

Stejnopis č. 3



I. Smluvní strany:

BesTen s.r.o.
se sídlem Nad Vršovskou horou 88/4, Praha 10,
IČ: 26208946, DIČ: CZ26208946

zast. [redacted] na základě plné moci

zaps. v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu C., vložka 79892

(dále jen Pronajímatel)

a

Hlavní město Praha
se sídlem Praha 1, Mariánské náměstí 2, PSČ 110 01

IČ: 00064581, DIČ: CZ 00064581

zast. Ing. Ladislavem Tomešem, ředitelem hospodářské správy MHMP

číslo účtu: 27-5157998/6000 u PPF banky a.s.

(dále jen Nájemce)

(obě společně dále jen "Smluvní strany").

se dohodly, že jejich vzájemná práva a povinnosti se řídí touto

Smlouva o nájmu nebytových prostor

č. 117

(dále jen „Nájemní smlouva“)

2. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je jediným vlastníkem souboru nemovitostí v Praze 10, Nad Vršovskou horou 4/88 (dále jen "areál Bohdalec"), zapsaných na LV č. 447 vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Praha, KP Praha pro obec Praha, katastrální území Michle, jehož součástí jsou také budovy označené v evidenci vlastníka jako objekty 12b a 12c. Objekty 12b a 12c jsou dále barevně označeny na plánu areálu Bohdalec, který tvoří přílohu č. 1 této Nájemní

1. Contracting parties:

BesTen s.r.o.,
with the registered office Nad Vršovskou horou 88/4, Identification no: 26208946, Tax ID: CZ26208946

represented by [redacted], on the base of power of attorney

reg. in the Commercial Register kept by the Municipal Court in Prague, section C, insert 79892

(hereinafter only the "Lessor")

and

Hlavní město Praha
with the office Praha 1, Mariánské náměstí 2, 110 01

Id.-No.: 00064581, Tax ID: CZ00064581

represented by: Ing. Ladislav Tomeš, director of the economic administration of MHMP

Account No.: 27-5157998/6000, PPF banka a.s.

(hereinafter only the "Lessee")

(jointly only the "Contracting parties").

have agreed that their mutual rights and obligations are subject to this

Lease Agreement on non-residential Spaces

No. 117

(hereinafter only the "Lease Agreement")

2. Subject of the lease

1. The Lessor is the sole owner of several real estates in Prague 10, Nad Vršovskou horou 4/88 (hereinafter only the "Bohdalec complex"), registered in the ownership deed no. 447 maintained by the Land Register Office for capital city Prague, KP Prague, for the locality of Prague, cadastral area Michle, a part of which are also the buildings designated in the owners register as buildings 12b and 12c. The objects 12b and 12c are also highlighted in colors on the plan of the

smlouvy.

2. Na základě této Nájemní smlouvy a ve smyslu § 3 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění (dále jen "Zákon") Pronajímatel přenechává Nájemci do úplatného nájmu následující nebytové prostory:

objekt	číslo místnosti	výměra (m ²)
12c, kancelář	112	72,43
12c, kancelář	113	42,14
12c, kancelář	114	42,30
12c, kancelář	114a	6,85
12b, technická místnost	115	18,15

Celkem 181,87 m²

(dále jen „Předmět nájmu“)

Nájemce je dále oprávněn společně s dalšími nájemci využívat níže uvedené prostory v areálu Bohdalec. Podíl Nájemce na užívání těchto prostor činí, pro účely výpočtu nájemného a záloh na úhradu služeb spojených s užíváním těchto prostor 1/10; tento podíl odpovídá výměrám jednotlivých prostor uvedeným v následující tabulce:

objekt, místnost	číslo místnosti	výměra (m ²)
12c, chodba	101	11,07
12c, WC muži	109	0,25
12c, WC ženy	110	0,24
12c, kuchyň	108	0,20

celkem 11,76 m²

(Všechny prostory uvedené v tomto ustanovení čl. 2 odst. 2 této smlouvy, t.j. Předmět nájmu a prostory, které je Nájemce oprávněn užívat s ostatními nájemci, jsou společně dále označovány jen jako „Prostory“, „Nebytové prostory“ nebo „Pronajaté prostory“.)

3. Prostory jsou situovány ve 2. nadzemním

Bohdalec complex, which is attached as the Attachment no. 1 of this Lease Agreement.

2. On the basis of this Lease Agreement and pursuant to Section 3 para 3 of the Act no. 116/1990 Coll., on the lease and sub-lease of non-residential spaces, as amended (hereinafter only the "Act") the Lessor leases to the Lessee against consideration the following non-residential spaces:

building	room No.	area (m ²)
12c, office	112	72,43
12c, office	113	42,14
12c, office	114	42,30
12c, office	114a	6,85
12b, technical room	115	18,15
total		181,87 m ²

(hereinafter referred to as the "Object of the lease")

The Lessee is also entitled to use together with the other lessees the below-mentioned spaces in the Bohdalec complex. For the purposes of the calculation of the rent and the advance payments for services connected with the use of these spaces, the Lessee's share on use of these spaces is set on 1/10; this share corresponds to the area of the spaces listed in the following schedule:

Building, room	room No.	area (m ²)
12c, corridor	101	11,07
12c, WC men	109	0,25
12c, WC women	110	0,24
12c, kitchen	108	0,20

total 11,76 m²

(All the spaces mentioned in this clause 2 par. 2 hereof, i.e. the Object of the lease and the spaces, that the Lessee is entitled to use together with the other lessees, are hereinafter referred to as the "Spaces," "Non-residential spaces," or "Leased spaces").

3. The Spaces are situated on the 1st floor of the

<p>podlaží objektu. Jejich dispozice je zakreslena na plánu, který tvoří přílohu č. 2 této Nájemní smlouvy.</p> <p>4. Výměry nebytových prostor jsou stanoveny na základě digitálního zaměření.</p> <p>5. Nebytové prostory se pronajímají ve stavu upraveném dle požadavku nájemce. Pokud není předem písemně stanoveno jinak, všechny práce v Nebytových prostorech budou realizovány Nájemcem na jeho náklady. Nájemce podpisem této Nájemní smlouvy akceptuje Nebytové prostory ve stavu v jakém jsou vč. provedených úprav.</p> <p>6. Pronajímatel dále nájemci pronajímá 2 parkovací místa pro osobní vozidla a 1 parkovací místo pro nákladní vozidlo na pozemku parc. č. 3053/2 v k.ú. Michle, která jsou blíže specifikována na skice v příloze č. 3 této Nájemní smlouvy (dále jen „Parkovací místa“).</p>	<p>building. Their location is drawn on the plan attached as the Attachment 2 of this Lease Agreement.</p> <p>4. The area of the Non-residential spaces is established on the basis of a digital measurement.</p> <p>5. The Non-residential spaces are leased in the conditions adjusted by the Lessee's requests. Unless it is determined otherwise in writing in advance, all works carried out in Non-residential spaces shall be realized by the Lessee at its expenses. At the moment of signing of this Lease Agreement the Lessee accepts Non-residential spaces as they are, including the adjustments.</p> <p>6. The Lessor also leases to the Lessee 2 parking places for cars and one parking place for truck on the plot No. 3053/2 in the cadastral area Michle which are specified in more details in the scheme in the Attachment 3 of this Lease Agreement (hereinafter referred to as "Parking places")</p>
<p>3. Společné prostory</p> <p>1. Společné prostory používané Nájemcem společně s dalšími nájemci jsou zejména vstupní prostory schodiště, výtahy apod. sloužící ke vstupu do Nebytových prostor. Právo Nájemce užívat společné prostory je po celou dobu trvání nájmu nevýlučné a Nájemce je oprávněn společné prostory užívat společně s Pronajímatelem a dalšími nájemci, jejichž právo je rovněž nevýlučné. Nájemce je povinen udržovat společné prostory čisté a prosté jakýchkoli zábran jím vytvořených či povolených nebo vyplývajících z jeho činnosti. Pokud třetí osoby užívají společné prostory z důvodu přítomnosti Nájemce v budově, je Nájemce povinen zabránit užívání, které je v rozporu s touto Nájemní smlouvou nebo dobrými mravy. Pronajímatel je oprávněn vykázat neoprávněnou osobu ze společných prostor nebo jí takový způsob užívání společných prostor zakázat.</p>	<p>3. Common areas</p> <p>1. Common areas used by the Lessee jointly with other lessees are especially entrance areas, staircases, elevators, etc. serving as entries to the Non-residential spaces. The right of the Lessee to use common areas is of non-exclusive character for all the period of the lease and the Lessee is entitled to use common areas together with the Lessor and other lessees whose right is also non-exclusive. The Lessee is obliged to maintain the common areas clean and free from any obstacles that the Lessee created or allowed to be created or that pertain to its activity. If the third parties use common areas due to presence of the Lessee in the building, the Lessee is obliged to prevent the use which does not comply with this Lease agreement or good manners. The Lessor is authorized to order the unauthorized person out from common areas or to forbid such a manner of using of the common spaces to that person.</p>

<p>4. Účel nájmu</p> <p>1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu výhradně jako kanceláře (místnosti č. 112, 113, 114 a 114a v objektu 12c) a jako technickou místnost (místnost č. 115 v objektu 12b). Ostatní pronajaté prostory je nájemce oprávněn užívat v souladu s jejich určením, které vyplývá z jejich označení.</p> <p>2. Pronajaté prostory bude Nájemce užívat v souvislosti s provozováním odloučeného pracoviště DSA MHMP, oddělení zkušebních komisařů.</p>	<p>4. Purpose of the lease</p> <p>1. The Lessee is entitled to use the Object of the lease exclusively as offices m (the rooms no. 112, 113, 114 a 114a in the building no. 12c) and as technical room (room no. 115 in the building 12b) Other Leased spaces shall be used in accordance with their designation, implying from their denomination.</p> <p>2. The Lessee is entitled to use the Leased spaces in connection with running of the detached post of DSA MHMP, department of examiners.</p>
<p>5. Trvání platnosti a účinnosti této Nájemní smlouvy</p> <p>1. Nájem založený touto Nájemní smlouvou se sjednává na dobu určitou od 1.1.2007 do 31.12. 2011.</p>	<p>5. Duration and effectiveness of this Lease Agreement</p> <p>1. This Lease Agreement is concluded for a definite period from 1.1. 2007 till 31.12. 2011.</p>
<p>6. Nájemné</p> <p>1. Nájemce je povinen platit nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním Nebytových prostor čtvrtletně od zahájení nájmu. Nájemné činí:</p> <ul style="list-style-type: none"> - za kanceláře č. 112, 113, 114 a 114a v objektu 12c 825,- Kč čtvrtletně za každý m² těchto kanceláří, tj. celkem 135 069,- čtvrtletně; - za sklad č. 115 v objektu 12b 741,- čtvrtletně za každý m² tohoto skladu, tj. celkem 13 449,15 Kč čtvrtletně; - za ostatní Pronajaté prostory 112,- Kč čtvrtletně za každý m² těchto prostor (nájemné za tyto ostatní pronajaté prostory tedy činí celkem 1 317,12 Kč čtvrtletně) a - za parkovací místa 1.950,00 Kč za každé parkovací místo pro osobní vozidla a 3.000,00 Kč za parkovací místo pro nákladní vozidla čtvrtletně, tj. celkem 6.900,00 Kč. <p>Nájemné za všechny Nebytové prostory tedy činí celkem 149 835,50 Kč čtvrtletně, nájemné za Parkovací místa činí celkem 6.900,00 Kč čtvrtletně.</p> <p>2. Pronajímatel je povinen Nájemci doručit zálohovou fakturu na každou čtvrtletní splátku</p>	<p>6. Rent</p> <p>1. The Lessee is obliged to pay the rent and to cover services related to the use of Non-residential spaces quarterly from the commencement of the lease. The rent is:</p> <ul style="list-style-type: none"> - for the offices no. 112, 113, 114 and 114a in the building 12c 825,- CZK quarterly per each m² of these offices; i.e. 135 069,- CZK quarterly in total; - for the storage no. 115 in the building 12b 741,- CZK quarterly per each m² of this Outside Area, i.e. 13 449,15 CZK quarterly in total; - for the other Leased spaces 112,- CZK quarterly per each m² of the other Spaces (the rent for the other Spaces in total therefore is EUR 1 317,12 CZK quarterly), - for the parking places CZK 1 950,00 for each parking place for personal car and CZK 3 000,00 for the parking place for lorries quarterly, i.e. in total CZK 6 900,00 quarterly. <p>The rent for all the Non-residential spaces therefore is in total 149 835,50 Kč quarterly; the rent for all the parking places is in total CZK 6 900,00 quarterly.</p> <p>2. The Lessor is obliged to deliver to the Lessee</p>

