíst jakoukoliv ze svých pohledávek vůči Pronajímateli vůči platbě Nájemného či jakékoliv jiné platbě podle této Nájemní smlouvy. Jakákoliv dlužná částka bude pokládána za uhrazenou tehdy, kdy bude v plné výši připsána na účet Pronajímatele. Nájemné, Provozní náklady a další částky splatné podle této Nájemní smlouvy za jakékoli neúplný měsíc na začátku a na konci Doby nájmu budou vypočítány poměrně.
- 5.9 Smluvní pokuta. V případě, že Nájemce poruší nebo nesplní jakoukoliv ze svých platebních povinností či závazků podle této Nájemní smlouvy (tj. zejména povinnost hradit Nájemné, Podíl Nájemce na Provozních nákladech, Poplatek za parkovací stání, Kompenzaci Nájemného a/nebo náhradu jakékoliv škody dle této Nájemní smlouvy), bude povinen zaplatit Pronajímateli kromě jakýchkoli jiných nároků Pronajímatele ze zákona nebo na základě této Nájemní smlouvy smluvní pokutu za jakékoliv takové porušení či neplnění ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení s úhradou, splatnou na žádost Pronajímatele. Tato smluvní pokuta se neuplatní, pokud bude za stejné porušení povinností uložena specifická pokuta podle této Nájemní smlouvy.

## 6. PRÁVA PRONAJÍMATELE.

- 6.1 Právo provádět změny. Pronajímatel má za účelem zajištění řádného provozu Budovy právo provádět níže uvedená opatření bez oznámení, aniž by mu vznikla odpovědnost vůči Nájemci, za škody na majetku, poškození činnosti, za zranění osob či jakoukoliv jinou újmu, a aniž by se níže uvedené pokládalo za vyklizení nebo narušení způsobu užívání a držby Pronajímaných prostor Nájemcem a dále aniž by byl Nájemce zproštěn své povinnosti platit Nájemné v celé výši v den splatnosti anebo jiných povinností podle této Nájemní smlouvy: (i) změnit jméno Budovy; (ii) instalovat, připevnit a udržovat veškerá grafická označení vně a/nebo uvnitř Budovy (s výjimkou interiéru Pronajímaných prostor); (iii) na základě vyrozumění předaného Nájemci v přiměřené lhůtě předem předvádět v dohodnuté době a za přítomnosti zástupce Nájemce Pronajímané prostory potenciálním věřitelům a kupujícím a v posledních 12 měsících Doby nájmu rovněž v rozumné době předvádět Pronajímané prostory potenciálním nájemcům; (iv) změnit uspořádání a/nebo umístění vchodů, dveří, chodeb, výtahů, schodišť, toalet nebo ostatních veřejných částí Budovy; (v) uzavřít Budovu po obvyklých pracovních hodinách, o sobotách, nedělích a státních svátcích, s tím, že Nájemce, jeho zaměstnanci a pozvané osoby mají právo na vstup kdykoliv při dodržení předpisů předepsaných Pronajímatelem pro účely kontroly vstupů; a (vi) použít veškerá přiměřená opatření včetně kontroly, oprav, změn, výzdoby, doplňků a zlepšení Pronajímaných prostor nebo Budovy

podle potřeby nebo vhodnosti pro jejich provoz nebo pro jejich bezpečnost, ochranu a zachování nebo pro ochranu zájmů Pronajímatele.

## 7. RŮZNÁ USTANOVENÍ.

7.1 Oznámení. Všechna oznámení podle této Nájemní smlouvy budou dáována písemně a budou doručena osobně, doporučenou poštou se zaplaceným poštovním nebo doručena uznávanou kurýrní službou, ve všech případech stranám této Nájemní smlouvy na jejich příslušné adresy uvedené níže nebo na takové adresy, které si strany sdělí podle ustanovení této Nájemní smlouvy. Jakékoli oznámení, které má být podle této Nájemní smlouvy podáno, se bude považovat za doručené jeho převzetím nebo odmítnutím. Oznámení budou zasílána na následující adresy:

**Pronajímatel:**

SCI Lighthouse Towers, s. r. o.  
Jankovcova 1569/2c  
170 00 Praha 7 - Holešovice  
k rukám: xxxxx, jednatel  
e-mail: xxxxx  
kopie e-mailu: xxxxx  
ID datové schránky: uxcbwpt

**s kopií pro:**

Kinstellar, s.r.o., advokátní kancelář  
Na příkopě 1096/19,  
110 00 Praha 1 - Staré Město  
k rukám: xxxxx  
e-mail: xxxxx

**Nájemce:**

Vysoká škola chemicko-technologická v Praze  
Technická 1905/5  
166 28 Praha 6  
k rukám: xxxxx, kvestorka  
e-mail: xxxxx  
ID datové schránky: sp4j9ch

Strany se zavazují zasílat veškerá oznámení na vědomí druhé strany rovněž e-mailem na výše uvedené adresy (pro vyloučení pochybností, jakékoliv oznámení se považuje za doručené v okamžiku doručení dle prvního odstavce tohoto článku 7.1 a doručení na e-mail má pouze informativní charakter a nezpůsobuje účinky řádného doručení oznámení).

Pro účely doručování daňových či účetních dokladů bude rovněž dostatečné doručení formou e-mailu z e-mailové adresy Pronajímatele na e-mailovou adresu Nájemce xxxxx@xxxxx.

Každá strana je dále povinna jmenovat kontaktní osobu pro případ řešení havárií či jiných záležitostí vyžadujících okamžitou součinnost stran. Zástupce Pronajímatele bude xxxxx (xxxxx, v kopii: xxxxxx) a zástupce Nájemce bude xxxxx (xxxxx).

Každá strana je povinna zajistit, že výše uvedené údaje jsou pravdivé a zůstanou aktuální po celou dobu nájmu, přičemž nesplnění této povinnosti půjde k tíži příslušné strany, která svou povinnost porušila. Nově oznámené kontaktní údaje budou závazné pro druhou stranu od desátého (10) dne po doručení.

## 7.2 Bankovní spojení.

### 7.2.1 Bankovní účty Pronajímatele:

- (a) Pro úhradu Nájemného a Zajišťovacího vkladu v EUR:  
Č.ú.: xxxxx  
IBAN: xxxxx

SWIFT: xxxxx

- (b) Pro úhradu Nájemného a Zajišťovacího vkladu v CZK:

Č.ú.: xxxxx

IBAN: xxxxx

SWIFT: xxxxx

- (c) Pro úhradu podílu Nájemce na Provozních nákladech v CZK:

Č.ú.: xxxxx

IBAN: xxxxx

SWIFT: xxxxx

nebo jakýkoliv jiný bankovní účet, který může Pronajímatel písemně určit a oznámit Nájemci.

#### 7.2.2 Bankovní účty Nájemce:

- a) Pro úhradu Nájemného a ostatních plateb v EUR

Č.ú.: xxxxx

IBAN: xxxxx

SWIFT: xxxxx

- b) Pro úhradu Podílu Nájemce na Provozních nákladech, Poplatku za parkovací stání a ostatních plateb v CZK

Č.ú.: xxxxx

IBAN: xxxxx

SWIFT: xxxxx

nebo jakýkoliv jiný bankovní účet, který může Nájemce písemně určit a oznámit Pronajímateli.

7.3 Vyloučení prominutí. Žádný odkaz v této Nájemní smlouvě na jakékoli specifické právo nebo opravný prostředek nebude Pronajímateli bránit v uplatňování jakéhokoli jiného práva nebo opravného prostředku nebo v podniknutí jakýchkoli opatření, na která má jinak nárok. Žádné opominutí Pronajímatele trvat na důsledném uplatnění opravného prostředku v důsledku porušení této Nájemní smlouvy a žádné přijetí plného nebo částečného Nájemného v průběhu trvání tohoto porušení nebude znamenat prominutí takového porušení či prominutí jakéhokoli dalšího porušení této Nájemní smlouvy.

7.4 Prohlášení. Osoba, která podepisuje tuto Nájemní smlouvu za Pronajímatele, prohlašuje, zaručuje se a zavazuje se, že má plnou pravomoc a oprávnění uzavřít tuto Nájemní smlouvu jménem Pronajímatele a že skutečnosti uvedené ve výpisu z obchodního rejstříku Pronajímatele poskytnuté Nájemci v den podpisu této Nájemní smlouvy jsou pravdivé a správné, případně byla taková osoba povinna Nájemce na případný rozpor upozornit bezprostředně před podpisem této Smlouvy. Osoba, která podepisuje tuto Nájemní smlouvu za Nájemce, prohlašuje, zaručuje se a zavazuje se, že má plnou pravomoc a oprávnění uzavřít tuto Nájemní smlouvu jménem Nájemce a že informace uvedené o Nájemci v úvodu této Nájemní smlouvy jsou pravdivé a správné, případně byla taková osoba povinna Pronajímatele na případný rozpor upozornit bezprostředně před podpisem této Nájemní smlouvy.

- 7.5 Výklad smlouvy. Tato Nájemní smlouva a práva a povinnosti smluvních stran podle této Nájemní smlouvy se budou řídit a budou vykládány podle právního řádu České republiky. Pronajímatel a Nájemce se zavazují, že ukončení této Nájemní smlouvy a případné slevy z Nájemného se budou řídit výhradně podmínkami v ní uvedenými. Nájemce nemá možnost započtení. Pokud se bude jakékoli ustanovení této Nájemní smlouvy lišit od ustanovení Občanského zákoníku, budou vždy rozhodujícími ustanovení této Smlouvy. Pro účely této Nájemní smlouvy se vylučuje užití ustanovení Občanského §§557, 1740 odst. 3, 1748, 1765 až 1766, 1793, 1805 odst. 2, 1899, 1912 odst. 1, 1977 až 1979, 2000, 2002 až 2004, 2050, 2051, 2210 odst. 2 a odst. 3, 2218, 2222 odst. 1 (věta druhá), 2222 odst. 3, 2226, 2227, 2230, 2232, 2247, 2254, 2266, 2285 až 2287, 2303 až 2305, 2308, 2310 odst. 2, §2311 až 2312, 2314, 2315, 2318 odst. 1, a obě strany, Pronajímatel a Nájemce, se dohodly, že jejich aplikace je tímto pro účely této Nájemní smlouvy vyloučena. Tato Nájemní smlouva bude závazná pro správce, exekutory, nástupce a postupníky smluvních stran. Strany se dohodly, že Nájemní smlouva bude i nadále zavazovat vlastníky či jiné nástupce Nájemce v případě zániku Nájemce. Pronajímatel i Nájemce potvrzují, že před podpisem této Nájemní smlouvy měli plnou možnost získat právní radu.
- 7.6 Vyhotovení. Tato Nájemní smlouva je vyhotovena ve dvou originálech v českém jazyce. Tato Nájemní smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými Pronajímatelem a Nájemcem.
- 7.7 Oddělitelnost. V případě, že se jakékoli ustanovení této Nájemní smlouvy v jakémkoli rozsahu stane neplatným nebo nevymahatelným, nedotkne se takové ustanovení platnosti zbývajících ustanovení, která zůstanou platná a vymahatelná v plném, zákonem povoleném rozsahu, a obě strany se neprodleně dohodnou na náhradním ustanovení, které bude mít co nejbližší účinek.
- 7.8 Platnost a účinnost. Tato Nájemní smlouva je platná dnem jejího podpisu oběma stranami a nabyde účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
- 7.9 Spory a jejich rozhodování. Všechny spory vznikající z této Nájemní smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností u obecných soudů České republiky.

Smluvní strany tuto Nájemní smlouvu podepsaly k níže uvedeným datům, datem účinnosti této Nájemní smlouvy je datum jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění.

**PRONAJÍMATEL:**  
**SCI Lighthouse Towers, s. r. o.**

Podpis: \_\_\_\_\_  
Jméno: xxxxx  
Funkce: jednatel  
Datum: 10.9.2020

Podpis: \_\_\_\_\_  
Jméno: xxxxx  
Funkce: jednatel  
Datum: 10.9.2020

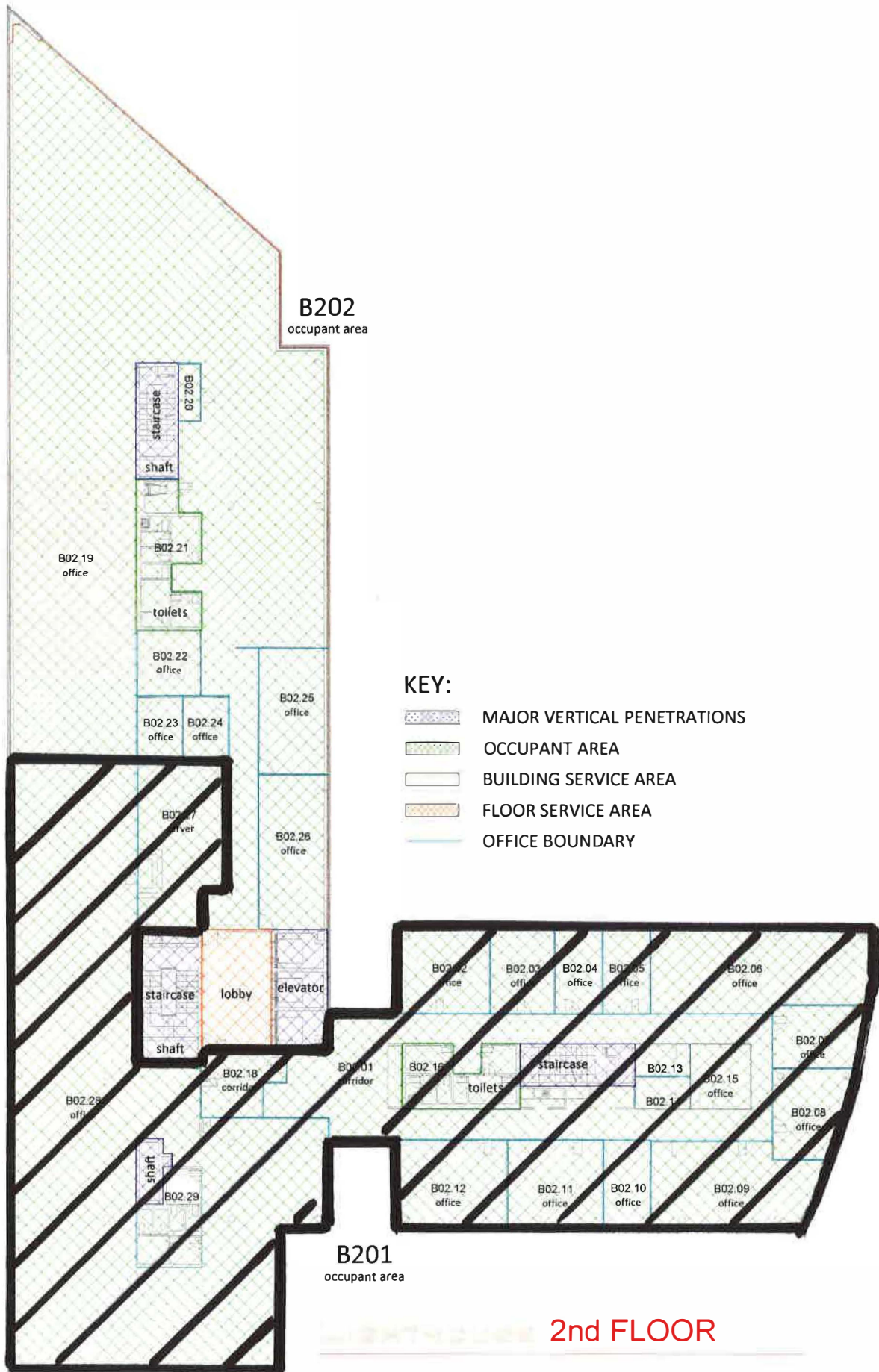
**NÁJEMCE:**  
**Vysoká škola chemicko-technologická v Praze**

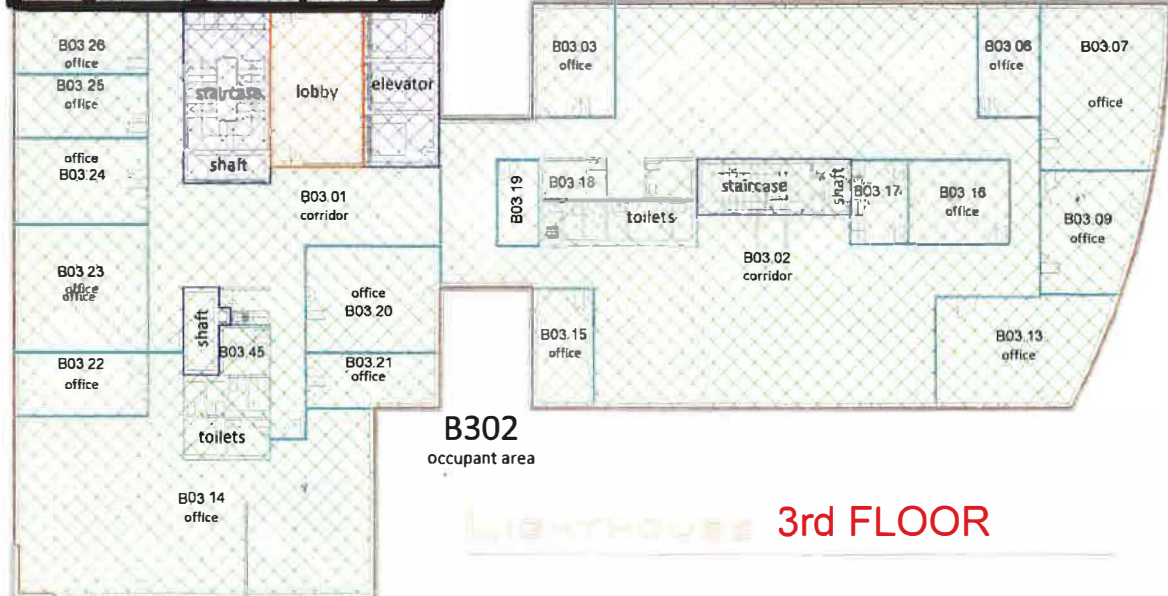
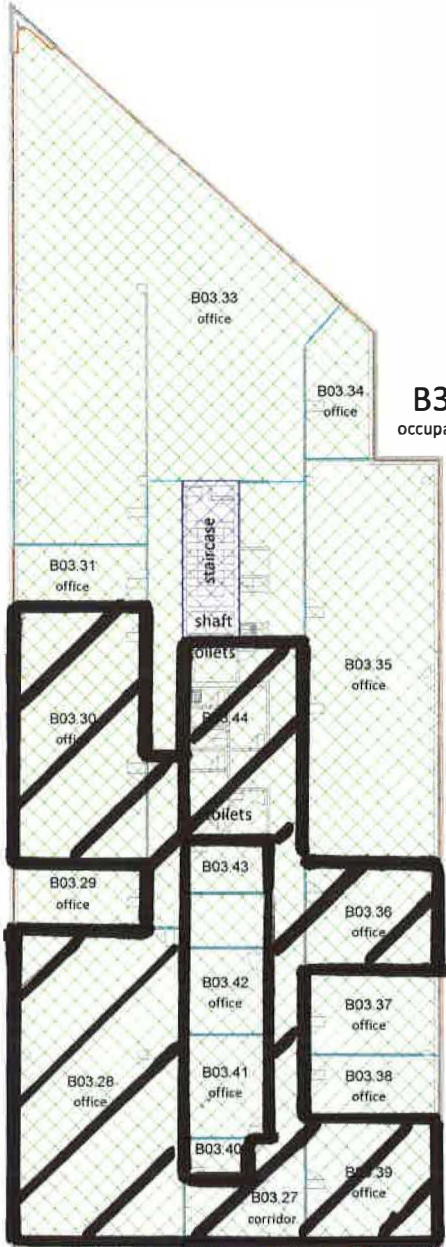
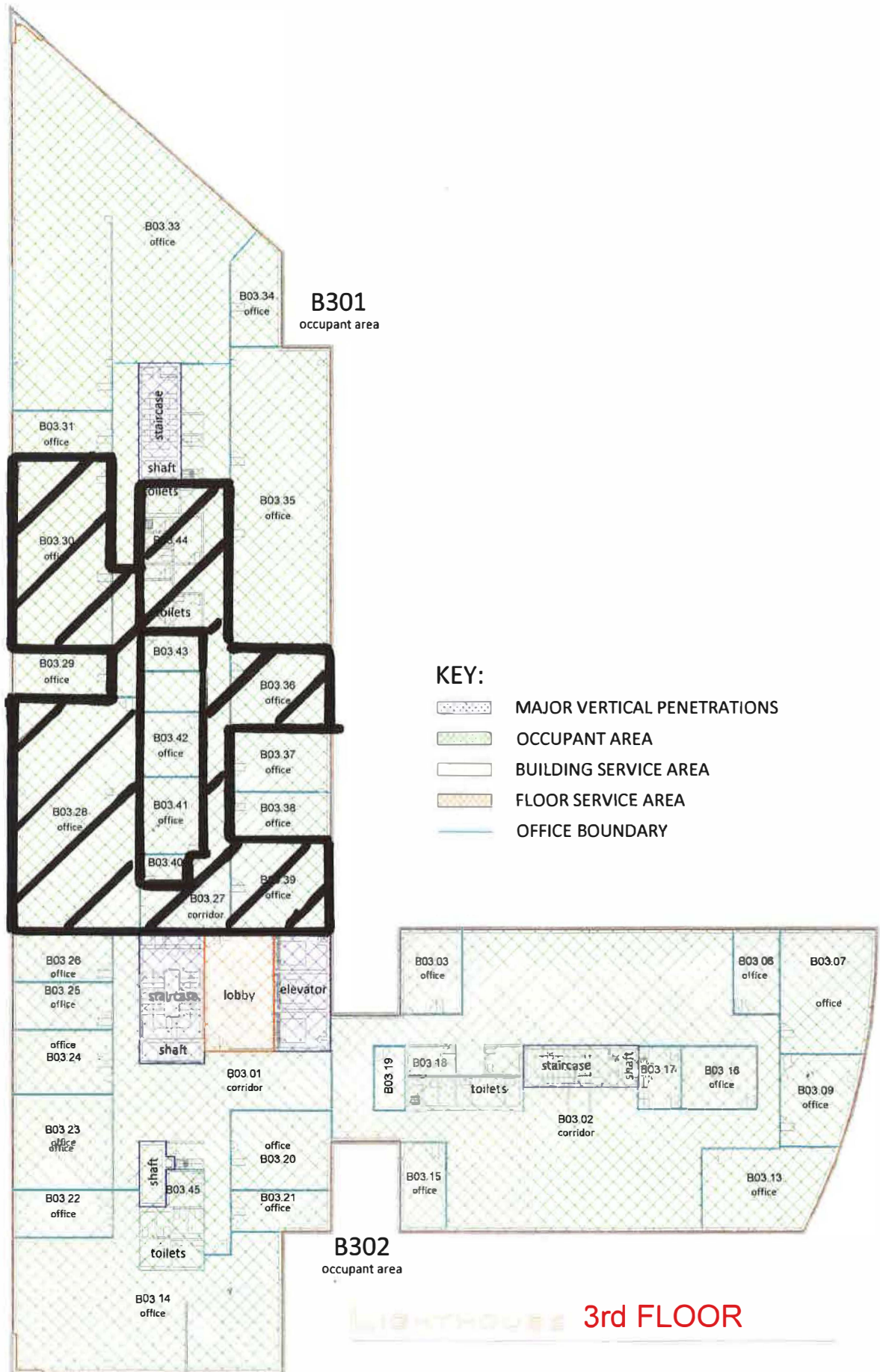
Podpis: \_\_\_\_\_  
Jméno: xxxxx  
Funkce: rektor  
Datum: 11.9.2020

Příloha č. 1      Půdorysný plán Pronajímaných prostor a popis Pronajímaných prostor  
Příloha č. 2      Definice Provozních nákladů  
Příloha č. 3      Pravidla a předpisy