<p>nájemného. Po zaplacení zálohové faktury je Pronajímatel povinen doručit Nájemci daňový doklad. Způsob platby je bankovní převod ve prospěch účtu stanoveného Pronajímatelem na faktuře. Jako den zaplacení se stanoví dne kdy je platba připsána ve prospěch účtu pronajímatele.</p> <p>3. Nájemce je povinen platit nájemné ve prospěch účtu č. 1071003203/5500 vedeného u Raiffeisenbank a.s.</p> <p>4. Nájemné je splatné zálohově v českých korunách. V případě, že den splatnosti připadá na den pracovního volna nebo pracovního klidu, je nájemné splatné poslední předcházející pracovní den před dnem pracovního volna nebo pracovního klidu.</p> <p>5. Nájemné nezahrnuje úhrady za služby spojené s užíváním Nebytových prostor a telefonní poplatky.</p> <p>6. Nájemné bude upravováno každoročně vždy ke dni podpisu této Nájemní smlouvy v souladu s cenovým indexem vyhlášeným pro státy EU 15 (Harmonized Indices of Consumer Prices - HICP - dále jen Index). Pronajímatel je povinen předem písemně informovat Nájemce o výši Indexu. Indexem se pro účely této Nájemní smlouvy rozumí numerické vyjádření roční míry inflace pro státy EU 15 vyhlášeného Evropským statistickým úřadem s platností pro určitý kalendářní rok na základě vyhodnocení statistických údajů za kalendářní rok předcházející.</p> <p>7. Pronajímatel nebude fakturovat k nájemnému DPH. K platbám za služby vyplývající z této Nájemní smlouvy, pokud je tak stanoveno platnými právními předpisy, bude připočtena příslušná DPH.</p> <p>8. Čtvrtletní nájemné bude zvýšeno o daň nebo poplatek, který vyplývá z platných právních předpisů a vznikl v souvislosti s touto Nájemní smlouvou a který bude kdykoli v budoucnu uložen a vybírán k tomu příslušným státním orgánem (např. místní daň apod.).</p>	<p>the advance payment invoice for each rent paid quarterly. After the advance payment is made, the Lessor is obliged to deliver to the Lessee the tax document. The payment shall be effected by bank transfer to the account specified by the Lessor on the invoice. The day of payment is considered the day when the payment is credited to the Lessor's account.</p> <p>3. The Lessee is obliged to pay the rent to the account no. 1071003203/5500 open with Raiffeisenbank a.s.</p> <p>4. The rent is due in CZK in equal quarterly installments in advance. In the event that the maturity day falls on the bank holiday, the rent is due on the last working day preceding the day of bank holiday.</p> <p>5. The rent does not include the payment for services related to the use of Non-residential spaces and telephone charges.</p> <p>6. The rent shall be modified every year always at the date of execution of this Lease Agreement in compliance with price index declared for the EU 15 countries (Harmonized Indices of Consumer Prices - HICP - hereinafter only the Index). The Lessor is obliged to inform in advance and in writing the Lessee about the level of the Index. For the purpose of this Lease Agreement the Index is understood as a numerical expression or yearly inflation rate for EU 15 countries declared by the European Statistical Office valid for certain calendar year on the basis of statistical data assessment for a preceding calendar year.</p> <p>7. The lessor shall not be addet to the rent VAT. The payments for services according to this Lease Agreement, if stipulated by the legal regulations, shall be increased by the relevant VAT.</p> <p>8. Quarterly rent shall be increased by a tax or fee ensuing from current legal regulations and originated in relation to this Lease Agreement and that shall be anytime in future deposited and drawn by a respective state body (e.g local tax etc.).</p>
--	--

7. Úhrady za služby spojené s užíváním Nebytových prostor, telefonu, elektrické energie a další platby

1. Společně s nájemným je Nájemce povinen platit Pronajímateli zálohy na úhrady za služby spojené s užíváním Nebytových prostor, které zahrnují dodávky a služby dodávané či zajišťované Pronajímatelem např. dodávka el. energie, vodné a stočné, vytápění, odvoz pevného domovního odpadu, služby spojené s užíváním a údržbou pronajatých a společných prostor (mimo úklidu Nebytových prostor) tj. např. všechny služby, údržbu, úklid a zařízení společných prostor jako jsou dodávka elektřiny a plynu, vodné a stočné, osvětlení, náklady na údržbu, centrální vytápění, kontrolu a čištění komínů, odvoz pevného domovního odpadu, správa budovy včetně 24 hodinové ostrahy budovy, pojištění budovy, úklid sněhu a ledu z prostor před vstupem do budovy, protipožární a bezpečnostní systém, správa budovy, správa, opravy a údržba telefonní centrály a další služby dodávané nebo zajišťované pronajímatelem (dále jen "Služby"). Nájemce může požádat o dodávku dalších služeb, které nejsou zde stanoveny a dodávány Pronajímatelem. Pronajímatel dodá takto sjednané služby na náklady Nájemce.

2. Výše záloh na úhrady za Služby je stanovena na Kč 30.683,55 čtvrtletně. Tato částka je splatná čtvrtletně předem společně s nájemným. Vyúčtování, které bude provedeno podle kalkulačního vzorce, tj. podle poměru nájemcem pronajaté plochy vůči celkové ploše objektu, je Pronajímatel povinen provést nejpozději do 30.4. každého následujícího kalendářního roku. Případný nedoplatek je Nájemce povinen zaplatit nejpozději do 10 dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení. Pro případ porušení této povinnosti je Pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty a to v termínu a výši stanovené touto Nájemní smlouvou. Případný přeplatek bude Nájemci vrácen nejpozději do 30.5. příslušného kalendářního roku.

7. Payments for services related to the use of non-residential spaces, telephone, electricity, and other payments

1. In addition to the rent the Lessee is obliged to pay to the Lessor advance payments for services related to the use of Non-residential spaces including supplies and services provided or arranged for by the Lessor, e.g. electricity supply, water rate and sewerage, heating, waste removal, services related to the use and maintenance of the leased and common areas, equipment and maintenance (except of cleaning of Non-residential spaces) e.g. all services, cleaning of common areas as electricity supply, gas supply, water rate and sewage charges, lightning, maintenance, central heating, checks and cleaning of chimneys, waste removal, administration of the building including 24 hour security of the building, insurance of the building, removal of snow and ice from the area in front of the building, fire safety and security systems, administration of the building, repairs and maintenance of switchboard and other services supplied or arranged for by the Lessor (hereinafter only the "Services"). The Lessee can apply for other services than specified herein and supplied by the Lessor. The Lessor shall supply the agreed services at the Lessee's expenses.

2. The advance payment for Services is set down in the amount of CZK 30 683,55 quarterly. This amount is payable quarterly in advance together with the rent. The Lessor is obliged to prepare settlement according to calculation formula, i.e. in proportion to the leased area by the Lessee to the total area of the building, not later than 30 April of every following calendar year. The Lessee is obliged to pay any possible outstanding sum not later than within 10 days from the day of service of written demand for payment. If this obligation is breached the Lessor is authorized to demand payment of contractual fine within the term and of the amount specified in this Lease Agreement. Any overpayment shall be returned to the Lessee until 30 May of respective calendar year, at the latest.

- | | |
|---|---|
| <p>3. V případě, že v pronajatých Nebytových prostorech jsou nainstalovány měřiče energií, ustanovení odst. 2 se nepoužije na dodávky těchto Služeb, jejichž spotřeba může být měřena těmito měřiči. V takovém případě je nájemce povinen hradit jejich skutečnou spotřebu pronajímateli.</p> <p>4. Nájemce je povinen platit úhrady za Služby ve prospěch účtu č. 1071003203/5500 vedeného u Raiffeisenbank a.s. V případě, že Nájemce neplatí za služby řádně a včas je Pronajímatel oprávněn poskytování Služeb zastavit. Tím však nezaniká nárok na zaplacení úhrady za Služby.</p> <p>5. Po dobu trvání platnosti a účinnosti této Nájemní smlouvy je Pronajímatel oprávněn písemně změnit výši úhrady zde stanovené pouze je-li k tomu důvod vyplývající ze změny výše úhrady za Služby, jejich rozsahu nebo kvality. Takovou změnu je však Pronajímatel povinen písemně oznámit Nájemci nejméně jeden měsíc předem, jinak je Nájemce oprávněn platit v původní výši.</p> <p>6. Pronajímatel je povinen vyvinout veškerou snahu k zajištění kvality a kvantity dodávek Služeb spojených s užíváním společných a Nebytových prostor. Pronajímatel nenese jinou než zákonnou odpovědnost za nedodání Služeb nebo za jejich dodání ve zhoršené kvalitě. Nedodání nebo dodávka ve zhoršené kvalitě neopravňuje Nájemce k jiné slevě na nájemném než té, která vyplývá z platných právních předpisů.</p> <p>7. Nájemce je povinen platit úhradu za spotřebovanou elektrickou energii na základě vystavené faktury Pronajímatelem podle předem dohodnuté spotřeby a nebo dle skutečné spotřeby naměřené vlastním podružnými elektroměry č. 2185917 a 048886-06 osazenými v rozvaděči na chodbě objektu 12c .</p> <p>8. Záloha na úhradu Služeb nezahrnuje poplatky za užívání telefonních linek a datového připojení, které Nájemce používá. Nájemce je povinen platit telefonní poplatky v souladu</p> | <p>3. In case that the energy measuring devices are installed in the Leased spaces, the clause of para. 2 shall not apply on the provision of the Services, the consumption of which could be measured by such devices. In such a case the Lessee is obliged to pay for the real consumption of such Services to the Lessor.</p> <p>4. The Lessee is obliged to send the payment for Services to the account no.: 1071003203/5500 maintained by Raiffeisenbank a.s. If the Lessee does not pay for the Services in a due time the Lessor is authorized to stop providing of those Services. This however does not mean that the right to payment for Services ceases to exist.</p> <p>5. For the period of validity and effectiveness of this Lease Agreement the Lessor is authorized to modify in writing the level of payment specified herein only provided that there exists the reason resulting from the change of the payment for Services, their scope or quality. The Lessor is obliged to notify such change at least one month in advance otherwise the Lessee is authorized to pay the original amount.</p> <p>6. The Lessor is obliged to do its best to ensure the required quality and quantity of the Services related to the use of common and Non-residential spaces. The Lessor does not bear other than legal responsibility for non-delivery of Services or for the poor quality thereof. The non-delivery of Services or the poor quality thereof does not authorize the Lessee to other deduction from the rent than that resulting from valid legal regulations.</p> <p>7. The Lessee is obliged to pay for the electricity on the basis of an invoice made by the Lessor in compliance with previously agreed consumption or on the basis of the actual consumption measured by its own ancillary electricity measuring devices no. 2185917 and 048886-06, installed on the switchboard on the corridor of the building 12c.</p> <p>8. Advance payment for Services does not include charges for the use of telephone lines and data connection which the Lessee uses. The Lessee is obliged to pay telephone charges in compliance with this Lease</p> |
|---|---|

s touto Nájemní smlouvou na základě daňového dokladu doručeného po skončení příslušného měsíce ve prospěch účtu Pronajímatele.