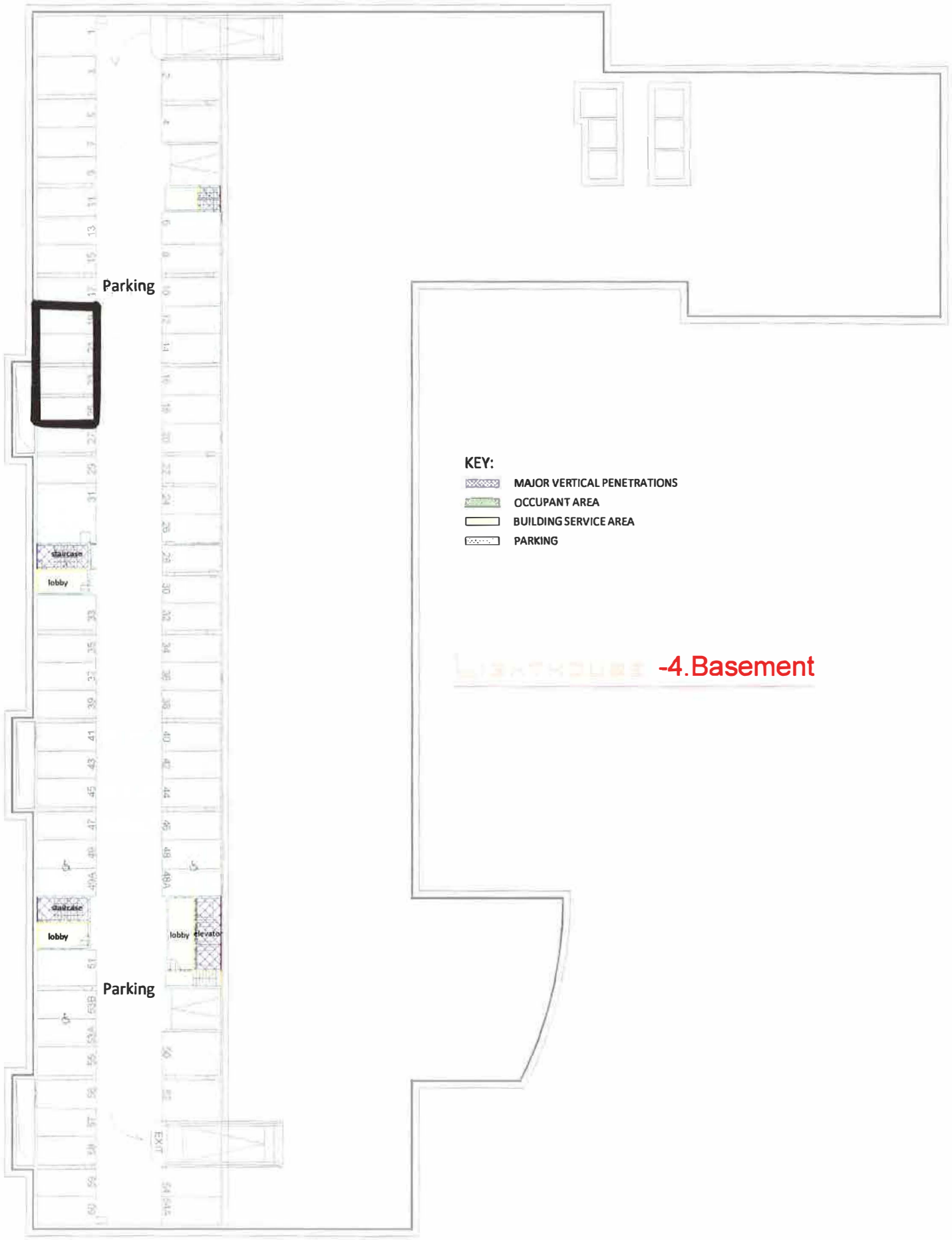
**Příloha č. 1**  
**Půdorysný plán Pronajímaných prostor a popis Pronajímaných prostor**

**Půdorysný plán Pronajímaných prostor**













**KEY:**

-  MAJOR VERTICAL PENETRATIONS
-  OCCUPANT AREA
-  BUILDING SERVICE AREA
-  PARKING

**-4. Basement**

## ČÁST I

### Popis Pronajímaných prostor

Pronajímané prostory nacházející se v budově označené v plánech vybavené v tomto stavu:

1. Hlavní vstupní dveře, skleněné, v hliníkovém rámu
2. Zdvojené podlahy značky MERO 600 x 600 mm na stojkách
3. Rozvody pro zásuvky v kancelářích a výukových prostorech vedeny v prostoru zdvojené podlahy; kapacitně je uvažováno s jednou podlahovou zásuvkovou krabicí na 10 m<sup>2</sup> plochy pronajatých prostor
4. Podlahové krabice umístěné na základě plánu Nájemce; krabice umožní instalaci až čtyř 230V/16A zásuvek a čtyř datových zásuvek; zn. Quintela (Sistema Tecnoquint)
5. Podlahová krytina – antistatický koberec zn. Heuga (barva dle vzorníku)
6. Sádkartonové příčky včetně zárubní, dveří a kovaní (bez zámků); barva stěn bílý nátěr, dveře šedé, kovaní GLUTZ chrom; umístění příček předmětem jednání o dispozici s nájemcem
7. Zavěšený rozebíratelný akustický strop s roštem z T profilů
8. Kazety z minerálních desek 600x600mm
9. Instalace pro zabudovaná svítidla; 500 lux s použitím teplých fluorescentních svítidel
10. Interní žaluzie, kombinace vertikálních a horizontálních (identická barva v celé budově)
11. Veškeré prostory budou větrány v souladu českými normami jednotkami, které budou zajišťovat předchlazený vzduch o kvantitě 50 m<sup>3</sup>/h vyměněného vzduchu na osobu
12. Vytápění kanceláří a výukových prostor bude zajištěno dvojtrubkovými topnými tělesy (radiátory a konvektory) umístěnými pod okny; topení bude ovládáno termoregulačními hlavici
13. Chlazení v kancelářích a výukových prostorech bude zajištěno podstrovními fancoily instalovanými do podhledu; chlazení bude ovládáno pomocí termostatů fancoilů.
14. Kuchyňské kouty (3x na patro) budou vybaveny standardním vybavením: skříňky, dřez, páková baterie; Nájemce dodá vlastní spotřebiče
15. Toalety s keramickou dlažbou a vybavené (umyvadla, pisoáry, mísy).
16. Integrovaný zabezpečovací a identifikační přístupový systém na úrovni vstupu do Pronajímaných prostor vybavený kartovou čtečkou
17. Systémem požární ochrany, včetně veřejných reproduktorů ve věžích a zvukového alarmu
18. Stabilní hasicí zařízení (dle legislativního předpisu CEA 4001 v ČR národní úpravě ČAP CEA 4001:95 12/98)

## **ČÁST II**

### **Práva udělovaná Nájemci**

POD PODMÍNKOU úplného a včasného plnění všech závazků nájemce vyplývajících z Nájemní smlouvy Pronajímatel uděluje Nájemci právo:

1. užívat společné prostory; a
2. mít právo nepřetržitého vstupu do Pronajímaných prostor a Společných prostor, jak může být v přiměřené míře nutné za účelem přístupu do prostor a odchodu z Pronajímaných prostor sedm (7) dní v týdnu, dvacet čtyři (24) hodin denně.

## **ČÁST III**

### **Práva vyhrazená Pronajímateli**

#### 1. Právo vstupu

Právo kdykoliv vstoupit do Pronajímaných prostor spolu s dodavateli, dělníky a dalšími osobami na základě oznámení Nájemci podaného nejméně dva (2) pracovní dny předem (s výjimkou případů krajní nouze, kdy takové oznámení nebude požadováno) za účelem:

- a) vybudování, položení, čištění, údržby, kontroly, modifikace, napojení, výměny, překlady nebo opravy jakýchkoliv rozvodů sloužících pro potřeby Pozemku nebo Budovy nebo Nákupního centra, které vedou přes Pronajímané prostory, pod nimi nebo nad nimi, anebo
- b) kontroly stavu Pronajímaných prostor, Budovy, zařízení a instalací v Pronajímaných prostorách, Budově a za účelem opravy, úpravy, malování a údržby nebo provádění jakýchkoliv jiných prací v Pronajímaných prostorách, které nemohou být snadno provedeny bez umožnění takového přístupu; anebo
- c) identifikace jakéhokoliv porušení závazků Nájemce vyplývajících z Nájemní smlouvy; anebo
- d) předání písemného oznámení Nájemci (nebo ponechání takového oznámení v Pronajímaných prostorách) o jakémkoliv porušení, které by měl Nájemce napravit; anebo
- e) provedení veškerých nezbytných prací, pokud Nájemce porušení svých povinností vyplývajících z Nájemní smlouvy nenapraví ke spokojenosti Pronajímatele, k tomu, aby takové porušení Pronajímatel napravit sám na náklady Nájemce (příčemž veškeré náklady na takové práce budou představovat dluh Nájemce splatný Pronajímateli a budou vymahatelné tak, jako by představovaly nesplacené Nájemné); anebo
- f) sestavení soupisky veškerého příslušenství, instalací a dalšího vybavení Pronajímaných prostor; anebo
- g) za jakýmkoliv dalším přiměřeným účelem nebo účely souvisejícími s Budovou anebo s Pronajímanými prostorami,

a v každém případě bude co nejméně obtěžovat a okamžitě napravit veškerou tím způsobenou škodu.

#### 2. Právo pokračovat ve výstavbě

Právo kdykoliv dále stavět, upravovat, doplňovat, rozšiřovat nebo přestavovat Budovu, Komplex nebo jakoukoliv nemovitost v jejich blízkosti, nesmí však narušit přístupu světla nebo vzduchu do Pronajímaných prostor nad míru přiměřenou poměrům.

### 3. Střechy

Výlučné právo užívat veškeré střechy a vnější stěny tvořící součást Pronajímaných prostor a jakýchkoliv okolních nemovitostí (včetně jakýchkoliv jejich částí v rámci Pronajímaných prostor) a právo užívat Pronajímané prostory pro účely průchodu do nemovitostí v jejich blízkosti a odchodu z nich, průchodu do Společných prostor nebo Budovy a odchodu z nich, nebo pro účely instalace, umístění, údržby, obnovy anebo provozu jakýchkoliv svítidel, držáků lamp, vlajek, nápisů, cedulí nebo jakékoliv další formy vystavování (ať již osvětlené či nikoliv) nebo jakýchkoliv jiných příslušenství nebo instalací, ale tak, aby nebylo bráněno přístupu světla nebo vzduchu do prostor.

### 4. Vывěšení nápisů „Na prodej“ a „K pronájmu“

Právo umístit a ponechat na jakékoliv části Pronajímaných prostor nápisy „Na prodej“ nebo „K pronájmu“ nebo jiné podobné nápisy nebo oznámení v českém, anglickém či jiném jazyce, ať již ve vztahu k Pronajímaným prostorám, Budově, a právo osob písemně oprávněných Pronajímatelem nebo jeho zástupcem prohlížet si v přiměřenou dobu Pronajímané prostory. Takový nápis či oznámení ovšem bude formulován tak, aby nedošlo k záměně, že tento nápis či oznámení vывěsil Nájemce ve vztahu k svému podniku.

### 5. Údržba kabelů atd.

Právo pokládat, udržovat, obnovovat, vyměňovat a užívat veškerá potrubí, kabely, dráty, sítě, vedení a další přívody v Pronajímaných prostorách, a to zejména mezi stropní konstrukcí a podhledem prostor, anebo základní podlahovou konstrukcí a povrchovou podlahovou úpravou.

## **Příloha č. 2**

### **Definice Provozních nákladů**

Provozní náklady sestávají z nákladů, které jsou dále uvedeny a které vzniknou Pronajímateli nebo Nájemci ve spojitosti s řádnou údržbou a provozem Pronajímaných prostor, Budovy nebo Komplexu, za účelem zachování vysokého standardu. Tyto náklady zahrnují zejména:

#### **A. Náklady na služby**

##### **1. Náklady na vodné**

Tyto zahrnují náklady na spotřebu pitné vody, sprinklery a zařízení požární ochrany, zavlažování květin uvnitř i vně Komplexu, úklid veškerých společných prostor včetně fasád a vnějších prostranství (ulice, chodníky).

##### **2. Náklady na stočné**

Zahrnují poplatky, které budou účtovány za využívání veřejné kanalizační sítě včetně poplatků za provoz čerpadel odpadních vod.

##### **3. Náklady na VZT a teplou vodu**

V těchto nákladech jsou zahrnuty výdaje na palivo a elektřinu jako nutné zdroje pro zajištění VZT a teplé vody.

##### **4. Náklady na elektřinu**

Zde jsou zahrnuty náklady na spotřebu elektřiny nutné pro osvětlení společných a společně používaných prostor, jako jsou vstupy, chodby, schodiště, podzemní prostory, výtahy, a rovněž pro osvětlení venkovních prostranství, fasád, značení a náklady na elektřinu užívanou ve společných prostorách.

#### **B. Technická údržba**

##### **5. Technické monitorování a údržba**

Do těchto nákladů jsou zahrnuty výdaje za monitorování a údržbu systémů zajišťujících teplou vodu, vodovodních systémů, vytápěcích a klimatizačních systémů, bezpečnostních systémů, sprinklerů, systémů správy (managementu) budovy, pohotovostního generátoru, elektrických systémů a podobných systémů, které jsou potřebné pro chod Budovy, za bezpečnostní kontroly a pravidelnou údržbu, drobné opravy vzniklé vlivem běžného opotřebení a na výměnu spotřebních položek a částí v těchto systémech.