8. Smluvní pokuta

1. V případě, že Nájemce nezplatí řádně a včas platby stanovené touto Nájemní smlouvou, je Pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,5 % denně z dlužné částky za každý den prodlení. Pokud se tak Pronajímatel rozhodne, je smluvní pokuta splatná ve prospěch účtu stanoveného Pronajímatelem sedmý den od doručení písemné výzvy k zaplacení. Zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na povinnost zaplatit náhradu škody.
2. V případě porušení jiné povinnosti než zaplatit řádně a včas platby vyplývající z této Nájemní smlouvy je Pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 5 000,- Kč za každé porušení povinnosti. Pokud se tak Pronajímatel rozhodne, je smluvní pokuta splatná ve prospěch účtu stanoveného Pronajímatelem sedmý den od doručení písemné výzvy k zaplacení. Zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na povinnost zaplatit náhradu škody.

9. Jistota

1. Nájemce je povinen zaplatit nejpozději do 7 dnů ode dne podpisu této Nájemní smlouvy pronajímateli jistotu ve výši 149 835,50 Kč..
2. Jistota se rovná 3 měsíčním nájemným za všechny Prostory dle této Nájemní smlouvy a je stanovena jako jistota na platby stanovené touto Nájemní smlouvou (dále jen „Jistota“). V případě, že Nájemce poruší zde stanovenou povinnost zaplatit Jistotu, je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši a způsobem stanoveným v článku 8. odst. 1 této Nájemní smlouvy.
3. Pronajímatel je oprávněn použít Jistotu v případě, že Nájemce nezplatí řádně a včas

Agreement on the basis of tax certificate served upon the termination of respective month in favor of the Lessor.

8. Contractual fine

1. In the event that the Lessee does not pay properly and in time the payments specified in this Lease Agreement the Lessor is authorized to require contractual fine accounting for 0,5 % of the due amount daily per each day of delay. If the Lessor decides so, the contractual fine is to be paid to the credit of the account specified by the Lessor on the 7th day upon the service of written demand for payment. Payment of the contractual fine does not affect the obligation to pay the compensation of damages.
2. In case of breach of other obligation than to pay properly and in time payments ensuing from this Lease Agreement the Lessor is entitled to demand payment of a contractual fine accounting for CZK 5.000,- per each breach of this obligation. If the Lessor decides so then the contractual fine shall be credited to the account specified by the Lessor on the 7th day from the service of written demand for payment. Payment of contractual fine does not affect the obligation to pay the compensation of damages.

9. Security

1. The Lessee is obliged to pay not later than 7 days from the date of execution of this Lease Agreement to the Lessor the security accounting for 149 835,50 CZK.
2. The security equals to 3 months rent for all Spaces specified in this Lease Agreement and serves as a security for payments specified in this Lease Agreement (hereinafter only the “Security“). If the Lessee breaches the obligation specified herein to pay the Security it is obliged to pay a contractual fine in the amount and in a manner set forth in Article 8 para. 1 of this Lease Agreement.
3. The Lessor is entitled to use the Security in case that the Lessee does not pay properly and in time the amounts ensuing from this

platby vyplývající z této Nájemní smlouvy nebo z platných právních předpisů nebo v případě porušení jiné povinnosti vyplývající z této Nájemní smlouvy nebo platných právních předpisů.

4. V případě, že Pronajímatel užije celou nebo část Jistoty, je Nájemce povinen ji doplatit do výše, která se rovná třem měsíčním nájemným za všechny Prostory placeným v době doplatku Jistoty. Nájemce je povinen doplatit Jistotu nejpozději do 7 dnů od doručení písemné výzvy k zaplacení. Porušení této povinnosti Nájemcem bude považováno za podstatné porušení povinností vyplývajících z této Nájemní smlouvy.
5. Nájemce má nárok na úroky z Jistoty ode dne kdy byla Jistota zaplacena. Úrok je stanoven ve výši rovnající se úroku stanovenému Raiffeisenbank a.s. nebo jejím právním nástupcem pro korunové termínované vklady na dobu 3 měsíců. Pokud Jistota nebude použita v souladu s touto Nájemní smlouvou, je Pronajímatel povinen ji vrátit do 60 dnů ode dne skončení nájmu dle této Nájemní smlouvy.

10. Pojištění

1. Nájemce je povinen pojistit své movité věci v Nebytových prostorech. Čestné prohlášení o sjednání a zaplacení pojištění je povinen předat Pronajímateli nejpozději do 6 měsíců od počátku nájmu.
2. Nájemce je povinen platit řádně a včas pojistné tak, aby po celou dobu nájmu byla pojistná smlouva platná a účinná a nebyla pojišťovnou vypovězena.

11. Opravy a údržba

1. Pronajímatel je povinen předat Nebytové prostory Nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit dodávky Služeb v souladu s touto Nájemní smlouvou, které jsou spojeny s užíváním Nebytových a

Lease Agreement or valid legal regulations or if the Lessee breaches other obligations arising from this Lease Agreement or valid legal regulations.

4. If the Lessor uses the whole or a part of the Security the Lessee is obligated to pay off the missing amount so that the sum equals to 3 months rents for all Spaces paid at the moment when the amount of Security is supplemented. The Lessee is obliged to pay off the Security not later than within 7 days from the service of written demand for payment. If the Lessee breaches this obligation it shall be considered serious breach of duties ensuing from this Lease Agreement.
5. The Lessee is entitled to the interests from Security from the day when the Security was paid up. The interest is determined in the amount equal to the interest declared by Raiffeisenbank a.s. or by its legal successor for terminated deposits in CZK for the period of 3 months. If the Security is not used in compliance with this Lease Agreement the Lessor is obliged to return it within 60 days from the termination of the lease in compliance with this Lease Agreement.

10. Insurance

1. The Lessee is obliged to insure its tangible assets in Non-residential spaces. An affidavit on taking and paying the insurance has to be handed over to the Lessor not later than 6 months before the commencement of the lease.
2. The Lessee is obliged to pay properly and in time the premium so that for the whole period of the lease the insurance policy was valid and effective and was not terminated by the insurance company.

11. Repairs and maintenance

1. The Lessor is obliged to hand over the Non-residential spaces to the Lessee in the condition suitable for proper use and according to this Lease Agreement to ensure the supplies of Services related to the use of

společných prostor. Nájemce je povinen po celou dobu nájmu na své náklady udržovat Nebytové prostory v pořádku a stavu způsobilém k jejich řádnému užívání, a to s péčí řádného hospodáře.

2. Nájemce je povinen uhradit přiměřené náklady na úklid a běžnou údržbu Nebytových prostor a dále náklady na odstranění škod, které v Nebytových prostorech vznikly jeho zaviněním nebo zaviněním jeho zaměstnanců, návštěvníků apod. a dále za škody, které vznikly nesprávným zacházením s vybavením Nebytových prostor jako je vodovod, odpady, osvětlení, elektroinstalace, topení, klimatizace apod.
3. Každá objednávka na provedení prací, které mají být uskutečněny v souladu s odst. 2. tohoto článku a které by mohly nepřiměřeně zasáhnout do práv dalších nájemců v budově, musí být předem schválena Pronajímatelem.
4. Pokud Nájemce poruší svou povinnost zde stanovenou i po doručení písemné výzvy Pronajímatele se stanovením přiměřené lhůty, je Pronajímatel oprávněn zajistit potřebné opravy anebo údržbu na náklady Nájemce.
5. Pronajímatel je povinen udržovat, uklízet a opravovat společné prostory, pokud potřeba opravy anebo údržby nebyla způsobena Nájemcem.
6. V případě, že budova nebo Nebytové prostory budou poškozeny a takové poškození není zaviněno Nájemcem, jsou Smluvní strany povinny minimalizovat rozsah škod, aby tato Nájemní smlouva zůstala v platnosti a účinnosti. Nájemce je v takovém případě povinen pokračovat v užívání Nebytových prostor v rozsahu a způsobem, který odpovídá poškození. Nájemné a ostatní platby po dobu odstraňování škod budou upraveny v poměru ke způsobené škodě a dle stupně možnosti užívání Nebytových prostor. Pronajímatel je oprávněn provést v Nebytových prostorech změny, které jsou nutné k odstranění škod a Nájemce je povinen umožnit na výzvu Pronajímatele vstup do Nebytových prostor za účelem provedení takových nezbytných prací.

Non-residential and common spaces. The Lessee is obliged for the period of the lease and on its expenses to maintain Non-residential spaces in order and suitable for proper use and with careful managerial care.

2. The Lessee is obliged to pay reasonable costs of cleaning and current maintenance of Non-residential spaces and the costs of removal of damage in Non-residential spaces caused by itself, its employees, visitors etc. and damage occurred due to incorrect handling with the equipment of Non-residential spaces such as water pipe, waste pipe, lightening, electrical fixtures, heating, air condition, etc.
3. Any order of works that are to be carried out in compliance with para 2 of this article and that might unreasonably affect the rights of other lessees in the building have to be approved in advance by the Lessor.
4. If the Lessee breaches its obligations specified herein even after the service of written call from the Lessor providing the Lessee with reasonable time, the Lessor is entitled to ensure necessary repair or maintenance at the expenses of the Lessee.
5. The Lessor is obliged to maintain, clean and repair common areas unless the necessity of repair or maintenances was caused by the Lessee.
6. In the event that the building or Non-residential spaces are damaged and such damage is not caused by the Lessee the Contracting parties are obliged to reduce the damage to minimum so that this Lease Agreement remained valid and effective. The Lessee is in such case obligated to continue using the Non-residential spaces in the scope and manner corresponding to the damage and according to the level of possible use thereof. The Lessor is entitled to carry out changes in the Non-residential spaces necessary for the removal of damage and the Lessee is obliged to enable the entry to the Non-residential spaces at request of the Lessor for the purpose of carrying out necessary works.

12. Další práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatele je zejména povinen:
 - a) předat Nájemci Nebytové prostory ve stavu způsobilém k řádnému užívání;
 - b) udržovat budovu a společné prostory v podmínkách způsobilých k řádnému užívání;
 - c) umožnit Nájemci po celou dobu pronájmu užívat příjezdové cesty k Pronajatým prostorům a to zejména pro přístup zaměstnanců, zákazníků a všech partnerů dle potřeby Nájemce. Režim vstupu a vjezdu do Pronajatých prostor je dán provozním řádem a dalšími řády areálu Bohdalec v platném znění. Nájemce se zavazuje tyto řády v celém rozsahu dodržovat.
2. Pronajímatele je zejména oprávněn:
 - a) po příslušném předchozím oznámení vstoupit do Nebytových prostor či jejich části za účelem kontroly jejich užívání;
 - b) po dohodě s Nájemcem provádět opravy a stavební úpravy Nebytových prostor;
 - c) realizovat další práva stanovená touto Nájemní smlouvou nebo právním řádem;
 - d) rekonstruovat a/nebo zlepšovat budovu;
 - e) přestěhovat na náklady Pronajímatele Nájemce do jiných přiměřených nebytových prostor se zachováním stávajících telefonních linek;
 - f) umístit označení "For Rent" – "K pronájmu" na Nebytové prostory šest měsíců před skončením nájmu a ukázat Nebytové prostory možným zájemcům o pronájem.

13. Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen
 - a) platit řádně a včas všechny platby vyplývající z této Nájemní smlouvy;
 - b) chovat se v souladu se všemi požadavky státních nebo správních orgánů vztahujícími se k Nájemci nebo jeho užívání Nebytových prostor;
 - c) udržovat Nebytové prostory čisté a neskladovat žádný odpad ani předměty, které by mohly vytvořit překážku na jiných místech než jsou ta, která jsou určena ke skladování;
 - d) udržovat mechanické přístroje bez hluku a

12. Other rights and obligations of the Lessor

1. The Lessor is especially obliged to:
 - a) Hand over to the Lessee the Non-residential spaces in the condition suitable for proper use thereof;
 - b) Maintain the building and common areas in conditions suitable for proper use;
 - c) Enable the Lessee, for the whole period of the lease, to use the access road to the Leased Spaces and arrange for the access of employees, customers and all partners according to Lessees needs. The time-schedule of entry into the Leased spaces is subject to the operation rules and other rules of the Bohdalec complex, as amended. The Lessee undertakes to respect these rules in full range.
2. The Lessor is especially authorized to:
 - a) Upon previous notification enter the Non-residential spaces or a part thereof for the purpose to find out how they are used;
 - b) Upon the agreement with the Lessee to carry out repairs and construction modifications of Non-residential spaces;
 - c) Realize other rights set forth in this Lease Agreement or in legal order;
 - d) Reconstruct and/or improve the building;
 - e) Move on its own expenses the Lessee to other adequate non-residential spaces, keeping the same telephone lines for the Lessee.
 - f) Place label "For Rent" – "K pronájmu" on Non-residential spaces six month prior to the termination of the lease and show Non-residential spaces to potential lessees.