##### **6. Osobní a nákladní výtahy**

Tyto náklady zahrnují výdaje na údržbu a servisní smlouvy pro monitorování funkčnosti a bezpečnosti včetně pravidelných kontrol, servisních úprav, oprav a výměny součástí potřebné vlivem běžného opotřebení výtahů.

#### **C. Úklid**

##### **7. Náklady na úklid podzemních parkovacích prostor, fasády a odvoz odpadu**

Tyto náklady zahrnují čištění parkovacích prostor a soukromých komunikací a vchodů do Komplexu, náklady na sběr, na dopravu, skladování a odvoz odpadků z Budovy a náklady na odklizení ledu a sněhu.

##### **8. Náklady na úklid Budov**

Tyto náklady zahrnují výdaje na úklid společných prostor budov, jako jsou vstupy, chodby, suterén, výtahy a atria budov, a rovněž náklady na spotřební položky potřebné pro tento úklid.

##### **9. Náklady na údržbu Komplexu**

Zahrnuty jsou zde náklady na služby týkající se údržby Komplexu včetně nákladů na údržbu zahradních prostranství, a venkovních dlážděných prostranství v rámci Komplexu a nákladů na výměnu rostlin a parkové úpravy v Komplexu, které jsou nutné vlivem sezónního i běžného opotřebení, náklady na sekání

trávy, odvoz odpadků, údržbu vodních zařízení, údržbu vnějšího osvětlení a označení a další podobné služby.

#### **D. Bezpečnost**

##### 10. Náklady na bezpečnostní kontrolu

Zahrnuty jsou náklady zde na technické i jiné bezpečnostní kontroly, které jsou vyžadovány právními předpisy nebo správními orgány, k údržbě systémů, včetně kontroly systémů požární ochrany, elektrického požárního systému, kuchyně a stravovacího zařízení.

##### 11. Náklady na bezpečnostní služby

Zde jsou zahrnuty náklady na personál bezpečnostní služby.

#### **E. Správa (management)**

##### 12. Správce budovy a technický personál

Do těchto nákladů jsou zahrnuty mzdy, sociální zabezpečení a další platby a požitky správce Budovy a technického personálu a inženýrů, kteří se starají o provoz a údržbu Budovy. Pokud je tento personál zároveň pověřen úkoly v jiných budovách nebo Komplexu, celkové náklady tohoto personálu budou rozděleny na základě poměrného podílu té části, za kterou je tento personál zodpovědný.

##### 13. Náklady na obchodní a technickou správu (management) Budovy

Zahrnut je manažerský poplatek 3% z nájmemného na pokrytí všech off-site nákladů správce (manažera) Budovy.

#### **F. Jiné**

##### 14. Příslušné daně z nemovitosti a poplatky dané státem

Zde jsou zahrnuty stanovené platby včetně daní z nemovitostí, plateb městu za pronájem pozemku a další platby stanovené státními či správními orgány vyměřené v souvislosti s Budovou a Komplexem.

##### 15. Pojištění Komplexu a odpovědnosti za škody a další pojištění

Zahrnuty jsou zde náklady na pojištění Komplexu, Budovy a odpovědnosti za škody v souvislosti s Budovou a Komplexem.

##### 16. Náklady na telefon a jiná komunikační zařízení

Zahrnuty jsou náklady na uhrazení plateb a rovněž náklady na údržbu a řádné fungování zařízení pro přenos telefonních dat a komunikačních zařízení v rámci Komplexu.

##### 17. Různé

Zde jsou zahrnuty ostatní náklady potřebné pro údržbu Komplexu jako prvotřídního komplexu srovnatelného s podobnými projekty v České republice.

**Příloha č. 3**  
**Pravidla a předpisy**

**PRAVIDLA A PŘEDPISY PRO NÁJEMCE**  
**PRO OBJEKT LIGHTHOUSE VLTAVA WATERFRONT TOWERS**

**ČLÁNEK Č. I – VYMEZENÍ POJMU**

1. Tento provozní řád upravuje technické a organizační otázky spojené s provozem objektu a vymezuje některá pravidla komunikace a vzájemné vztahy pronajímatele a jednotlivých nájemců. Detailněji však jsou vymezeny v nájemních smlouvách.
2. Všechny osoby v objektu (nájemci, jejich zaměstnanci, dodavatelé, zákazníci, návštěvníci a ostatní osoby zdržující se v objektu) jsou povinny se řídit pravidly, která upravuje tento provozní řád a dalšími opatřeními, která konkretizují její ustanovení.
3. Objektem se rozumí administrativní budova A1, A2, B1, B2, podzemní garáže podlaží C spolu s okolními pozemky, parcelou číslo 2382/14 a 2382/15 v katastrálním úřadu.
4. Správcem se rozumí společnost, která provádí výkon správy objektu a zajišťování jeho provozu, pokud pronajímatel a vlastník objektu nestanoví jinak.
5. Odpovědným pracovníkem správce se rozumí osoba jednající jménem správce na základě pověření pronajímatele.
6. Recepční se rozumí stanoviště řízení bezpečnostních, přístupových, požárních a technologických zařízení objektu se stálou službou 24 hodin denně. Recepční je osoba konající dohled nad těmito systémy.
7. Ostrahou se rozumí strážníci, kteří vykonávají recepční, strážnickou a kontrolní činnost v rámci objektu.
8. Zaměstnancem se rozumí osoba, která je v pracovním nebo obdobném poměru k nájemci.
9. Dobou klidu se rozumí doba mezi 20. hodinou večer a 7. hodinou ráno. Analogicky je obráceně definovaná provozní doba.
10. Kancelářskými prostory se rozumí prostory pronajaté v objektu za účelem kancelářského užívání.

**ČLÁNEK Č. II – POPIS OBJEKTU**

1. Objekt se skládá ze 3 částí členěných následovně:
  - a. budova A1, A2 s vchodem na úrovni přízemí z Jankovcovy ulice,
  - b. budova B1, B2 hlavní vchod uprostřed objektu s recepcí s bočním vchodem k bloku B2 na úrovni přízemí z Tusarovy ulice,
  - c. podzemní podlaží, garáže C s vchodem a vjezdem z ulice Jateční na úrovni 1 PP.
2. Pod objektem se nachází čtyřpodlažní podzemní parkoviště s kapacitou 360 míst z toho 13 míst pro invalidy, s vjezdem z Jateční ulice na úrovni 1 PP po vjezdové rampě. Na pozemcích objektu se nachází 39 povrchových parkovacích míst.
3. Zásobování je zajištěno přes garáže objektu.
4. V části (budova B1) je umístěna restaurace určena nájemcům objektu se samostatným zásobovacím vstupem na úrovni prvního PP.
5. Jedná se o administrativní budovy – věž A1 (19 NP), A2 (15 NP) a nižší část – označené B1 a B2 (4 NP). Pod celým objektem jsou podzemní garáže (objekt C) se 4 podzemními podlažními a technologickým zázemím. Objekt je situován ve svažitém terénu mezi ulicemi Jankovcova, Dělnická, Tusarova a Jateční. Budova je tvořena železobetonovou konstrukcí a oplášťena lehkou kovovou konstrukcí s prosklením.
6. Konstrukční parametry jsou:
  - a. spodní stavba je provedena z monolitického železobetonu, vnější stěny tl. 300 mm
  - b. nosné konstrukce vrchní stavby věží a bloku tvoří železobetonový skelet s bezprůvlakovými stropními deskami a sloupy, vyztužený vnitřními stěnami schodišťových, výtahových a instalačních jader
  - c. střechy bloků B1, B2 a A1 jsou řešeny jako nepochozí; střechu A2 tvoří lehká ocelová příhradová konstrukce.
7. Objekt je vytápěn centrální výměňkovou stanicí v 1 PP. Ventilace je zajištěna strojovny VZT v 1 PP a 16 NP a na střeše budovy A. Vytápění budovy je zajištěno deskovými a podlahovými konvektory, prostory jsou chlazeny systémem fancoilu. Chladicí voda se vyrábí v chladicí jednotce na střeše budovy B.
8. V objektu je instalováno zařízení pro odvod kouře (únikové schodiště) systémy EPS s adresnými čidly v administrativních a kancelářských částech prostor, systémy SHZ (samozhášecí zařízení SPRINKLER) s hasicím médiem vodou, systémy pro kontrolu vstupu. Instalovány jsou RHP (ruční hasicí přístroje) v prostorách nájemců a ve společných prostorách včetně garáží dle určení.
9. V objektu jsou instalovány dvě trafostanice 1250 kVA, s náhradním zdrojem proudu – dieselagregát (800

kVA).

10. Do objektu je zavedeno cca 600 přímých telefonních linek a datové okruhy operátorů, 50krát zakončené v každém patře. Smlouvu s jednotlivými operátory si zajišťují nájemci individuálně nebo bude po dohodě zajištěna pronajímatelem objektu.

### **ČLÁNEK III – STAVEBNĚ – TECHNICKÁ OMEZENÍ**

1. V objektu je vymezeno užité zatížení stropu v kancelářích na 300 kg/m<sup>2</sup>. Další zatížení dle ČSN. V případě manipulace s jakýmkoli břemeny s vyšší měrnou hmotností je nájemce povinen toto konzultovat s odpovědným pracovníkem správce.
2. Do kanalizačního systému nesmějí být vylévány žádné látky, které svou povahou nesplňují ustanovení kanalizačního řádu, zejména chemické, těžké, ropné nebo jinak nebezpečné látky.
3. Požární úniková schodiště a požární koridory v objektu nesmí být zataraseny, nesmí na nich být skladovány žádné předměty. Dveře vedoucí na takovéto koridory nesmí být ve směru úniku uzamčeny, případně musí být instalovány klíče k odemčení pod rozbitným sklem. Každý nájemce je odpovědný za zajištění těchto ustanovení ve svých prostorách. Dveře dělící jednotlivé požární úseky musí být trvale uzavřené.
4. Jakékoliv činnosti nájemce, které mohou přinést zásah do stavebních, technických nebo jiných prvků objektu budou nájemci konzultovat se správcem a vykonávat je až po písemném souhlasu správce.
5. S výjimkou úprav pronajatých nebytových prostor, které je nájemce oprávněn provádět bez souhlasu pronajímatele, je správce oprávněn v případě zásahu nájemce, které mohou ovlivnit podmínky záruky dodavatele stavby a technologie objektu, nařídit nájemci vykonat příslušný zásah prostřednictvím správcem určené specializované firmy s příslušnými atesty a certifikáty výrobce tak, aby byly zachovány záruční podmínky. Při nedodržení tohoto ustanovení bude nájemce odpovědným za vzniklé škody. Pronajímatel pověřuje správce, aby vykonával veškerá oprávnění pronajímatele související s pracemi nájemce v jím pronajatých kancelářských prostorách.
6. Nájemce je povinen předat správci 1 paré projektové dokumentace ve formátu „skutečné provedení“ pro veškeré stavebně-technické úpravy provedené v pronajatých prostorách.