13. Obligations of the Lessee

1. The Lessee is obliged
 - a) To pay all charges arising from this Lease Agreement duly and in time;
 - b) To behave in compliance with all requirements of state or administrative bodies related to the Lessee or its use of Non-residential spaces;
 - c) To maintain Non-residential spaces clean and not to store any waste or subjects which might create obstacle at other places than those which are determined for storage;
 - d) To maintain mechanical apparatuses

<p>vibrací, které by se mohly přenášet z Nebytových prostor;</p> <p>e) udržovat Nebytové prostory bez zápachu;</p> <p>f) dodržovat provozní a dopravní řád a bezpečnostní a hygienické předpisy; tyto předpisy budou Nájemci předány;</p> <p>g) nepoužívat ani neprovozovat přístroje, které dle názoru Pronajímatele poškozují budovu nebo ruší klidné užívání budovy ostatními osobami;</p> <p>h) nepodnikat žádné kroky v rozporu s pravidly pojišťovny, která budovu nebo Nebytové prostory pojistila,</p> <p>i) nebýt hlučný a nerušit další nájemce, kteří také užívají budovu a nechovat se v rozporu s dobrými mravy;</p> <p>j) neskladovat nebezpečné, jedovaté nebo zdraví a životnímu prostředí škodlivé látky v Nebytových prostorech;</p> <p>k) umožnit Pronajímateli vstup do Nebytových prostor za účelem prohlídky možnými dalšími nájemci;</p> <p>l) neumísťovat jakéhokoli označení, tabuli, zprávu apod. na dveře kanceláří nebo přiléhající zdi bez předchozího souhlasu Pronajímatele,</p> <p>m) oznámit nejméně 2 pracovní dny předem termín tj. den a přibližný začátek stěhování do Nebytových prostor</p> <p>n) oznámit nejpozději do 7 dnů každou změnu která se týká jednání a/nebo zastupování společnosti;</p> <p>o) nemontovat a nepoužívat slaboproudá zařízení (koncová jako je např. telefon, fax apod.) jiná, než ta, která jsou schválena příslušným orgánem pro užívání v ČR v souladu s platnými právními předpisy.</p>	<p>without noise and vibrations that might be transferred from Non-residential spaces</p> <p>e) To keep Non-residential spaces free from bad smell;</p> <p>f) To observe operational and transport rules and security and sanitary provisions; these provisions shall be supplied to the Lessee;</p> <p>g) Not to either use or operate apparatuses which, in the Lessor's opinion, cause damage to the building or disturb peaceful use of the building by other persons;</p> <p>h) Not to undertake any steps contrary to the rules of the insurance company that insured the building or Non-residential spaces,</p> <p>i) Not to be noisy or disturb other lessees that co-use the building and to respect good manners;</p> <p>j) Not to store dangerous, toxic substances or substances dangerous to health and environment in Non-residential spaces;</p> <p>k) To enable the Lessor to enter the Non-residential spaces for the purpose of showing thereof to other potential lessees;</p> <p>l) Not to place any label, table, instruction etc. on the door of the office or on adjacent wall without previous consent of the Lessor;</p> <p>m) To announce at least 2 working days in advance the date, i.e. the day of the commencement of moving to the Non-residential spaces</p> <p>n) To notify not later than in 7 days any change that refers to acting for and/or representing the company;</p> <p>o) To remove and not to use low-voltage fixtures (end facilities such as telephone, fax, etc.) other than those approved by respective body for the use in the Czech Republic in compliance with valid legal regulations.</p>
<p>2. Práva Nájemce</p> <p>Nájemce je, za předpokladu, že řádně a včas platí nájemné a všechny platby vyplývající z této Nájemní smlouvy a řádně plní povinnosti touto Nájemní smlouvou stanovené, oprávněn užívat nerušeně Nebytové prostory.</p> <p>Nájemce má přístup do budovy dvacet čtyři</p>	<p>2. Rights of the Lessee</p> <p>The Lessee is authorized, if it duly and in time pays the rent and all payments resulting from this Lease Agreement and performs obligations set forth herein, to use Non-residential spaces in peace.</p> <p>The Lessee can enter the building 24 hours</p>

<p>hodiny denně.</p> <p>14. Podnájem Nebytových prostor</p> <p>1. Nájemce není oprávněn podnajívat Nebytové prostory ani žádnou jejich část třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, avšak tento souhlas nebude bezdůvodně odmítán nebo zdržován. Stejně podmínky platí i pro postoupení práv a povinností.</p> <p>15. Zánik práv a povinností vyplývajících z této Nájemní smlouvy</p> <p>1. Práva a povinnosti zanikají:</p> <ol style="list-style-type: none"> výpovědí Nájemní smlouvy odstoupením Pronajímatele od Nájemní smlouvy uplynutím doby nájmu <p>2. V době do 31.12.2009 je pronajímatel oprávněn tuto Nájemní smlouvu vypovědět písemně z důvodů uvedených v § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet první den měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé Smluvní straně.</p> <p>3. Smluvní strany se dohodly, že z důvodu provedených investic v Pronajatých prostorech není Nájemce oprávněn tuto Nájemní smlouvu jednostranně ukončit před 31.12. 2009.</p> <p>4. V době od 1.1.2010 může kterákoli Smluvní strana smlouvu vypovědět písemně bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí tři měsíce/měsíců a počíná běžet první den měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé Smluvní straně.</p> <p>5. Pronajímatel může dále odstoupit od této Nájemní smlouvy tak, že doručí písemné oznámení o odstoupení Nájemci pokud:</p> <ol style="list-style-type: none"> Nájemce nezaplatí Jistotu, nájemné a/nebo úhradu za Služby řádně a včas; Nájemce poruší kteroukoli ze svých povinností vyplývajících z této Nájemní smlouvy a toto porušení bude považováno za závažné porušení 	<p>per day.</p> <p>14. Sub-lease of Non-residential spaces</p> <p>The Lessee is not allowed to sub-lease the Non-residential spaces or any part thereof to a third person without prior written consent of the Lessor, however, this consent not being unreasonably denied or adjourned. The same conditions apply on the assignment of rights and obligations.</p> <p>15. Extinction of rights and obligations arising from this Lease Agreement</p> <p>1. Rights and obligations become extinct:</p> <ol style="list-style-type: none"> by a termination notice by the withdrawal of the Lessor. by expiration of the term of lease <p>2. For the period till 31.12.2009 the Lessor can terminate this Lease Agreement in written for the reasons mentioned in the Section 9, Para 2 of the Act no.116/1990. The 3 months' termination notice commences on the first day of the calendar month following the delivery of the termination notice to the other Contracting party.</p> <p>3. The Contracting parties have agreed that by reason of the investments made in the Leased spaces the Lessee cannot terminate this Lease Agreement unilaterally before 31.12.2009.</p> <p>4. For the period since 1.1.2010 each of Contracting parties can terminate this Lease Agreement in written without mentioning any reasons. The 3months' termination notice commences on the first day of the calendar month following the delivery of the termination notice to the other Contracting party.</p> <p>5. The Lessor can withdraw from this Lease Agreement by service of written notice about the withdrawal to the Lessee if:</p> <ol style="list-style-type: none"> The Lessee does not pay the Security, rent and/or compensation for Services duly and in time; The Lessee breaches any of its obligations arising from this Lease Agreement and this breach shall be
--	--

<p>Nájemní smlouvy a/nebo platných právních norem vztahujících se k této Nájemní smlouvě.</p>	<p>considered a serious breach of the Lease Agreement and /or valid legal standards related to this Lease Agreement.</p>
<p>6. Odstoupení od této Nájemní smlouvy je účinné ode dne, kdy je doručeno oznámení o odstoupení a práva a povinnosti zanikají ke dni v oznámení určeném.</p>	<p>6. Withdrawal from this Lease Agreement is effective from the date of service of notice on withdrawal and the rights and obligations ceases to exist as of the day specified in the notice.</p>
<p>7. V případě, že Pronajímatel odstoupí od této Nájemní smlouvy nebo Nájemní smlouvu vypoví, je oprávněn požadovat zaplacení všech splatných částek včetně smluvní pokuty a náhradu vzniklé škody, eventuálně použít k jejich úhradě Jistoty; Nájemce je povinen zaplatit do 14 dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení.</p>	<p>7. If the Lessor withdraws from this Lease Agreement it is authorized to demand payment of all matured amounts including contractual fine and compensation of damage incurred, or use the Security for the payment thereof. The Lessee is obliged to effect the payment within a fortnight from the day of delivery of written demand for payment.</p>
<p>8. Nájemce je povinen vrátit nejpozději v den skončení nájmu Nebytové prostory ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. V případě, že Nájemce poruší zde stanovenou povinnost je povinen uhradit škody vzniklé tím, že Nebytové prostory nevyklidil a nepředal.</p>	<p>8. The Lessee is obliged to return not later than on the day of termination of the lease the Non-residential spaces in their original condition except for current tear and wear. At the event that the Lessee breaches the obligations specified herein it is obliged to compensate the damage incurred due to its failure to vacate and hand-over the Non-residential spaces.</p>
<p>9. Smluvní strany se dohodly na vyhotovení písemného předávacího protokolu při skončení nájmu.</p>	<p>9. The Contracting parties have agreed to execute a written hand-over protocol at the expiration of the lease.</p>
<p>10. Všechna zlepšení, úpravy a dodatky provedené Nájemcem v Nebytových prostorech je Nájemce oprávněn na vlastní náklady z Nebytových prostor při skončení nájmu odnést nebo odstranit. Ta, která v Nebytových prostorech zůstanou, se stávají vlastnictvím Pronajímatele, pokud Pronajímatel nedá písemný pokyn k jejich odstranění a vrácení do původního stavu. V případě, že tak Nájemce neučiní, je Pronajímatel oprávněn tak učinit sám a Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli náklady s tím spojené do 7 dnů od doručení písemné výzvy k jejich zaplacení. Toto ujednání se však netýká věcí, které jsou pevně spojeny s Nebytovými prostory nebo budovou.</p>	<p>10. The Lessee can, at its own expenses remove all improvements, modifications and additions carried out by the Lessee in Non-residential spaces upon the expiration of the lease. Those improvements that remain in the Non-residential spaces shall become the property of the Lessor if the Lessor does not issue a written instruction to remove them and to restore the original condition. If the Lessee does not do so the Lessor is entitled to do it itself and the Lessee is obliged to pay to the Lessor the related costs within 7 days from the service of written demand for payment. This arrangement does not relate to things firmly fixed to Non-residential spaces or the building.</p>
<p>11. Smluvní strany si výslovně sjednávají, že Nájemce nemá nárok na úhradu jakýchkoli</p>	<p>11. The Contracting parties explicitly agree that the Lessee is not entitled to the reimbursement of any investments to the</p>

investic do Nebytových prostor bez ohledu na to, zda takovými investicemi či úpravami došlo ke zhodnocení nemovitosti, ledaže se strany v konkrétní případě písemně dohodnou jinak.

12. Nájemce a Pronajímatel se dohodli, že Nájemce uhradí náklady spojené s instalací klimatizace a počítačové sítě v Pronajatých prostorách ve výši 108.000,- Kč plus DPH. Tato částka je splatná nejpozději do 20.1.2007.