### **ČLÁNEK Č. IV – VSTUP DO OBJEKTU**

1. Vstup do kancelářských částí objektu je přes jednotlivé vstupní haly a recepce věže A1 nebo bloku B1. Nájemci a jejich zaměstnanci mají zajištěn vstup 24 hodin denně a pro otevření vstupních dveří používají magnetické karty vydané správcem. V recepci se zaměstnanci nájemců prokazují identifikačními kartami vydanými správcem, případně magnetickými kartami ke vstupu.
2. Recepce je instalována v centrálním vchodu B1, A1. Obsluha recepce je přítomna v pracovních dnech od 7 do 20 hodin, strážce je přítomen denně od 20 do 7 hod následujícího dne. V sobotu a v neděli je směna zajištěna dvěma strážci.
3. Recepce zajišťuje:
  - a. evidenci návštěv,
  - b. informování návštěv o umístění jednotlivých nájemců v objektu,
  - c. přijímá požadavky na drobné opravy, oznámení o závadách bezpečnostních systémů,
  - d. zajišťuje funkci ohlašovny požárů,
  - e. dohlíží na systém EPS, EZS, SHZ, provoz výtahu.
4. Každá návštěva je v pracovní době zapsána v recepci do knihy návštěv s údajem o jménu návštěvy, čase návštěvy a jména navštěvované osoby. Návštěvě je vydána identifikační nebo magnetická karta, kterou je mu umožněn vstup do objektu. Po ukončení návštěvy odevzdá navštěvující identifikační kartu na recepci nebo i v recepci nebo vloží magnetickou kartu do systému kontroly vstupu a opustí objekt.
5. V pracovní době zajišťuje strážce:
  - a. recepční a pochůzkovou činnost zaměřenou na prevenci bezpečnosti v objektu,
  - b. asistenci při provozních záležitostech,
  - c. zajišťuje funkci ohlašovny požáru,
  - d. dohlíží na systém EPS, EZS, SHZ, provoz výtahů.
6. V době klidu je přítomen pouze strážce, v pracovních dnech od 20.00 hodin večer do 7.00 hodin ráno a ve dnech pracovního volna a pracovního klidu a vykonává agendu recepční a pochůzkovou činnost.
7. Každá návštěva je v době klidu v recepci zapsána do knihy návštěv s údajem o jménu návštěvy, čase návštěvy a jména navštěvované osoby. Navštěvovaná osoba si návštěvu osobně vyzvedává v recepci, návštěvě je vydána identifikační karta. Po ukončení návštěvy odevzdá navštěvující identifikační kartu v recepci a opustí objekt.
8. Správce zajistí pro zaměstnance nájemců vydání magnetických karet, v případě poškození, ztráty nebo zničení magnetické karty je každý zaměstnanec povinen neprodleně informovat správce, který zajistí blokaci dané karty. Každý nájemce je odpovědný pronajímateli za škody vzniklé zneužitím karet, ztrátou



karty apod., v případě, že nájemce nebo jeho zaměstnanec nesplní výše uvedenou povinnost informovat správce o poškození, ztrátě nebo zničení magnetické karty.

9. V případě ztráty nebo poškození magnetické karty příslušný nájemce uhradí pronajímateli přiměřené a oprávněné náklady spojené s vydáním náhradní karty.
10. Pro vydání nových karet pro zaměstnance ustanoví každý nájemce oprávněnou osobu, která bude písemně objednávat nové karty u správce objektu.
11. Všechny prostory v objektu jsou vybaveny systémem generálního klíče. Generální klíč je uložen a zabezpečen v recepci objektu pro případ živelné události (požár, závažná technická porucha s hrozbou vážných materiálních škod apod.). V případě, že nájemce instaluje vlastní dodatečné systémy zabezpečení, informuje o této skutečnosti správce objektu.

## **ČLÁNEK Č. V – PRAVIDLA POUŽÍVÁNÍ PROSTOR**

1. Nájemce nebytových prostor v objektu (včetně jeho zaměstnanců) bude dodržovat tento provozní řád a ostatní směrnice, které definují pravidla chování a povinností nájemců v objektu, zejména ve vztahu k požární ochraně, bezpečnosti práce a další. V ničem tyto směrnice nebudou nijak omezovat užívání kancelářských prostor pronajatých nájemcem nad míru dohodnutou v nájemní smlouvě uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem.
2. Nájemce odpovídá samostatně za to, že přiměřeným způsobem poučí o všech těchto pravidlech návštěvníky, zákazníky a jiné osoby zdržující se v prostorech pronajatých nájemci s jeho vědomím. Nájemce dále odpovídá za splnění povinností jemu uložených předpisy o požární ochraně a bezpečnosti práce ve svých nájemních prostorech samostatně.
3. Nájemcům není dovoleno vykonávat činnosti a aktivity v rozporu s účelem užívání prostor, k jakému byly tyto prostory pronajímateli pronajaty.
4. V objektu je zakázáno:
  - a. zatarasit únikové komunikace a východy, společné prostory, chodby a jiné prostory výlučně nepronajaty jednotlivým nájemníkům,
  - b. skladovat v těchto prostorách jakékoliv předměty,
  - c. provádět činnosti, které mohou obtěžovat ostatní nájemníky hlukem, zápachem nebo jinými rušivými projevy,
  - d. kouření ve společných prostorách,
  - e. grilování na terasách,
  - f. rozmísťování reklamních předmětů a letáků,
  - g. politická nebo obchodní agitace a prezentace,
  - h. prodejní nebo promotion akce – jakékoliv z těchto činností podléhají souhlasu správce objektu,
  - i. zakrývání poklopů vzduchotechniky nebo klimatizace,
  - j. zakrývání deskových otopných těles,
  - k. zakrývání, poškozování nebo jiná manipulace s čidly EPS, čidly koncentrace výfukových plynů v parkingu a jiné.
5. Jakékoliv práce, které je nájemce nucen provádět a které mohou způsobit hluk nebo jinak navenek obtěžovat ostatní nájemce nebo další osoby, je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem správce. Správce určí nájemci časový harmonogram provádění takových prací a uvedomí ostatní nájemce.
6. Každý nájemce má možnost prostřednictvím svedených termostatů ovládat individuálně nebo skupinově fancoily v příslušném prostoru. Návod k obsluze termostatu obdrží nájemce při předávce prostor. Při individuální regulaci je třeba dbát na stejná nastavení termostatu skupin fancoilu tak, aby bylo dosaženo žádaného klimatu. Pomocí fancoilů lze prostor pouze dochládit.

## **ČLÁNEK Č. VI – DOMOVNÍ ZNAČENÍ**

1. Ve společných prostorách objektů včetně fasád, sloupů, vrat, oken a dveří je zakázáno vylepování plakátů, štítků, vývěsek a jiných materiálů s výjimkou ploch k tomu určených.
2. Na informačním panelu v přízemí objektu (ploše) má každý nájemce určenou pozici k umístění vlastního loga.
3. U vstupních dveří má každý nájemce vyčleněn prostor na umístění názvu společnosti, správce předepíše všem nájemcům jednotný styl i design takového značení.
4. Na vstupních dveřích do prostor nájemce je jednotně vyčleněn prostor pro logo, označení, odpovědné zástupce, IČ a jiná označení nájemce. Správce předepíše jednotné umístění takových identifikačních údajů.

## **ČLÁNEK Č. VII – REŽIM PROVOZU ZÁSOBOVÁNÍ**

1. Příjezd pro zásobování je buď ulicí Tusarova a Jankovcova, nebo po schválení příslušného nájemce a

- ohlášení na recepci přes podzemní garáže.
2. Zásobující postupuje stejným způsobem jako návštěva – ohlásí se v recepci, vyzvedne identifikační nebo magnetickou kartu a zkontaktuje příslušného nájemce. Zásobovaný nájemce zajistí otevření příslušných dveří, resp. instruování recepce na zajištění otevření zásobovacích dveří v 1 PP.
  3. Zásobování je přednostně dovoleno z 1. PP zásobovacím vstupem, případně příjezdem do podzemního parkingu. Výjimečně správce umožní zásobování kancelářským vstupem (kancelářské potřeby atd.).
  4. Zásobující přistaví vozidlo k zásobovacímu místu a neprodleně zahájí vykládku.
  5. Parkování je povoleno při pravé straně zásobovací zóny, a to pouze po dobu nezbytně nutnou. Z požárních a evakuačních důvodů musí zůstat vždy a za všech okolností bezpodmínečně průjezdná obslužná komunikace.
  6. Je zakázáno parkování, stání nebo zatarasení prostoru vjezdových vrat. Prostor pod těmito vraty musí zůstat vždy volný za účelem uzavření.
  7. Po uplynutí nezbytně nutné doby vykládky opustí zásobující neprodleně zásobovací místo.
  8. V případě nepřítomnosti pověřeného pracovníka nájemce musí zásobující vyčkat jeho příchodu nebo instrukcí ostrahy objektu.

## ČLÁNEK Č. VIII – REŽIM PARKOVÁNÍ V PODZEMNÍCH GARÁŽÍCH

1. Pro nájemce parkovacích míst v objektu jsou vyhrazena parkovací stání v 1 PP až ve 4 PP objektu. Do podzemního parkingu je zakázán vjezd vozidel poháněných LPG. Maximální výška vozidel je omezena na 1,9 m, max. hmotnost vozidla na 3,5 t. Parking je určen pouze pro osobní vozy.
2. Přístup do parkingu je nepřetržitě 24 hodin denně.
3. Správce přidělí každému nájemci parkovacího místa magnetické karty k vjezdu do parkingu a ovládání závor. Platí zásada: jedno parkovací místo = jedna karta. V případě neoprávněného parkování může správce nechat takto parkující vozidlo odtáhnout na náklad držitele vozidla, příp. je správce oprávněn použít technických prostředků k zablokování provozu vozidla tzv. botičky.
4. Nájemce parkuje vozidla na parkovacích místech, která má přidělena dle příslušné nájemní smlouvy.
5. Závoru na vjezdu i výjezdu jsou ovládány bezdotykovým snímačem magnetických karet a indukční smyčkou. Kartu je třeba přiblížit minimálně 15 cm od snímače. Po přečtení karty zařízení automaticky zdvihne závoru. Závoru při výjezdu se zdvihají jen pro automobily a po aktivaci čtecího zařízení, jakmile automobil předjede před závoru. Při vjezdu a výjezdu je nutno vyčkat plného zdvihu závor (jejich úplné zastavení). Je zakázáno vyjíždět těsně za vpředu jedoucím vozidlem. Závoru automaticky uzavírá fotobuňka a mohlo by dojít k poškození závor i vozidla. Jakákoliv manipulace s vjezdovými a výjezdovými závorami kromě otevírání závor pomocí magnetické karty je zakázána.
6. Na parkovišti musí nájemci dbát dopravního značení, na provoz vozidel se přiměřeně vztahují pravidla silničního provozu. Vozidla se parkují čelem ke zdi tak, aby nepřesahovala vodorovné značení. Maximální délka pobytu osob je 30 minut.
7. V podzemním parkingu je zakázáno:
  - a. mýt motorová vozidla,
  - b. provádět opravy vozidel,
  - c. jízda bez příslušného řidičského oprávnění,
  - d. bezdůvodné popojíždění,
  - e. běh motoru naprázdno,
  - f. je přísně zakázáno kouření a používání otevřeného ohně,
  - g. pohyb osob mladších 15-ti let bez doprovodu dospělých,
  - h. blokování výdechů a nasávacích otvorů vzduchotechniky,
  - i. poškozování instalovaných bezpečnostních a technologických zařízení, hlásičů EPS, hlásičů CO detekce plynu.
8. Každou dopravní nehodu v garážích jsou povinni její účastníci oznámit správci, a to i v případě, pokud došlo k poškození pouze jejich vozidel. Na všechny dopravní nehody v garážích se vztahují dopravní předpisy platné pro provoz vozidel na pozemních komunikacích.
9. V případě požáru v prostoru parkoviště se automaticky spouští předepsaná protipožární zařízení, tj. odsávání kouře, systém SHZ (stabilní hasicí zařízení Sprinkler, hasicí medium voda). V takovém případě jsou všechny osoby nacházející se v prostoru garáží povinny zanechat svá vozidla a opustit objekt nejbližšími nouzovými východy, jejichž umístění je signalizováno světelnou signalizací s nápisem nebo logem. V žádném případě nesmí dojít k zablokování vrat a k zamezení jejich činnosti.
10. Nejedná se o režim hlídaného parkoviště.
11. Jakoukoliv změnu uživatele vozidla, změnu registrační značky atd. je nájemce povinen bezodkladně oznámit správci. Správce kontroluje, zda parkovací stání jsou užívána příslušnými nájemci těchto stání.
12. Jakoukoliv technickou poruchu nebo škodu na zařízení a vybavení podzemních garáží je každý uživatel

- parkovacího stání povinen ohlásit na recepci objektu.
13. Nájemce je povinen uzavřít na vlastní náklady pojištění odpovědnosti a pojistit předměty, zboží, vestavby a jiná provozní zařízení vnesena do předmětu nájmu a pronajímateli toto na požádání prokázat.
  14. V případě větší koncentrace škodlivin se spustí automaticky vzduchotechnika pomocí čidel rozmístěných v prostoru garáží. V případě poplachu CO jsou parkující povinni okamžitě vypnout motor svého vozidla a neprodleně opustit prostor garáží.

## **ČLÁNEK Č. IX – REŽIM PARKOVÁNÍ NA POVRCHOVÉM PARKOVIŠTI**

1. Parkovací stání jsou umístěna směrem k objektu v ulici Jateční.
2. Přístup nájemce na jím užívané parkovací místo je nepřetržitě 24 hodin denně.
3. Správce přidělí každému nájemci parkovacího místa identifikační kartu, platí zásada: jedno parkovací místo = jedna karta. V případě neoprávněného parkování může správce nechat takto parkující vozidlo odtáhnout na náklad držitele vozidla, příp. je správce oprávněn použít technických prostředků k zablokování provozu vozidla, tzv. botičky.
4. Nájemce parkuje vozidlo na parkovacích místech určených pouze nájemníkům budovy. Identifikační karta musí být umístěna viditelně za čelním sklem vozidla.
5. Na parkovišti musí nájemci dbát dopravního značení, na provoz vozidel se přiměřeně vztahují pravidla silničního provozu.
6. Na parkovacích místech je zakázáno:
  - a. mýt motorová vozidla,
  - b. provádět opravy vozidel,
  - c. jízda bez příslušného řidičského oprávnění.
7. Každou dopravní nehodu na parkovišti jsou povinni její účastníci oznámit správci, a to i v případě, pokud došlo k poškození pouze jejich vozidel. Na všechny dopravní nehody na parkovišti se vztahují dopravní předpisy platné pro provoz vozidel na pozemních komunikacích.
8. Nejedná se o režim hlídaného parkoviště.
9. Jakoukoliv změnu uživatele vozidla, změnu registrační značky atd. je nájemce povinen bezodkladně oznámit správci. Správce kontroluje, zda parkovací stání jsou užívána příslušnými nájemci těchto stání.
10. Jakoukoliv technickou poruchu nebo škodu na zařízení a vybavení parkoviště je každý uživatel parkovacího stání povinen ohlásit na recepci objektu.

## **ČLÁNEK Č. X – SOUČINNOST NÁJEMCŮ V AGENDĚ POŽÁRNÍ OCHRANY A BEZPEČNOSTI PRÁCE**

1. Ve smyslu § 16 zákona 113/1985 Sb. v platném znění je zajištěno v objektu školení vedoucích zaměstnanců (pracovníků) nájemců o požární ochraně a odborná příprava požárních hlídek dle vyhlášky 246/2001 Sb.
2. Správa objektu zajistí školení odpovědných zástupců nájemců a jejich vedoucích pracovníků v mezích působnosti příslušných předpisů PO a BOZP a směrnic závazných pro provoz budovy a objektu. K účasti na takovém školení budou nájemci s dostatečným předstihem vyzváni správcem. Nájemci pověří svého odpovědného zástupce k absolvování takového školení, současně ustanovují samostatně pro své nájemní prostory požárního preventistu a členy požární hlídky z řad svých zaměstnanců a seznámí následně samostatně všechny své zaměstnance a jiné osoby ve svých pronajatých prostorách s osnovou školení a povinnostmi při dodržování předpisu PO a BOZP. Seznámení ostatních zaměstnanců nájemců musí být průkazné, musí být pořízen písemný záznam o takovém seznámení. Tento písemný záznam archivuje nájemce pro případné kontroly orgánu státního požárního dozoru.
3. Nájemci ustanoví samostatně ve svých nájemních prostorách požární hlídky a budou dbát na řádný výkon jejich činnosti. Požární hlídky se ve své činnosti budou řídit platnými předpisy a zákony o PO, instrukcemi správce a instrukcemi oprávněné osoby správy objektu pověřené kontrolou dodržování předpisu BOZP a PO v objektu a zejména případnou směrnicí pro výkon činnosti požárních hlídek.
4. Správce zajistí organizaci cvičných evakuací a požárních poplachů objektu v souladu s příslušnými předpisy. Nájemci se na pokyn správce zúčastní takového cvičení v rozsahu určeném správcem objektu.
5. V souladu se zákonem č. 133/1985 Sb. v platném znění, v rámci plnění společných povinností při dodržování požárních předpisů je stanoveno: že správce objektu provádí preventivní požární prohlídky společných a pronajatých prostor v souladu s právními a ostatními předpisy k zajištění BOZP a PO. Nájemci však zajišťují preventivní požární prohlídky požadované platnými právními předpisy k zajištění BOZP a PO v pronajatých prostorách samostatně. Tímto vzniká povinnost nájemci ustanovit z řad svých pracovníků odpovědnou a proškolenou osobu k plnění povinnosti PO do funkce požárního preventisty a do funkce členů požárních hlídek. Preventistou požární ochrany je odborně připravený pracovník, který plní své povinnosti podle § 25 vyhlášky 246/2001 Sb. Nájemci a jím ustanovení požární preventisté a členové požární hlídky jsou povinni se řídit pokyny oprávněné osoby správy objektu ustanovené k

- provádění kontroly dodržování předpisů BOZP a PO v prostorách objektu budovy nebo budov.
6. V souladu se zákonem 133/1985 Sb. v platném znění jmenuje správce osobu odborně způsobilou (oprávněnou) ve věcech požární ochrany pro objekt (dříve požární technik). Mezi povinnosti osoby odborně způsobilé (oprávněné) patří především kontrolní činnost a metodická příprava ve věcech požární ochrany a bezpečnosti.
  7. Správce zajistí vyvěšení požárních poplachových směrnic, výstražných tabulek a evakuačních plánů na příslušných místech a v případě jejich změny bude o této skutečnosti informovat nájemce.
  8. Nájemci oznámí správci jakékoliv skutečnosti, které se týkají zjištěného poškození protipožárních zařízení, hasicích přístrojů, označení nouzových východů, nouzového osvětlení atd.
  9. Správce zajistí periodické revize a kontroly protipožárních zařízení v objektu instalovaných pronajímatelem (hasicí přístroje, zařízení pro odvod tepla a kouře, požární klapky, SHZ Sprinklery, nouzové osvětlení atd.).
  10. Každý nájemce odpovídá za proškolení vlastních zaměstnanců a návštěvníků a za jejich informovanost.
  11. Každý nájemce odpovídá samostatně za plnění všech úkolů na úseku požární ochrany ve svých nájemních prostorách, kontroly a předepsané revize stabilních instalovaných prostředků požární ochrany a pravidelné revize a údržbu vyhrazených požárně bezpečnostních zařízení zajišťuje správa objektu. Nájemci jsou povinni, na základě předchozího požadavku správy objektu, zpřístupnit prostory pro provedení předepsaných kontrol a revizí.
  12. Prostory objektu jsou navrženy jako prostory pro běžnou kancelářskou (příp. restaurační) činnost. Jakákoliv změna v účelu užívání vedoucí ke zvýšení požárního nebo bezpečnostního rizika je nepřípustná bez souhlasu správce. Správce je povinen každou takovou změnu konzultovat s projektantem a v případě rozporu s projektem objektu je oprávněn souhlas se změnou činnosti nebo jinou aktivitou nevydat. Jedná se zejména o skladování hořlavín, technických plynů, výbušnin, zařízení pod stálým tlakem, chemikálií atd. Dále se jedná i mimo jiné o případy skladování nadměrného množství materiálů jednoho druhu, kancelářský papír, textil atd.

## **ČLÁNEK Č. XI – CHOVÁNÍ OSOB V PŘÍPADĚ POŽÁRU, EVAKUACE, VÝHRUŽNÉHO TELEFONÁTU NEBO JINÉHO NEBEZPEČÍ**

1. Jakýkoliv zpozorovaný požár jsou osoby v objektu povinny ohlásit na ohlašovny požáru a tím je stanoveno místo recepcy v objektu A1 nebo B1, na telefonní linky č. xxxxx a č. xxxxx, v případě nouze je možné použít manuální tlačítkové hlásiče. Objekt je vybaven zařízením elektronické protipožární signalizace a systémem SHZ Sprinkler pro provedení hašení vodou. V případě vyhlášení požáru se ozvou požární sirény a všechny osoby opustí objekt nejbližšími únikovými cestami. Během požáru je zakázáno používat výtahy. Současně budou osoby v objektu A informovány o požárním poplachu evakuačním rozhlasem a vyzvány k opuštění objektu. Unikající osoby se shromažďují v prostoru určeném jako shromaždiště při evakuaci.
2. V případě požáru se všechny osoby v objektu řídí pokyny vedoucího evakuace, požárních hlídek nebo ostražky objektu. Evakuace je řízena z recepcy objektu (ohlašovna požáru) v objektu A i B. Evakuace může být vyhlášena částečná nebo úplná.
3. Zneužití protipožárního zařízení bude mít za následek plnou odpovědnost dané osoby za škody vzniklé takovým zneužitím. Výstupy protipožárního zařízení jsou složité nevratné procesy (výpadek elektrického proudu, zařízení pro odvod tepla a kouře, požární klapky a td.).
4. Evakuace objektu může být vyhlášena i v případě jiného nebezpečí, zejména výhružného telefonátu, živelné pohromy, technické poruchy velkého rozsahu atd. O vyhlášení evakuace v tomto případě rozhodne správce. Evakuace je řízena z recepcy objektu. V prostorách nájemců řídí evakuaci a odpovídá za její provedení na pokyn správce odpovědný zástupce nájemce (v jeho nepřítomnosti požární hlídka nebo jím určená osoba).
5. Všechny osoby v objektu se po evakuaci soustředí v prostoru shromaždiště, a to v prostoru určeném správou budovy.
6. Odpovědní zástupci nájemců s sebou berou aktuální seznam osob přítomných v jejich prostorách, seznam pohřešovaných nebo nepřítomných osob. Nájemci sami odpovídají za zajištění cenností, tržeb, zálohování dat a ostatní skutečnosti. Na shromaždišti setrvávají odpovědní zástupci nájemců až do dalších pokynů správce, vedoucího evakuace příp. velitele zásahu Policie ČR nebo hasičů.
7. Podrobněji rozvádí požární poplachová směrnice a požární evakuační plán.

## **ČLÁNEK Č. XII – PRAVIDLA PRO SBĚR, SEPARACI A ODVOZ ODPADU**

1. Pro sběr a separaci odpadu komunálního charakteru jsou pro potřebu nájemců v místnosti 010.05.01 připraveny kontejnery na třídění odpadu v rozsahu: papír, plasty, netříděný odpad, nebezpečný odpad (zářivky, výbojky). Správce zajistí pravidelný odvoz tohoto odpadu.

2. Každý nájemce je odpovědný za třídění vlastního odpadu do těchto kategorií a jeho uložení do příslušných nádob. Pracovníci úklidu nájemce obdrží od správce klíč do místnosti odpadků, kam budou dopravovat odpad z nájemných prostor. K dopravě odpadu je zakázáno při pohybu po objektu používat manipulační vozíky a jinou mechanizaci s vnějšími projevy hluku nebo s kolečky poškozujícími nebo znečišťujícími dlažbu.
3. Jakýkoliv další odpad produkovaný nájemci musí původci odpadu zlikvidovat na vlastní náklady a samostatně. Jedná se zejména o odpad živočišného charakteru z restaurací, zbytky jídel a nápojů, fritovací oleje, nebezpečný odpad jiného charakteru. Nájemci jsou povinni informovat správce o charakteru takového odpadu, o způsobu zajištění jeho likvidace a jsou povinni se řídit omezeními a opatřeními vydanými správcem při nakládání s takovými odpady v objektu. Nájemce je povinen oznámit správci jméno firmy nebo osob odpovědných za organizaci takového nájemcova odpadového hospodářství.
4. V případě většího předpokládaného množství odpadu nad rámec běžného kancelářského nebo obchodního provozu, krabice a materiály po stěhování atd. si nájemce se správcem dohodne individuální odvoz.

### **ČLÁNEK Č. XIII – ODPOVĚDNÉ OSOBY, NOUZOVÝ PŘÍSTUP**

1. Pro účely komunikace mezi správcem a nájemci zejména pro mimořádné situace (požár, signalizace EPS, škody na majetku atd.) ustanoví jednotliví nájemci kontaktní zodpovědné osoby, které bude správce v případě potřeby kontaktovat.
2. Dosažitelnost těchto kontaktních osob musí být 24 hodin denně.
3. Pro případ naléhavého vstupu do prostoru nájemce (závada na technickém zařízení objektu hrozící další následnou škodou, zpozorovaný požár nebo zakouření v prostorách nájemce, zpozorování jiné podezřelé činnosti v prostorách nájemce ostrahou objektu atd.) je na recepci objektu v zapečetěné obálce k dispozici generální klíč od všech prostor, případně vstupní klíče nebo karty ke vstupu specifických prostor.
4. Správce vyrozumí odpovědnou osobu nájemce o každém použití takového klíče nebo karty a sepiše o tomto použití zápis, který předloží nájemci (viz. vzor „Zápis o otevření prostor nouzovým klíčem“).
5. Každý nájemce je oprávněn kdykoliv zkontrolovat prostřednictvím odpovědné osoby neporušenost pečeti, přeletu nebo jiné zabezpečení takového klíče (příp. karty).
6. Komunikaci mezi nájemci a pronajímatelem ve věci správy objektu, technické pomoci, administrativních nájemních smluv, změn podmínek nájmu, fakturaci ve vztahu k provozu objektu a další korespondenci zajišťuje správce objektu.