16. Závěrečná ujednání

1. Tato Nájemní smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem oběma Smluvními stranami.
2. Nájemce tímto prohlašuje, že si prohlédl budovu a Nebytové prostory a obé vyhovuje jeho záměrům a nemá proti nim námitek.
3. Nedílnou součástí této Nájemní smlouvy jsou tyto přílohy:
 - č. 1 – plánek s vyznačením objektů 12c a 12b
 - č. 2 - plánek s vyznačením pronajímaných Nebytových prostor
 - č. 3 – plánek s vyznačením pronajímaných parkovacích stání
 - č. 4 - výpis z obchodního rejstříku o Nájemci
 - č. 5 – Provozní řád
 - č. 6 - plná moc Very Korn
4. Všechna oznámení, požadavky a další písemný styk bude doručován druhé Smluvní straně písemnou formou a to buď osobně nebo poštou na adresu níže uvedenou. Písemné oznámení může být také doručeno faxem, faxová zpráva bude do pěti dnů poslána také poštou nebo doručena osobně, pokud tak některá ze smluvních stran neučiní bude považován za nedoručenou a proto neúčinnou. V případě pochyb bude za den doručení považován den, kdy byla doručena osobně, poštou, nebo faxem do 15,00. Pokud je doručena později než v 15,00 je za den doručení považován den následující.

Non-residential spaces notwithstanding whether the investments has increased the value of the property, unless the parties agree otherwise in writing.

12. The Lessee and the Lessor have agreed that the Lessee shall pay for the expenses of the installment of the air-condition and computer network in the Leased Spaces in amount of CZK 108.000,- plus VAT. This amount shall be paid till 20.1.2007.

16. Final stipulations

1. This Lease Agreement enters into force and becomes effective by signing thereof by both Contracting parties.
2. The Lessee declares herewith that it checked the building and Non-residential spaces and both suit its intentions and it has no objections.
3. An inseparable part of this Lease Agreement are the following attachments:
 - No. 1 – plan with the highlighted buildings 12c and 12b
 - No. 2 – a map with marked leased Non-residential spaces
 - No. 3 – a map with marked leased parking places
 - No. 4 - an extract from the Commercial Register of the Lessee
 - No. 5 – Service regulations
 - No. 6 – power of attorney for Vera Korn
4. All notices, demands and other written documents shall be delivered to the other Contracting party by mail or electronic mail to the address mentioned below. Written notification can also be delivered by fax and fax message shall be sent by mail within five days, if any of the Contracting parties fail to do so the message shall be deemed non-delivered and ineffective. In case of doubts the day of delivery shall be deemed the day when the message is delivered by mail, e-mail or fax before 3 p.m. If delivered later than 3 p.m. the day of delivery shall be deemed the following day. In case of delivery by mail with the return receipt the day of delivery is deemed the day specified in the

V případě doručování poštou s doručenkou je za den doručení považován den uvedený na doručence. Při změně adresy pro doručování je ta smluvní strana, která ji mění povinná ohlásit změnu nejpozději do 15 dnů druhé smluvní straně.

5. Adresy a kontaktní osoby Smluvních stran:

Nájemce: **Hlavní město Praha**

telefon: [REDACTED]

fax: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

kontaktní osoba: [REDACTED]

Pronajímatel: **BesTen s.r.o.**

telefon: [REDACTED]

fax: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

kontaktní osoba: [REDACTED]

6. Smluvní strany podepíší o předání Nebytových prostor předávací protokol.

7. Tato Nájemní smlouva může být změněna jen formou písemného dodatku podepsaného oběma Smluvními stranami.

8. Tato Nájemní smlouva se řídí platným právním řádem České republiky, zejména zák. č. 116/1990 Sb., a občanským zákoníkem.

9. Tato Nájemní smlouva je podepisována v pěti vyhotoveních. Pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a Nájemce obdrží čtyři vyhotovení

10. V případě rozdílů mezi českou a anglickou verzí této Nájemní smlouvy je rozhodné její české znění.

11. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Nájemní smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl. m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselném označení smlouvy a datu jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Nájemní smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 17 obchodního zákoníku a udělují svolení k jejich užití a

return receipt. At the event of the change of address the Contracting party which changes thereof is obliged to notify the change within 15 days to the other Contracting party.

5. Addresses and contact persons of the Contracting parties:

Nájemce: **Hlavní město Praha**

telefon: [REDACTED]

fax: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

kontaktní osoba: [REDACTED]

Lessor: **BesTen s.r.o.**

telephone: [REDACTED]

fax: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

contact person: [REDACTED]

6. The Contracting parties shall execute a hand-over protocol at the hand-over of Non-residential spaces.

7. This Lease Agreement can be changed only in form of a written amendment signed by both Contracting parties.

8. This Lease Agreement is governed by valid legal order of the Czech Republic, especially Act no. 116/1990 Coll., and Civil Code.

9. This Lease Agreement is executed in five copies. The Lessor shall receive one copy and the Lessee shall receive four copies.

10. In case of differences between the Czech and English lingual versions of this Lease Agreement, the Czech version is decisive.

11. The Contracting parties expressly agree that this Lease agreement shall be mentioned in the Central Register of Agreements (CES) kept by Hlavní město Praha which is publicly accessible and which contains statements about contracting parties, object of the lease, number of the agreement and date of its signing. The Contracting parties declare that they do not consider the information written in this Lease agreement as business secret according to § 17 of the Commercial Code and that they give permission to use and publish them without any further conditions.

zveřejnění bez jakýchkoli dalších podmínek.

Smluvní strany tímto prohlašují, že tato Nájemní smlouva se zakládá na vzájemném souhlasu, projev vůle Smluvních stran je učiněn určitě, vážně a nikoli pod nátlakem a za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho Smluvní strany připojují své podpisy.

The Contracting parties declare herewith that this Lease Agreement was entered into on the basis of mutual consent, it is a manifestation of will of the Contracting parties and is made seriously and not under duress or under obviously disadvantageous conditions. In witness thereof the Contracting parties append their signatures.

V Praze/Prague on 22.12. 2006

Pronajímatel/Lessor-ResTen s.r.o.:

[Redacted signature area]

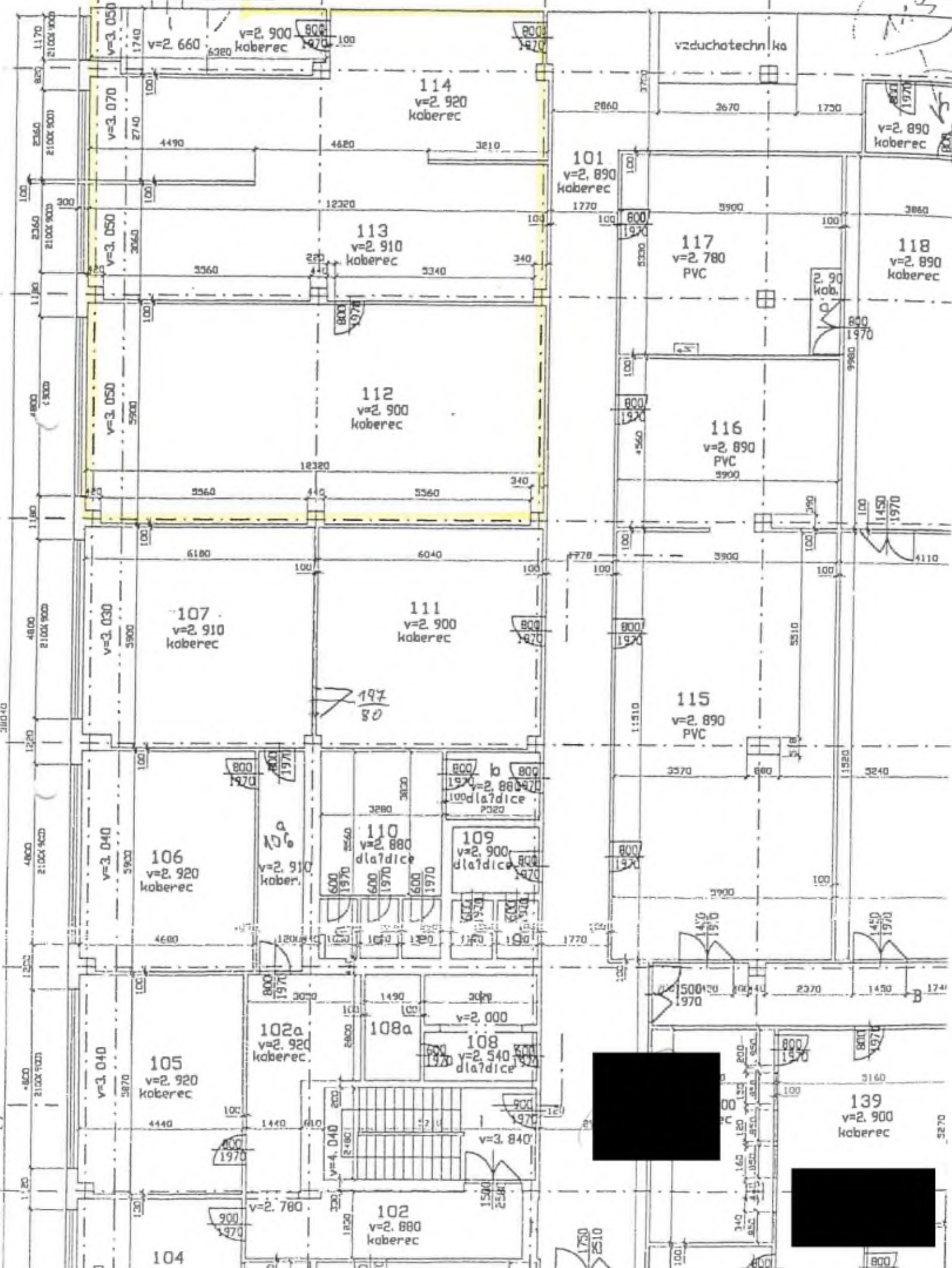
zmocněnec/attorney

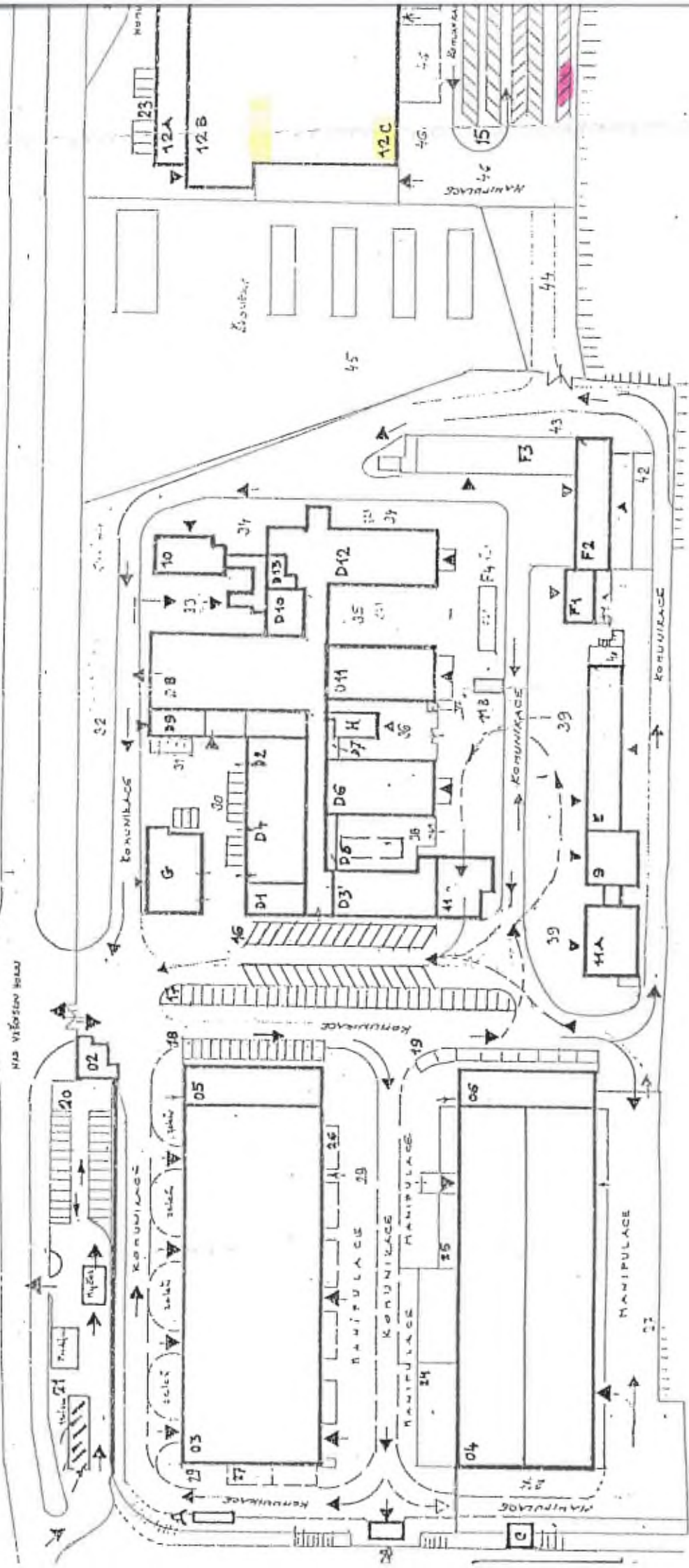
Nájemce/Lessee - Hlavní město Praha:

[Redacted signature area]

$M_a = 6,85 m^2$

1:30





parkování
 systém údržby

OPIS



Plná moc

My níže podepsaní

BesTen, s.r.o., se sídlem: Praha 10, Nad Vršovskou horou 88/4, PSČ: 101 00, IČ: 26208946, jejímž jménem jedná jednatel pan

zde zmocňujeme

aby nás zastupovala ve všech hmotněprávních věcech a ve všech řízeních vedených u všech soudů, orgánů státní správy, samosprávy a dalších institucí a ve vztahu ke všem právnickým a fyzickým osobám, kromě záležitostí definovaných níže:

- prodej, zatížení (zejména zástavami a věcnými břemeny) a koupě pozemků a budov, pokud se nejedná o prodej a zatížení v souvislosti s prodejem bytových a nebytových jednotek (zmocněnkyně je zmocněna k zastupování při prodeji bytových a nebytových jednotek a k nim příslušných podílů na pozemcích a společných částech budov, zejména při uzavírání rezervačních smluv, smluv o smlouvách budoucích, kupních smluv, zástavních smluv ve prospěch hypotečních bank)
- jednání s finančními úřady, včetně podepisování daňových přiznání
- nabývání společností nebo akcií či obchodních podílů ve společnostech
- podepisování návrhů na zápis, změnu zápisu či výmaz do obchodního rejstříku či katastru nemovitostí, pokud se nejedná o návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí v souvislosti s prodejem a zatížením bytových a nebytových jednotek (zmocněnkyně je zmocněna k podpisu návrhu na vklad vlastnického nebo zástavního práva do katastru nemovitostí, pokud jde o návrh v souvislosti s prodejem bytových a nebytových jednotek)

Power of Attorney

We undersigned

BesTen, s.r.o., with its statutory seat at: Praha10, Nad Vršovskou horou 88/4, Post code: 101 00, identification No.:26208946, represented by the company executives

hereby empower
domiciled at:

to represent us in all substantial matters and in all proceedings at all courts, state administration bodies, self-administration, and other institutions, and in relation to all legal and natural persons, except for as defined below:

- sale, encumbrance (especially by mortgages and easements) and purchase of land plots, buildings, in case the sale is not connected with the sale of residential and non-residential units (the attorney is empowered to represent us in the matter of selling of the residential and non-residential units and of relevant shares on the land lots and on the common premises of the buildings, especially in conclusion of reservation agreements, contracts on conclusion of future contracts, purchase contracts, mortgage contracts in favour of mortgage bank)
- representing before Financial Offices (Inland Revenues), including the signing of tax returns
- acquisition of companies or shares in companies
- signing of applications for the registration, change and deletion in the commercial register or the land register, in case the application for the registration in the land register is not connected with the sale and encumbrance of residential and non-residential units (the attorney is empowered to sign an application for the registration of the ownership right or of the right of lien in the land register in case the application is connected with the sale of residential and non residential units)

<ul style="list-style-type: none"> ➤ darování majetku naší společnosti ➤ sjednávání půjček a úvěrů ➤ jednání s bankami a uzavírání smluv s nimi ➤ přijímání ručitelských a obdobných závazků ➤ vstupování do směnečných závazků ➤ nákup a prodej majetku a služeb a přijímání finančních závazků přesahující částku 1,000.000,- Kč <p>a aby v této věci vykonávala veškeré úkony, přijímala doručované písemnosti, podávala návrhy a žádosti, uzavírala smíry a narovnání, uznávala uplatněné nároky, vzdávala se nároků, podávala opravné prostředky nebo námítky a vzdávala se jich, vymáhala nároky, plnění nároků přijímala, jejich plnění potvrzovala, jmenovala rozhodce a sjednávala rozhodčí smlouvy nebo rozhodčí doložky atd.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>donation of the property of our company</i> ➤ <i>raising of loans</i> ➤ <i>representing in relationships with banks and conclusion of any contracts with them</i> ➤ <i>taking over security, guaranties and other similar liabilities</i> ➤ <i>entering into liabilities on bills of exchange</i> ➤ <i>purchase and sale of assets and services and taking over financial liabilities in excess of 1,000.000,- CZK</i> <p><i>and in all such matters to do all actions, receive delivered documents, file motions and applications, make conciliations and settlements, acknowledge applied claims, waive claims, file appeals or complaints and waive the same, demand performance of claims, receive and confirm performance of claims, appoint arbiters and negotiate arbitration contract or clauses etc.</i></p>
---	---

V Praze dne: 10. 11. 2005
 In Prague, on:

BesTen,s.r.o.

Toto zmocnění přijímám
I accept this Power of Attorney

V Praze dne: 11. 11. 05
 In Prague, on:

OPIS

V ý p i s

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 79892

Datum zápisu: 1.listopadu 2000

Obchodní firma: Besten s.r.o.

Sídlo: Praha 10, Nad Vršovskou horou 88/4, PSČ 101 00

Identifikační číslo: 262 08 946

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání:

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb spojených s pronájmem a zajišťující řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
- správa a údržba nemovitostí
- činnost organizačních, ekonomických a podnikatelských poradců
- realitní činnost
- výroba, instalace a opravy elektrických strojů a přístrojů
- truhlářství
- vodoinstalatérství
- provádění staveb, jejich změn a odstraňování

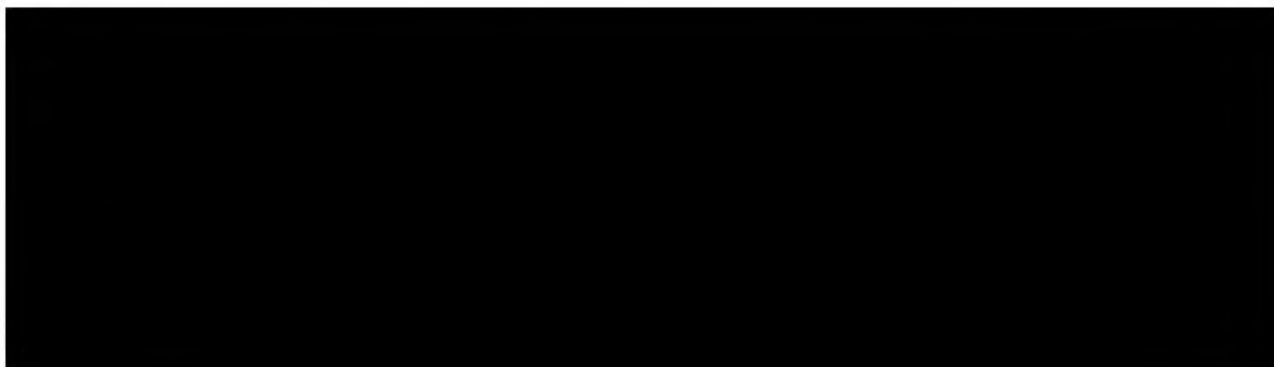
Statutární orgán:

jednatel:

jednatel:

Jménem společnosti jednají oba jednatele společně.

Společníci:





----- Správnost tohoto výpisu se potvrzuje -----

Městský soud v Praze

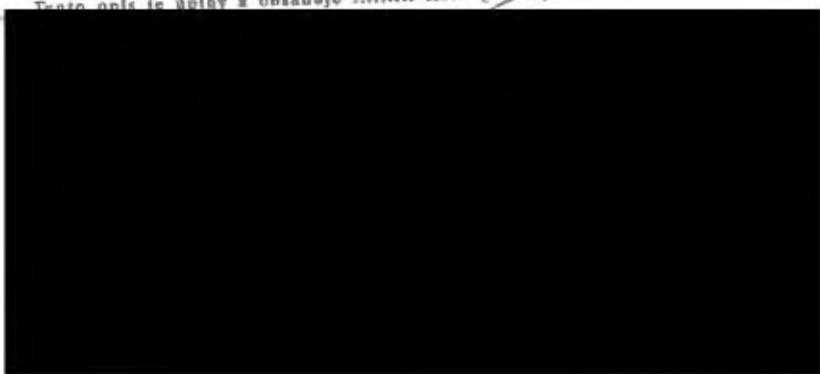
Číslo výpisu: 215785/2006



Vyh



Ověřuji, že tento opis srovnání s originálem z přepisovací listiny, a nř byl
přízen. složením z listů ... (archív), v němž nebyly provedeny změny,
dopísky, vřvky nebo řkty, které by mohly oslabit jeho věrohodnost.
Tento opis je úplný a obsahuje listů (archív).



Bes Ten s.r.o.

Nad Vršovskou horou 88/4

Praha 10 , 101 00

PROVOZNÍ ŘÁD

areálu Bohdalec

Nad Vršovskou horou 88/4 Praha 10

ZÁŘÍ 2005

Provozní řád

společnosti BesTen s.r.o., Nad Vršovskou horou 88/4, Praha 10

Pracovní doba v areálu:

Pondělí – pátek 06.00 hod. - 20.00 hod

V sobotu a neděli je areál uzavřen

Pracovní doba - jmenovitě u těchto společností, provozů:

RICHTER-FREZNEL s.r.o.	pondělí - čtvrtek	07,00 - 15,30 hod.
	pátek	07,00 - 13,00 hod.
příjem a výdej zboží:	pondělí - čtvrtek	07,00 - 16,00 hod.
	pátek	07,00 - 13,30 hod.

Prodejna OKAY s.r.o. pondělí - pátek 09,00 - 19,00 hod.
sobota - neděle 09,00 - 17,00 hod. (vyjimka z pracovní doby v areálu)

STK Bohdalec s.r.o. včetně emisí
pondělí - čtvrtek 07,00 - 19,00 hod.
pátek 07,00 - 16,00 hod.
mytí osobních vozidel:
pondělí - pátek 07,00 - 16,00 hod.

Magistrát hl. m. Prahy odbor dopravně správních agend
pondělí - středa 07,00 - 11,30 hod. 12,00 - 17,00 hod.
úterý - čtvrtek 07,00 - 11,30 hod. 12,00 - 15,00 hod.
pátek zavřeno

Provoz myčky pondělí – neděle 07.00 - 19.00 hod.

Provoz výdejny PHM - Kellar pondělí – neděle 07.00 - 19.00 hod.

Práci po 20,00 hodině v pracovní dny jsou nájemci povinni nahlásit do 18,00 hod. bezpečnostní agentuře .
Práce v sobotu a neděli se nahlašuje nejpozději v pátek do 18,00 hod.

Nájemci jsou povinni vybavit své zaměstnance průkazkou s názvem společnosti, číslem a jménem zaměstnance. Vzor průkazky je uložen na správě majetku areálu a u bezpečnostní agentury Život.

Informace o sídlech nájemců v areálu podává zaměstnanec bezpečnostní agentura Život.

Provozní řád je vnitřním předpisem, který kromě zaměstnanců společnosti BesTen s.r.o. jsou povinni dodržovat a touto směrnici se řídit všichni nájemci, jejich návštěvy, jakož i další uživatelé ploch a prostor v areálu.

V oblastech, které nejsou specifikovány v této směrnici jsou výše uvedení povinni se řídit obecně závaznými předpisy, případně dalšími závazky vyplývajícími z nájemních smluv.

Provozní řád se skládá z těchto dílčích částí:

- I. Provozní řád telefonních a datových linek, způsob ohlášení poruch a závad na předmětu nájmu a společných prostorách.
- II. Dopravní řád
- III. Požární poplachové směrnice
- IV. Požární evakuační plán
- V. Havarijní plán rozvodu elektřiny

I. Provozní řád

telefonních a datových linek, způsob ohlašování poruch a závad na předmětu nájmu a společných prostorách

a) provoz telefonních a datových linek

společnost BesTen s.r.o. poskytuje nájemcům jak přímé (státní) telefonní linky, tak linky z pobočkové ústředny s možností provoleb. Ústředna je vybavena tarifikačním programem, sloužícím jako podklad pro přefakturaci hovorného. Vnitřní rozvody a zejména jejich uzly (tj. UR skříně) jsou přístupné pouze oprávněným zaměstnancům společnosti BesTen s.r.o. nebo odborným zaměstnancům Českého Telecomu a.s. a fa.Telsym s.r.o. a to pouze za přítomnosti odpovědných pracovníků společnosti BesTen s.r.o.

Nájemci bez předchozího souhlasu společnosti BesTen s.r.o. nesmí zasahovat do vnitřních rozvodů telefonních a datových sítí včetně koncových zásuvek.

V případě montáže jakýchkoliv slaboproudých zařízení (koncových zařízení jako je např. telefon, fax, apod.) je nájemce povinen předložit nejpozději do 3 dnů od montáže schválení příslušného zařízení pro užívání v ČR dle platných právních předpisů. Porušení této povinnosti je sankcionováno smluvní pokoutou, jejíž výše je stanovena nájemní smlouvou.

Případné jiné pobočkové ústředny a telefonické zařízení musí být kompatibilní s technickým zařízením společnosti BesTen s.r.o. a jejich případná instalace musí být předem výše uvedenou společností odsouhlasena.

b) způsob ohlašování poruch a závad na předmětu nájmu a společných prostorách.

Běžné poruchy a závady se ohlašují na správu majetku společnosti BesTen s.r.o.

, Property Manager

tel.:

mobil:

technik správy majetku

tel.:

mobil:

Závažné poruchy a havárie ohrožující životy a zdraví se ohlašují v souladu s požárními předpisy a havarijními řády (viz dále).

II. Dopravní řád

OBSAH

1. Organizace dopravy areálu
 - 1.1 Všeobecná ustanovení
2. Přeprava věcí v areálu
 - 2.1 Motorové vozíky
 - 2.2 Elektrické výtahy
 - 2.3 Zdvihací zařízení
 - 2.4 Zahradní a speciální technika
3. Dopravně provozní řád areálu
 - 3.1 Vjezd do areálu
 - 3.2 Parkovací plochy
 - 3.3 Provoz po komunikacích
 - 3.4 Úklid a oprava komunikací, ploch a osvětlení
 - 3.5 Pohyb chodců po komunikacích
 - 3.6 Dopravní nehody
4. Závěrečná ustanovení
 - 4.1 Rozsah platnosti
 - 4.2 Kontrola dodržování směrnic
 - 4.3 Závaznost předpisů

1. Organizace dopravy v areálu

1.1 Všeobecná ustanovení

Směrnice je vnitřním předpisem, který kromě zaměstnanců společnosti BesTen s.r.o. jsou povinni dodržovat a touto směrnicí se řídit všichni nájemci a další uživatelé ploch a prostor v areálu.

2. Přeprava věcí v areálu

2.1 Motorové vozíky

Vozíky mohou řídit a ovládat pouze osoby mající platný příslušný průkaz řidiče motorových vozíků. Vozíky je možno používat jen v prostředí, pro které jsou konstruovány a určeny výrobcem. Nájemce odpovídá za to, že řidič a vozík splňuje všechny kvalifikační předpoklady a za plnění bezpečnostních opatření. Povinnosti řidiče vyplývající ze Zákona č. 361/2000 Sb. o provozu na pozemních komunikacích a o změnách některých zákonů.

2.2 Elektrické výtahy

Provozovatelem výtahů v objektech je společnost BesTen s.r.o., která odpovídá za jejich řádný technický stav, vede dokumentaci k jednotlivým výtahům a zajišťuje pravidelné odborné prohlídky a zkoušky výtahů.

U výtahů se samoobsluhou (nákladní) se uživatel řídí návodem na používání. Nebezpečná břemena se přepravovat nesmějí. Jízdu s břemeny smí řídit pouze osoba starší 18 let. Při užívání výtahů musí každý uživatel dbát, aby nedocházelo k poškození výtahu.

2.3 Zdvihací zařízení

Dokumentace a revize zdvihacích zařízení jsou uloženy na správě majetku společnosti BesTen s.r.o. Za provoz odpovídají uživatelé, kteří kontrolují dodržování předpisů při provozu zařízení.

Odpovídají za to, že pracovníci obsluhující zdvihací zařízení jsou seznámeni s příslušnými předpisy pro provoz zařízení a zaučení ke správnému obsluhování zařízení. O seznámení provádí uživatel písemný záznam.

2.4 Zahradní a speciální technika

Za provoz této techniky odpovídá provozovatel areálu. Obsluha musí být řádně proškolená a zacvičená. Obsluha musí dbát na bezpečnost svou i ostatních uživatelů areálu.

3. Dopravně provozní řád areálu

Dopravně provozní řád stanoví zásady provozu a dopravy v areálu. Součástí řádu je schématický půdorysný plán areálu s vyznačením komunikací, vjezdů, objektů, parkovišť a ostatních míst důležitých pro provoz vozidel a pohyb chodců uvnitř areálu.

Maximální rychlost vozidel v celém areálu je omezena na 20 km/hod.

V areálu je zakázáno parkování soukromých osobních vozidel a to:

Pondělí – pátek v době 20.00 hod. – 06.00 hod.

Sobota, neděle celých 24 hod. mimo vozidel označených povolením se žlutým pruhem (čl.3.2.)

Za dodržování tohoto ustanovení jsou odpovědní vedoucí zaměstnanci nájemců a zaměstnanci bezpečnostní agentury Život.

3.1 Vjezd do areálu

Vjezdy do areálu jsou označeny písmeny :

V1 - hlavní vjezd a výjezd horní areál

V2 - vjezd a výjezd pouze pro pracovníky a návštěvníky STK Bohdalec s.r.o.

V3 - vjezd pouze pro návštěvníky pracoviště dopravního odd. Magistrátu hl. m. Prahy

V4 - výjezd pouze pro návštěvníky STK Bohdalec s.r.o. a dopravního oddělení (nákladní vozidla)
Magistrátu hl. m. Prahy

V5 - hlavní vjezd a výjezd - spodní areál

Všechny vjezdy jsou používány s vědomím službu konajícího zaměstnance bezpečnostní agentury Život.

Komunikace uvnitř objektů (chodby, schodiště) jsou určeny k pohybu osob a přepravě nákladů uvnitř objektů. Je zakázáno umisťovat zde jakékoliv předměty bránící pohybu osob. Nedodržení tohoto ustanovení je posuzováno jako hrubé porušení bezpečnostních předpisů a u nájemců jako porušení nájemní smlouvy.

3.2 Parkovací plochy

Parkovací plochy jsou označeny v plánu areálu černou plochou, fyzicky dopravní značkou D12. Placená parkoviště jsou označena tabulkou s názvem obchodní firmy a příslušnou SPZ vozidla. Parkování v areálu je povoleno jen na vyhrazených prostorách s následujícími rozlišeními:

- a) **povolení se žlutým pruhem** – pro vedoucí pracovníky nájemců bez časového omezení
- b) **povolení bílé** – pro pracovníky nájemců s omezením na pracovní dobu tj. v pracovních dnech od 06.00 hod – 20.00 hod.

Tato povolení platí současně pro vjezd do areálu.
Vydání povolení zajišťuje správa majetku společnosti BesTen s.r.o.

3.3 Provoz po komunikacích v areálu

- v celém areálu se musí dodržovat dopravní předpisy a dopravní značení
- v celém areálu platí maximální rychlost 20 km/hod
- na komunikacích (s výjimkou prostor určených jako parkovací plochy) je zákaz zastavení
- do objektů smějí vjíždět pouze ruční vozíky a vysokozdvizné vozíky. Pro přepravu nákladů po komunikacích uvnitř objektů platí maximální rychlost 5 km/hod.
- řidiči jsou povinni na všech komunikacích dát přednost chodcům
- poškozování dopravního značení je hrubým porušením nájemní smlouvy

3.4 Úklid a opravy komunikací, ploch a veřejného osvětlení

Za úklid a opravy komunikací, ploch a veřejného osvětlení odpovídá společnost BesTen s.r.o.

3.5 Pohyb chodců po komunikacích

Pro vstup do areálu používají chodci zásadně hlavní vrátnici v horním areálu a vstupní branku ve spodním areálu. Chodci se pohybují v areálu vně objektu po chodnících a přechodech pro chodce. Při chůzi po komunikaci jsou povinni brát ohled na projíždějící vozidla.

3.6 Dopravní nehody

Stane-li se chodec nebo řidič, účastníkem dopravní nehody na vnitroareálových komunikacích je jeho povinností, kromě povinností vyplývajících z obecně závazných předpisů tuto skutečnost oznámit na správě majetku společnosti BesTen s.r.o. tel. linka 338 nebo 107, a na hlavní vrátnici areálu na tel.lince 211


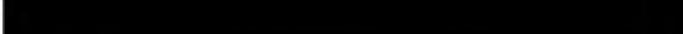
4. Závěrečná ustanovení

4.1 Rozsah platnosti

Směrnice platí pro zaměstnance společnosti BesTen s.r.o., nájemce a návštěvy, kteří se pohybují v areálu.

4.2 Kontrola dodržování směrnice

Kontrolu dodržování směrnice a souvisejících bezpečnostních a protipožárních opatření provádějí v rozsahu své působnosti:

- technik správy majetku st. 
- Property Manager 

4.4 Závaznost předpisů

Pokud není v této směrnici stanoveno něco jiného, platí obecně závazné právní předpisy.

III. Požární poplachová směrnice

Viz příloha č.1

IV. Požární evakuační plán

Viz příloha č. 2

V. Havarijní plán pro rozvod elektrické energie

Havarijní plán (dále jen HP) obsahuje souhrnný návod:

- a) na řešení mimořádného stavu v zásobování elektrickou energií
- b) na řešení mimořádných událostí vzniklých při provozu elektrických zařízení v areálu
- c) na řešení mimořádného pohotovostního stavu vyhlášeného v Pražské energetice a.s.(PRE)

1. Stručný popis rozvodného zařízení

El.energie je dodávána z distribuční trafostanice TS 3602, která je ve vlastnictví společnosti BesTen s.r.o. Trafostanice je vybavena 3 ks olejových transformátorů o výkonu 1000 kVA, rozvodnou VN, rozvodnou NN včetně měření.

Trafo T1 slouží k dodávce elektrické energie pro areál BesTen s.r.o.

Trafo T2 slouží jako záloha pro areál BesTen s.r.o.

Trafo T3 slouží k dodávce elektrické energie včetně vlastního měření (po dohodě s PRE) pro maloodběratele Conoco Jet, Kast a.s., STK Bohdalec s.r.o.

Z rozvodny NN jsou vedeny v kabelových kanálech přívodní kabely 1 kV k hlavním rozvaděčům jednotlivých objektů areálu. V rozvodné NN je osazeno podružné měření pro objekty.

Objekt trafostanice podléhá pravidelné revizi 1x za 2 roky a 1x za rok pravidelnému čištění, které provádí odborná firma.

Pro případ výpadku v dodávce elektrické energie od PRE není instalován zálohový výkonný zdroj.

Mimořádný stav v zásobování elektrickou energií (ZE)

- je vyhlášení 4,5,6,7 odběrového stupně na celém území či ve vymezené oblasti

Mimořádný stav rozvodné soustavy

- je vyhlášení 4,5,6,7, odběrového stupně na celé soustavě ZE nebo ve vymezené oblasti
- je situace hrozící rozpadem soustavy ZE

Provozní nehoda – havárie

- je případ, při kterém jsou vážně ohroženy životy a zdraví osob, nebo kterým byla způsobena škoda na majetku převyšující 100.000 Kč.