### **ČLÁNEK Č. XIV – PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Jestliže je některé z ustanovení tohoto provozního řádu v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, je neplatné a jeho znění nahrazují příslušná ustanovení obecně závazných právních norem.
2. Jestliže je některé z ustanovení tohoto provozního řádu v rozporu s ustanovením platné nájemní smlouvy uzavřené mezi nájemcem a pronajímatelem, je neplatné a jeho znění nahrazují příslušná ustanovení nájemní smlouvy.
3. Neplatnost dílčích ustanovení tohoto provozního řádu nemá vliv na platnost ostatních ustanovení této směrnice.
4. Tento provozní řád nabývá účinnosti dnem 10. Října 2017. Je vyhotoven v českém a anglickém jazyce. V případě sporu má přednost česká verze.
5. Přílohami a nedílnou závaznou součástí tohoto provozního řádu jsou:
  - a. evakuační plán,
  - b. požární poplachová směrnice,
  - c. zápis o otevření prostor s nouzovým klíčem – vzor,
  - d. důležitá telefonní čísla.

V Praze dne 10. října 2017

## Příloha a – Evakuační plán

### Požární evakuační plán

Požární evakuační plán upravuje postup při evakuaci osob z objektu zasaženého nebo ohroženého požárem.

#### I.

##### Osobou pověřenou organizací evakuace je službukonající recepční

##### Místem řízení evakuace je recepce a velín

Řízení evakuace objektu provádí recepční – obsluha ohlašovny požáru  
Evakuaci jednotlivých prostorů zajišťují osoby jmenované statutárním orgánem nájemce.

#### II.

##### Určení osob a prostředků, s jejichž pomocí bude evakuace prováděna

Evakuace bude vyhlášena: domácím rozhlasem, v podzemních garážích akusticky - sirénou

##### Hlášení:

Požární poplach. Opusťte objekt nejbližším únikovým východem.

„This is an emergency. Please, leave the building by the nearest available exit.“

Vedoucí zaměstnanec každého subjektu/nájemce odpovídá za evakuaci všech osob z jím užívaného prostoru.

- recepční zajišťuje vyhlášení poplachu, evakuace a průběžnou evidenci počtu osob v objektu
- správce objektu zajistí vypnutí a uzavření energií, uvolnění nástupních ploch a poskytnutí potřebných informací záchranným složkám IZS

#### III.

##### Způsob a cesty evakuace

Evakuace bude probíhat jako postupná – vyhlašovaná domácím rozhlasem. V podzemních podlažích akusticky – sirénou. Povinností všech osob je vzít si své osobní věci (doklady, oblečení...) a opustit nejkratší cestou objekt. Pro evakuaci lze využít pouze označený evakuační výtah, osobami se sníženou schopností pohybu a orientace! Především osobami zdravotnického zařízení.

Místem soustředění evakuovaných osob je prostor před objektem. Zástupci nájemců provedou kontrolu počtu osob evakuovaných ze svého pracoviště a předají informace recepci (podpisem potvrdí záznam o evakuaci). Po evidenci osob zůstávají v prostoru recepce pouze zástupci nájemců v případě, že mají závažné informace pro velitele zásahu (např. podezření nebo informace o osobách v objektu, výskyt nebezpečných látek apod.). Ostatní osoby urychleně opustí prostor před objektem a přilehlé ulice.

Po vyhodnocení podmínek může recepční, správce objektu nebo velitel zásahu určit místo soustředění, pro část evakuovaných osob, v objektu, který není ohrožen požárem.

Evakuace materiálu se nepředpokládá. Rozhodnutí o evakuaci materiálu provede velitel zásahu HZS po ukončené evakuaci osob.

#### IV.

##### Poskytnutí první pomoci

První pomoc postiženým osobám poskytne recepční a přivolaná zdravotní záchranná služba.

Grafické znázornění směru únikových cest je uvedeno v příloze. **Zpracoval:** xxxxx **Datum:** 9/2018

## Příloha b – Požární poplachová směrnice

### POŽÁRNÍ ŘÁD

Lighthouse

*Požární řád upravuje základní zásady zabezpečování požární ochrany na místech, kde se vykonávají činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím*

*Požární řád musí být umístěn tak, aby byl dobře viditelný a trvale přístupný pro všechny osoby vyskytující se v místě provozované činnosti*

Název subjektu	WestInvest Waterfront Towers s.r.o. Praha 7, Jankovcova 1569/2c
Provozovatel - správce	Rilancio, s.r.o.
Adresa objektu	Jankovcova 1566/2b, 1569/2c
Revizní technik	xxxxx
Číslo OZ	
E-mail	xxxxx
Telefon	xxxxx

#### I.

##### Popis vykonávané činnosti a charakteristiky požárního nebezpečí provozované činnosti

**Začlenění činností do kategorie požárního nebezpečí** dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů,

##### **Objekt A1 a A2**

Zvýšené požární nebezpečí dle § 4 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně... činnosti písm.:

g) v budovách o sedmi a více nadzemních podlažích nebo o výšce větší než 22,5 m

h) ve stavbách pro shromažďování většího počtu osob

j) u kterých nejsou běžné podmínky pro zásah\*

Vysoké požární nebezpečí dle § 4 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně... činnosti písm.:

d) v budovách o 15 a více nadzemních podlažích nebo o výšce větší než 45 m,

##### **Objekt B1 a B2**

Zvýšené požární nebezpečí dle § 4 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně... činnosti písm.:

h) ve stavbách pro shromažďování většího počtu osob

j) u kterých nejsou běžné podmínky pro zásah\*

\*Složité podmínky pro zásah dle §18 vyhlášky č. 246/2001 Sb., o požární prevenci....

a) v dispozičně složitých a nepřehledných objektech, v nichž hrozí, zejména vzhledem k předpokladu silného zakouření, ztráta orientace osob (podzemní garáže)

e) v objektech a zařízeních administrativních, školských a zdravotnických provozů o 7 a více nadzemních podlažích

Zdrojem zapálení může být nekázeň nebo nedbalost osob.. Nekázeň představuje zejména porušení podmínek požární bezpečnosti při užívání objektu (porušení zákazu kouření, porušení podmínek provozu elektrických spotřebičů...) nebo při opravách a údržbě objektu (svařování apod.).

#### II.

##### Požárně technické charakteristiky a technicko bezpečnostní parametry látek

**Bavlna** – je charakterizována jako hořlavá vláknitá látka; teplota vznícení: 407°C; teplota samovznícení: 120 °C; teplota žhnutí: 205 °C; bod hoření: 210 °C; normová výhřevnost: 17,5 MJ/kg. Bavlna se lehce vznítí i od jisker lokálního zahřívání, při styku s oxidačními prostředky má sklon k chemickému samovznícení.

**Textilie** – jsou charakterizovány jako hořlavé pevné látky; teplota vznícení (podle druhu textilie): 290 - 460 °C; teplota hoření: 235 - 395 °C; objemová hmotnost: cca 600 kg/m<sup>3</sup>; normová výhřevnost: 16 - 33 MJ/kg; lineární rychlost šíření požáru: 1,4 m/min; součinitel rychlosti odhořívání:  $a_m = 0,7$ .

**PVC** – je to hořlavá pevná látka; teplota vznícení: 520 °C; teplota rozkladu: 120 - 150 °C; objemová hmotnost: 1200 - 1500 kg/m<sup>3</sup>; normová výhřevnost: 22 MJ/kg. Kabley, podlahoviny a jiné výrobky z PVC jsou poměrně neschopné zapalitelné, jejich hořením se materiál deformuje a uvolňuje se světlý dým, který později tmavne. Charakteristickou vlastností je vznik sloučenin HCl, Cl. Při požáru se uvolňují toxické a korozivní plyny a páry.

**Saponáty** – povrchově aktivní organické látky (při jejich výrobě se nepoužívá tuků), které se hromadí v povrchové vrstvě rozpouštědla, čímž snižují povrchové napětí a mají ve vodném roztoku čistící, smáčecí a pěnicí účinek.

**Zemní plyn** – extrémně hořlavý plyn, směs methanu (cca 98 % obj.) vyšších uhlovodíků, oxidu uhličitého a dusíku. Jedná se o bezbarvý plyn téměř dvakrát lehčí než vzduch a ve vodě nerozpustný. Ve směsi se vzduchem vytváří výbušnou směs – meze výbušnosti jsou 4,4 - 15,0 % obj., zápalná teplota: 540 °C a je schopen oxidace. Vhodnými hasivými jsou prášky ABCD nebo BC, oxid uhličitý, dusík, roztráštěný vodní proud, vodní mlha, střední pěna.

V nádržích motorových vozidel se nacházejí tyto hořlavé kapaliny:

**Benzíny** - hořlavé kapaliny, směs kapalných uhlovodíků sloužící pro pohon spalovacích motorů s přísadami. Benzíny jsou ve smyslu ČSN 65 0201 hořlavé kapaliny I. třídy nebezpečnosti:

Bod vznícení:	200 až 240 °C
Třída výbušnosti:	P
Dolní mez výbušnosti:	0,7 % obj.
Horní mez výbušnosti:	8 % obj.

**Motorová nafta** - hořlavá kapalina, směs kapalných uhlovodíků ve smyslu ČSN 65 0201 hořlavou kapalinou III. třídy nebezpečnosti:

Bod vznícení:	233 °C
Třída výbušnosti:	T3
Dolní mez výbušnosti:	0,5 % obj.
Horní mez výbušnosti:	6,5 % obj.

**Motorové oleje** - hořlavé kapaliny, které obsahují přísady pro zlepšení antioxidačních, detergentních a disperzních vlastností pro zvýšení viskozity. Motorové oleje jsou ve vodě nerozpustné a jsou ve smyslu ČSN 65 0201 hořlavé kapaliny IV. třídy nebezpečnosti:

Bod vzplanutí:	210 - 224 °C
Bod hoření:	140 - 270 °C
Teplota vznícení:	330 - 360 °C

V archivu se vyskytuje především papír a plasty.

**Papír** – je charakterizován jako hořlavá pevná látka; měkký papír – lehce hořlavý; kartonový tvrzený papír – těžce hořlavý; teplota vznícení papír/karton: 185 - 360 °C; teplota samovznícení: 100 °C; teplota při rozvinutém požáru: cca 1000 °C; objemová hmotnost: 700 - 1200 kg/m<sup>3</sup>; normová výhřevnost: 14-19 MJ/kg; lineární rychlost šíření požáru: 0,6 m/min; střední rychlost odhořívání: 24 kg/m<sup>2</sup>.h; součinitel rychl.odhořívání:  $a_m = 0,7$ .

### Plasty

Syntetická vlákna ve směsi přírodních vláken. Požárně technické hodnoty jsou ovlivněny chemickou stavbou určitých polymerů. Hoří žlutým plamenem, tvoří černý dým, který obsahuje fosgen a toxický chlorovodík

Teplota tání	200 – 250 st. C
Teplota hoření	74 st.C
Teplota vznícení	400 st. C

V trafostanici je umístěn olejový transformátor. Olej je uzavřen v technickém zařízení, které je vyhrazeným technickým zařízením. Zařízení mohou obsluhovat pouze osoby se zvláštní odbornou způsobilostí a je zařízením kontrolovaným státním odborným dozorem.



### III.

#### Nejvýše přípustné množství látek, které se mohou vyskytovat v místě provozované činnosti

Podzemní garáže - pouze provozní množství pohonných hmot a provozních kapalin v nádržích motorových vozidel.