Porucha technického zařízení ohrožující život

- jedná se o poruchu převyšující škodu 20.000 Kč, ale nedosahující 100.000 Kč
- porucha, která má za následek ,že při jejím odstraňování nastane přerušení dodávky pro odběratele – nájemce

Mimořádná událost

- obecný pojem pro všechny provozní nehody – havárie, poruchy technického zařízení ohrožující provoz a pro havarijní stavy rozvodné soustavy

Mimořádný pohotovostní stav

- může být vyhlášen z důvodu preventivního zabezpečení bezporuchového provozu rozvodných zařízení

Havarijní stav rozvodných zařízení

- je technický stav, kterým mohou být vážně ohroženy životy a zdraví osob nebo provoz zařízení

Způsob řešení jednotlivých stavů

Mimořádný stav v zásobování elektrickou energií

- vyhlášení 4,5,6,7 odběrového stupně provádí Pražská energetika a.s. (PRE) a to pomocí telefonu a rozhlasu,

- při vyhlášení těchto stupňů odpovědní pracovníci společnosti BesTen s.r.o. provedou omezení odběru areálu do výše, které jsou stanoveny pro jednotlivé stupně v odběrovém diagramu na příslušná čtvrtletí.

Mimořádný pohotovostní stav

- vyhlašuje vedoucí správy majetku společnosti nebo jeho zástupce a to písemnou formou nebo telefonicky všem odběratelům – nájemcům.
- Ukládá – mimořádnou pozornost trafostanici a všem rozvodům včetně hlavních rozvaděčů
 - neprovádět žádné práce, které mohou narušit plynulé zásobování elektrickou energií
 - zabezpečit trvalý přehled a spojení s odpovědnými zaměstnanci odběratele - nájemců, zajistit součinnost a vzájemnou informovanost o průběhu řešení tohoto stavu.

Odpovědnost

Odpovědnost při operativním řízení likvidace mimořádné události vyplývá z provozních a bezpečnostních předpisů a zákoníku práce. Odpovědnost je dána v každém konkrétním případě pouze okolnostmi, které pracovník při svém jednání může skutečně předvídat a tím, zda učinil vše co bylo za daných podmínek možné.

Řešení mimořádných událostí

Likvidace mimořádných událostí vyžaduje vždy neodkladný a kvalifikovaný zásah max.spolupracovat s každou složkou, která může přispět k jejich rychlé a účinné likvidaci. Pracovník, který má řešit mimořádnou událost musí být rozhodný, odborně zdatný a mít na paměti, že jde o společensky závažnou událost, která ohrožuje zdraví nebo majetek a může způsobit hospodářské škody. Každá zjištěná nebo ohlášená mimořádná událost na rozvodném zařízení musí být ihned likvidována nebo zajištěna do konečného řešení tak, aby nedošlo ke zbytečným ztrátám.

Obecné požadavky na zajišťování bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a požární ochrany (PO)

1. Nájemce je povinen:

- zajistit dodržování BOZP a PO podle platných zákonů a předpisů nejen u svých zaměstnanců, ale i u osob, které se s jeho vědomím zdržují na pracovišti
- počínat si v pronajatých prostorách tak, aby nedošlo k požáru nebo jiné škodné události
- umisťovat v pronajatých prostorách jen materiál a zařízení sloužící k účelům pronájmu, jiný materiál a zařízení lze umisťovat jen se souhlasem pronajímatele.
- pronajaté prostory zůstávají zahrnuté v preventivním úseku pronajímatele, nájemce umožní po předchozí domluvě vstup do všech pronajatých prostor za účelem provedení kontroly a zajištění dodržování předpisů BOZP a PO. Při zjištěných závadách má pronajímatel právo uložit odpovědné osobě nájemce opatření k odstranění závad
- zabezpečit si pravidelné provádění revizí elektrického zařízení v souladu se zákony, ručního elektrického nářadí a elektrických spotřebičů, které se k elektrické síti připojují pohyblivým příívodem s vidlicí

2. Pronajímatel je povinen:

- zabezpečovat pravidelné kontroly hasicích přístrojů a hydrantů
- zabezpečovat pravidelné revize pevného elektrického vedení, včetně vysokonapěťové části a hromosvodů.

Provozní řád nabývá účinnosti 1.9.2005

BesTen s.r.o.
Nad Vršovskou horou 88/4
101 00 Praha 10
IČ: 26208946
IČ: 010-26208946
(2)

Důležitá telefonní čísla:

Hasičský sbor hl. m.Prahy 150

Záchranná služba 155

Policie ČR 158

Plyn –hlášení poruch

El. energie – hlášení poruch

Voda – hlášení poruch

Teplo – hlášení poruch

Hasičský sbor Praha 10

Prevence PO



BesTen s.r.o.:

Property Manager

Technik správy majetku

Instalatér

Provozní elektrikář



BesTen s.r.o.

Nad Vršovskou horou 88/4, Praha 10, 101 00

**Požární poplachová směrnice
pro areál Bohdalec
Praha 10, Nad Vršovskou horou 88/4**

1. Zpozoruje-li zaměstnanec požár, je povinen jej uhasit. Nastačí-li požár uhasit svými silami ani za pomoci svých spoluzaměstnanců, je povinen ohlásit vznik požáru - hlavní vrátnici areálu, **telefonní linka** [REDACTED]

Službu konající strážný vyhlašuje požární poplach sirénou. Následně uvědomuje telefonicky:

Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy na telefonní číslo 150

2. Vedoucí zaměstnanec nebo jiná osoba zajistí vypnutí elektrického zařízení zasaženého objektu požárem hlavním vypínačem, pokud to je z hlediska šíření požáru možné.

3. Všichni zaměstnanci opustí svá pracoviště a zúčastní se likvidace požáru dostupnými hasicími prostředky až do doby příjezdu požární jednotky. Přitom dbají, aby se požár nerozšířil na okolní objekty.

4. Vedoucí pracoviště nebo jiná osoba zajistí zpřístupnění příjezdové komunikace pro příjezd požární jednotky.

5. Po příjezdu požární jednotky se všichni zaměstnanci řídí příkazy velitele této jednotky.

6. Důležitá telefonní čísla:

HASIČI	150
ZÁCHRANNÁ SLUŽBA	155
MĚSTSKÁ POLICIE	156
POLICIE ČR	158
PLYN - hlášení poruch	[REDACTED]
ELEKTRICKÝ PROUD - hlášení poruch	
VODA - hlášení poruch, havárie	
Hasičský záchranný sbor pro Prahu 10 - prevence	
Správa areálu Bohdalec	
[REDACTED]	
[REDACTED]	

BesTen s.r.o.

Nad Vršovskou horou 88/4, Praha 10, 101 00

Požární evakuační plán pro areál Bohdalec Nad Vršovskou horou 88/4, Praha 10

1. Vznik požáru musí být neprodleně ohlášen na ohlašovnu požáru - hlavní vrátnici areálu, **telefonní linka 211 a 111**, kde je instalován ovladač požárního hlásiče (sirény).
2. Evakuace osob a materiálu z budov zasažených požárem se bude řídit z nádvoří. Tuto evakuaci budou řídit zaměstnanci firmy BesTen s.r.o. a pověřený zástupce nájemce toho objektu který byl zasažen požárem.
3. Evakuace osob a materiálu se bude provádět po schodišti v budovách nezasažených požárem. V případě nutnosti i okny za použití výsuvných žebříků (za přítomnosti záchranného požárního sboru).
4. Všechny evakuované osoby se shromáždí na nádvoří a případně i na jiném místě, které stanoví zaměstnanci řídící evakuaci. Vedoucí objektu zasaženého požárem provede evidenci osob a výsledek ohlásí vedoucímu evakuace s tím, zda všechny osoby opustily evakuované prostory zasaženého objektu, případně kdo chybí.
5. Evakuace materiálu se zahájí až po zjištění, že všechny osoby opustily evakuované prostory.
6. Nejprve budou vyneseny hořlavé kapaliny a tlakové nádoby (pokud nebudou v ohnisku požáru) a následně pak materiál včetně dokumentace podle rozhodnutí vedoucích zaměstnanců nebo nájemců zasaženého objektu.
7. Vyproštěný materiál bude ukládán na nádvoří před určené budovy, z dosahu požáru mimo hlavní komunikace.
8. Evakuovaný materiál bude střežen pořádkovou jednotkou, jejímiž členy budou osoby stanovené vedoucím evakuace.

V Praze 1.9.2005

Umístění hlavních uzávěrů elektro, plynu a vody v areálu BesTen, Nad Vršovsku horou 88/4, Praha 10

Objekt	Název objektu	Hlavní uzávěr elektro	Hlavní uzávěr plyn	Hlavní uzávěr voda
J	kočelna	za dveřmi u hlavního vstupu vpravo	za dveřmi u hl. vstupu vlevo + obj. 05 u vstupu	u vodoměru za halou 03
K	ubytovna	v přízemí za druhými dveřmi vpravo		u vodoměru za halou 03
02	vrátnice	rozvod. vrátnice 1.pole vlevo→trafostanice	za vstupními dveřmi do objektu 05	v kancelářích vedle vchodu
03	hala - sklad	motor, rozv. 20m od hl. vstupu z objektu 05		průchozí topný kanál
04	hala - sklad	za dveřmi u hlavního vstupu vpravo + T		suterén místnost č. 07
05	administrativní	přízemí ve střední části chodby + T		průchozí topný kanál
06	administrativní	suterén u schodiště + T		šuterén místnost č. 07 + před objektem
07	administrativní, prodejna	přízemí chodba hl. vstup vpravo + T		suterén sklad prodejny + před objektem
08	sklad plynu	vně objektu, litin. roz. Vlevo od vstupu + T		0
G	jídelna	sklad vlevo od vstupu do kuchyně + T	bufet, boční vstup	bufet vpravo u vstupu + před objekt. u výměníku
D1	administrativní	rozvodna HRD, chodba 30m od vstupu		ve výměníku, šatna D3
D2	administrativní	rozvodna HRD, + T		sklad STK vedle výměníku
D3	sklad	rozvodna HRD, + T		přízemí spojovací chodba
D4	administrativní	rozvodna HRD, + T		topný kanál, průchozí chodba
D5	dílna	rozvodna HRD, + T		topný kanál, průchozí chodba
D6	dílna	rozvodna HRD, + T		topný kanál, průchozí chodba
D8	STK	síťed haly STK, 1 pole vpravo		topný kanál, průchozí chodba
D9	STK	síťed haly STK, 1 pole vpravo		topný kanál, průchozí chodba
D10	STK - dílna	síťed haly STK, 1 pole vpravo		topný kanál, průchozí chodba
D11	dílna	rozvodna HRD + zadní stěna objektu		topný kanál, průchozí chodba
D12	sklad	rozvodna HRD		malý výměník, STK, chodba u kanceláře
D13	administrativní	rozvodna HRD + zadní stěna objektu		topný kanál, průchozí chodba
11	umývárna aut	rozvodna vlevo objektu 11 + T		topný kanál, průchozí chodba
11a	mazárna aut	rozvaděč, levá strana 2 vrata + T		přízemí kancelář D3
09	administrativní	před objektem u vstupu vlevo		přízemí chodba budovy G
E	autodílna	rozvaděč u vstupu do soustružny + T		přízemí sklad autocoprávy + před objektem
F1	půjčovna mechanismů	rozvaděč na chodbě u hlavního vstupu + T		garáž č. 1 + před objektem E
F2	půjčovna mechanismů	rozvaděč na chodbě u hlavního vstupu + T		suterén + před objektem
F3	sklad - dřevěný	rozvaděč na chodbě u hlavního vstupu + T		0
10	trafostanice	0		0
12a	administrativní	rozvodna na konci chodby vlevo + T	hlavní uzávěr plynu do areálu ve vjezdu do STK	v šachtě před objektem 02 - vrátnice
12b	hala - sklad	rozvodna na konci chodby, sklad W + T		u vodoměru ve vozovce u vrátnice
12c	prodejna	rozvodna vpravo od vstupu do prodejny + T		sklad, hydrant

Poznámka: T = trafostanice