### IV.

#### Stanovení podmínek požární bezpečnosti k zamezení vzniku

##### a šíření požáru

- Všichni jsou povinni plnit příkazy a dodržovat zákazy týkající se požární ochrany na označených místech.
- V celém objektu platí zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm. V případě provádění činností se zvýšeným požárním nebezpečím (činností se zápalnými zdroji) je nutné zajistit vydání příkazu k činnosti a zabezpečit plnění stanovených podmínek.
- Veškerá technická zařízení mohou být používána pouze k účelům a za podmínek, pro která jsou určena, v souladu s provozní dokumentací.
- Chemické látky a přípravky (směsi - např. mycí, čistící a kosmetické přípravky) musí být skladovány a používány pouze v souladu s pokyny jejich výrobce. Skladování hořlavých kapalin je zakázáno (včetně skladování pohonných hmot pro automobily).
- Do podzemních garáží je zákaz vjezdu vozidel s LPG (zkapalněnými plyny).
- V garážích je zakázáno skladovat mimo vozidlo veškeré předměty.
- Elektrické spotřebiče lze používat pouze pokud jsou schválené pro použití v zemích EU (označeny značkou shody CE) za podmínek stanovených jejich výrobcem.
- Montáž, opravy a seřizování elektrických zařízení může provádět pouze osoba s příslušnou odbornou kvalifikací.
- Osvětlovací tělesa (žárovky, zářivky) se nesmějí zakrývat textilem, papírem atp.,
- Chodba a schodiště slouží v případě požáru jako úniková cesta, proto na nich nesmí být (ani dočasně) ukládány žádné předměty a zužována jejich průchodná šířka.
- Přístup k rozvodným zařízením elektrické energie, uzávěrům vody a prostředkům požární ochrany musí být zachován trvale volný.
- Před odchodem z pracoviště je povinností osob se přesvědčit, že v místnosti je z hlediska požární ochrany vše v pořádku. Především vypnutí všech elektrických spotřebičů.
- Všichni jsou povinni oznámit bez odkladu recepčnímu, každý požár, nebo závadu, která může být příčinou vzniku požáru

Povinností všech nájemců je seznámit se se stanovenými podmínkami požární bezpečnosti v objektu (požární řád, požární poplachová směrnice, evakuační plán).

Povinností statutárních zástupců nájemců je stanovit vlastní podmínky požární bezpečnosti ve vztahu k jím provozované činnosti v užívaném prostoru.

Návštěvy osob se sníženou schopností pohybu a orientace je nutné oznámit recepci, za účelem zajištění zvláštních podmínek požární bezpečnosti (asistence v případě požáru).

Při užívání stavby musí být zachována úroveň požární ochrany vyplývající z technických podmínek požární ochrany staveb, podle kterých byla stavba navržena, provedena a bylo zahájeno její užívání.

V případě změn, které mají vliv na podmínky požární bezpečnosti (např. změna dispozičního řešení, změna účelu užívání prostoru apod.) musí být přehodnoceny podmínky požární bezpečnosti (požárně-bezpečnostní řešení, stanovení podmínek požární bezpečnosti v dokumentaci PO, rekolaudace...).

#### **Všem osobám je zakázáno:**

- vědomě bezdůvodně přivolat jednotku požární ochrany nebo zneužít linku tísňového volání,
- provádět činnosti, které mohou vést ke vzniku požáru, zejména kouření a manipulace s otevřeným ohněm
- kouřit, zapalovat svíce, vonné tyčky a pyrotechnické výrobky, pokud nejsou splněny zvláštní podmínky požární bezpečnosti
- používat elektrické tepelné spotřebiče (přímotopy) bez písemného souhlasu správce objektu
- poškozovat, zneužívat nebo jiným způsobem znemožňovat použití hasicích přístrojů nebo jiných věcných prostředků požární ochrany a požárně bezpečnostních zařízení,

- omezit nebo znemožnit použití označených nástupních ploch pro požární techniku,
- do objektu donášet věci, jejichž prodej v maloobchodní síti je zakázán všeobecně závaznými předpisy nebo opatřením orgánů státní správy;
- do objektu donášet nebezpečné látky a předměty, které mohou způsobit výbuch, oheň, poškození objektu, úraz, otravu, popálení a onemocnění lidí a zvířat. Především je zakázáno do objektu donášet tlakové lahve, kyseliny, žiraviny, hořlavé kapaliny a ostatní snadno zápalné nebo výbušné látky (mimo stanovených výrobků v maloobchodních obalech, tj. především mycí, čistící a kosmetické přípravky, kuřácké potřeby).

#### **Požadavky na údržbu, kontroly a opravy technických a technologických zařízení**

Údržbu, kontroly a opravy technických a technologických zařízení provádějí osoby s příslušnou odbornou způsobilostí. V případě výskytu závady je nutné provést opatření (vypnutí, odstavení z provozu apod.) k zamezení vzniku ohrožení života a zdraví, nebo škodám na majetku a neprodleně ohlásit závadu správci objektu, který zajistí, prostřednictvím osoby s příslušnou odbornou způsobilostí, její odstranění.

Kontroly, revize, prohlídky a zkoušky spotřebičů a zařízení jsou prováděny dle harmonogramu kontrol a revizí technické správy objektu.

### **V. Vydání předpisu**

Vydává:

.....

Tento předpis nabývá platnosti dnem vydání.

Datum vydání .....

Přílohy: Výňatek z požárního řádu pro umístění na pracovištích

**POŽÁRNÍ ŘÁD**  
**PODMÍNKY POŽÁRNÍ BEZPEČNOSTI PRO OSOBY V OBJEKTU**

- Všichni jsou povinni plnit příkazy a dodržovat zákazy týkající se požární ochrany na označených místech.
- V celém objektu platí zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm.
- Veškerá technická zařízení mohou být používána pouze k účelům a za podmínek, pro která jsou určena, v souladu s provozní dokumentací.
- Požárně-technické charakteristiky jsou uvedeny na etiketách výrobků.
- Skladování hořlavých kapalin je zakázáno (včetně pohonných hmot pro automobily).
- Do podzemních garáží je zákaz vjezdu vozidel s LPG.
- V garážích je zakázáno skladovat mimo vozidlo veškeré předměty.
- Elektrické spotřebiče lze používat pouze pokud jsou schválené pro použití v zemích EU.
- Montáž, opravy a seřizování elektrických zařízení může provádět pouze osoba s příslušnou odbornou kvalifikací.
- Osvětlovací tělesa (žárovky, zářivky) se nesmějí zakrývat textilem, papírem atp.,
- Chodba a schodiště slouží v případě požáru jako úniková cesta, proto na nich nesmí být (ani dočasně) ukládány žádné předměty a zužována jejich průchodná šířka.
- Přístup k rozvodným zařízením elektrické energie, uzávěrům vody a prostředkům požární ochrany musí být zachován trvale volný.
- Před odchodem z pracoviště je povinností osob se přesvědčit, že v místnosti je z hlediska požární ochrany vše v pořádku. Především vypnutí všech elektrických spotřebičů.
- Všichni jsou povinni oznámit bez odkladu recepčnímu, každý požár, nebo závadu, která může být příčinou vzniku požáru

**Všem osobám je zakázáno:**

- vědomě bezdůvodně přivolat jednotku požární ochrany nebo zneužít linku tísňového volání,
- provádět činnosti, které mohou vést ke vzniku požáru, zejména kouření a manipulace s otevřeným ohněm
- provádět stavební úpravy a zásahy do zařízení bez souhlasu pověřeného správce objektu
- kouřit, zapalovat svíce, vonné tyčky a pyrotechnické výrobky, pokud nejsou splněny zvláštní podmínky požární bezpečnosti
- používat elektrické tepelné spotřebiče (přímotopy) bez písemného souhlasu správce objektu
- poškozovat, zneužívat nebo jiným způsobem znemožňovat použití hasicích přístrojů nebo jiných věcných prostředků požární ochrany a požárně bezpečnostních zařízení,
- omezit nebo znemožnit použití označených nástupních ploch pro požární techniku,
- do objektu donášet věci, jejichž prodej v maloobchodní síti je zakázán všeobecně závaznými předpisy nebo opatřením orgánů státní správy;
- do objektu donášet nebezpečné látky a předměty, které mohou způsobit výbuch, oheň, poškození objektu, úraz, otravu, popálení a onemocnění lidí a zvířat. Především je zakázáno do objektu donášet tlakové lahve, kyseliny, žíraviny, hořlavé kapaliny a ostatní snadno zápalné nebo výbušné látky (mimo výrobků v maloobchodních obalech určených pro mytí, čištění, kosmetické přípravky apod., pro osobní a běžnou potřebu).

Kontrolu dodržování stanovených podmínek požární bezpečnosti provádí vedoucí zaměstnanci nájemců, správce objektu a recepční.

Zpracoval: xxxxx Vydává:

**POŽÁRNÍ ŘÁD**  
**PODMÍNKY POŽÁRNÍ BEZPEČNOSTI PRO PROSTOR GARÁŽÍ**

- Všichni jsou povinni plnit příkazy a dodržovat zákazy týkající se požární ochrany na označených místech.
- V celém objektu platí zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm.
- Veškerá technická zařízení mohou být používána pouze k účelům a za podmínek, pro která jsou určena, v souladu s provozní dokumentací.
- Požárně-technické charakteristiky jsou uvedeny na etiketách výrobků.
- Skladování hořlavých kapalin je zakázáno (včetně pohonných hmot pro automobily).
- Do podzemních garáží je zákaz vjezdu vozidel s LPG.
- V garážích je zakázáno manipulovat s hořlavými kapalinami.
- V garážích je zakázáno skladovat mimo vozidlo veškeré předměty.
- Elektrické spotřebiče lze používat pouze pokud jsou schválené pro použití v zemích EU.
- Montáž, opravy a seřizování elektrických zařízení může provádět pouze osoba s příslušnou odbornou kvalifikací.
- Chodba a schodiště slouží v případě požáru jako úniková cesta, proto na nich nesmí být (ani dočasně) ukládány žádné předměty a zužována jejich průchodná šířka.
- Přístup k rozvodným zařízením elektrické energie, uzávěrům vody a prostředkům požární ochrany musí být zachován trvale volný.
- Před odchodem z pracoviště je povinností osob se přesvědčit, že v místnosti je z hlediska požární ochrany vše v pořádku. Především vypnutí všech elektrických spotřebičů.
- Všichni jsou povinni oznámit bez odkladu recepčnímu, každý požár, nebo závadu, která může být příčinou vzniku požáru

**Všem osobám je zakázáno:**

- vědomě bezdůvodně přivolat jednotku požární ochrany nebo zneužít linku tísňového volání,
- provádět činnosti, které mohou vést ke vzniku požáru, zejména kouření a manipulace s otevřeným ohněm
- kouřit, zapalovat svíce, vonné tyčky a pyrotechnické výrobky, pokud nejsou splněny zvláštní podmínky požární bezpečnosti
- používat elektrické tepelné spotřebiče (přímotopy)
- parkovat a bezdůvodně zastavovat vozidla mimo vyhrazená místa
- poškozovat, zneužívat nebo jiným způsobem znemožňovat použití hasicích přístrojů nebo jiných věcných prostředků požární ochrany a požárně bezpečnostních zařízení,
- omezit nebo znemožnit použití označených nástupních ploch pro požární techniku,
- do objektu donášet věci, jejichž prodej v maloobchodní síti je zakázán všeobecně závaznými předpisy nebo opatřením orgánů státní správy;
- do objektu donášet nebezpečné látky a předměty, které mohou způsobit výbuch, oheň, poškození objektu, úraz, otravu, popálení a onemocnění lidí a zvířat. Především je zakázáno do objektu donášet tlakové lahve, kyseliny, žíraviny, hořlavé kapaliny a ostatní snadno zápalné nebo výbušné látky (mimo výrobků v maloobchodních obalech určených pro mytí, čištění, kosmetické přípravky apod., pro osobní a běžnou potřebu).

Kontrolu dodržování stanovených podmínek požární bezpečnosti provádí vedoucí zaměstnanci nájemců, správce objektu a recepční.

Zpracoval: xxxxx Vydává:

**Příloha c - zázpis o otevření prostor s nouzovým klíčem – vzor**

Datum	Čas	Prostor otevření	Důvod otevření prostoru

Odpovědná osoba nájemce: .....

Kontaktována v ..... hodin na telefonním čísle .....

Příloha d – Důležitá telefonní čísla, kontaktní adresy

Název firmy	Jméno	Telefonní číslo	Poznámka
Záchranná služby		155	
Hasiči		150	
Policie		158	
Městská policie		112	
Pražské vodovody a kanalizace		██████████	www.pvk.cz
Pražská energetika		██████████	www.pre.cz
Pražská plynárenská		██████████	www.ppas.cz
Hygienická stanice hl. m. Prahy		██████████	www.hygpraha.cz
Česká obchodní inspekce		██████████	www.coi.cz
Městská veterinární správa		██████████	www.mevs.cz
Úřad Červeného kříže		██████████	www.cervenykriz.eu
Česká inspekce životního prostředí		██████████	www.cizp.cz
Odbor životního prostředí Magistrátu hl. m. Prahy		██████████	www.praha.eu
Městská část Praha 7		██████████	www.praha7.cz
Povodí Vltavy		██████████	www.pvl.cz
RECEPCE		██████████	
Správa budov CBRE s.r.o.	██████████ ██████████	██████████ ██████████	
<u>Údržba objektu</u> CBRE s.r.o. Rilancio s.r.o.	██████████ ██████████	██████████ ██████████	