[redacted]

000005-000/2021-09

Níže uvedené Smluvní strany, dle svého prohlášení plně svéprávné bez omezení –

1. **PRONAJÍMATEL:** **13. budova a.s.**
IČ: 269 68 274, DIČ: CZ26968274,
se sídlem Vavrečkova 7074, 760 01 Zlín
společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4318, datum zápisu 16.5.2005,
zastoupená **Ing. Petrem ČERVÍNKEM**, členem představenstva
Václavem Petráskem, členem představenstva

[redacted]

na straně jedné (dále též jen „**Pronajímatel**")

a

2. **NÁJEMCE:** **Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky**
IČ: 47114304
se sídlem Vinohradská 2577/178, Vinohrady, 130 00 Praha 3
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném vedená u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7216, datum zápisu 26. října 1992
statutární orgán: **MUDr. David Kostka, MBA, generální ředitel**
zastoupená Doc. Ing. Otakarem Smolíkem, CSc., MBA, LL.M., ředitelem divize Morava
tel. kontakt:
kontaktní e-mail:

na straně druhé (dále též jen „**Nájemce**")
(a společně Pronajímatel a Nájemce dále též jen jako „**Smluvní strany**")

– spolu uzavírají dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, následující

NÁJEMNÍ SMLOUVU

č. NS/B13B/2NP/ZPMV/2021:

ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA MINISTERSTVA VNITRA ČR
divize Morava
pracoviště Brno
Došlo dne: 30-06-2021
Č.j.: .....
Příloha: .....
2

PREAMBULE

P.1 Účelem této „Nájemní smlouvy č. NS/B13B/2NP/ZMPV/2021 (dále též jen „**Smlouva**") je zřízení nájemního práva k prostorám sloužícím k podnikání specifikovaným níže v ustanovení článku I ve prospěch Nájemce, aby tento mohl v těchto prostorech provozovat podnikatelskou činnost v souladu se svým předmětem činnosti registrovaným v živnostenském rejstříku a v souladu s kolaudačním rozhodnutím předmětných pronajatých prostor.

P.2 Obě Smluvní strany jakožto subjekty práva plně způsobilé k tomuto právnímu jednání prohlašují, že ke sjednání této Smlouvy dospěly po zralé úvaze a s vědomím povinnosti poctivě splnit veškeré závazky z ní plynoucí.

P.3 Pronajímatel a Nájemce se dále výslovně dohodli na tom, že pokud mezi nimi kdykoli v budoucnu z různých příčin vzniknou problémy a sporné otázky ohledně výkladu textu této Smlouvy, které nebude možno řešit všestranně vyhovující vzájemnou dohodou, zavazují se i přesto dodržovat veškerá ustanovení této Smlouvy a vzniklé problémy a sporné otázky vyřešit korektním způsobem bez poškození své dobré pověsti.

I. PŘEDMĚT SMLOUVY

1.1 Pronajímatel je výlučným vlastníkem mimo jiné těchto nemovitých věcí:

zapsaných na listu vlastnictví č.: **5130**
vedeném Katastrálním úřadem pro kraj: **Zlínský**
katastrální pracoviště: **Zlín**
pro katastrální území: **635561 Zlín**
obec: **585068 Zlín**
okres: **3705 Zlín**:

- pozemek parc.č.st. 3295 (druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 4048 m², jehož součástí je stavba čp. 7074 (způsob využití – prům obj.), část obce Zlín, ul. Vavrečkova,
- pozemek pozemková parc.č. 1119/151 (druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – manipulační plocha) o výměře 1514 m².

Výše uvedená budova čp. 7074, která je součástí pozemku st. 3295, k.ú. Zlín, sestává technicky a funkčně ze dvou objektů, a sice z výškové pětipatrové budovy (dále jen „**Budova 13A**") a k ní připojeného třípodlažního objektu (dále jen „**Budova 13B**") s parkovištěm pro osobní vozy v 1.NP a nákupní galerií v 2.NP. Budova 13B je funkčně propojena s Budovou 13A v 1. a 2.NP (parkoviště i nákupní galerie). Obě budovy (13A a 13B) se pak pro účely této Smlouvy dále označují jen jako „**Budova 13**".

1.2 Pronajímatel pronajímá Nájemci prostory sloužící k podnikání v Budově 13 v této specifikaci:
- ve **2.NP Budovy 13B o celkové výměře 76,4 m2** (obchodní prostor č. 2.18).
Konkrétní vymezení pronajatých prostor je graficky znázorněno na půdoryse příslušného podlaží Budovy 13B - viz Příloha č. 1.

Nájemce tímto prohlašuje, že shora uvedené prostory sloužící podnikání do svého užívání v souladu s touto Smlouvou přijímá. Pro účely této Smlouvy se výše specifikované pronajaté prostory sloužící k podnikání dále označují jen jako „**Předmětné prostory**."

1.2.1 Nájemce je oprávněn spolu s Předmětnými prostory spoluužívat s ostatními nájemci jiných prostor Budovy 13 společné prostory v Budově 13 v tom rozsahu, který je nezbytný pro řádné zásobování a využívání Předmětných prostor k účelu, ke kterému jsou pronajaty (viz ust. 1.3). Jedná se zejména o následující prostory a plochy:
- přístupový chodník a zpevněné plochy u Budovy 13 určené pro zásobování
- vstupní dveře do Budovy 13 a do příslušného podlaží, v němž se nachází Předmětné prostory
- centrální přístupová schodiště v Budově 13
- společná chodba v příslušném podlaží Budovy 13, v němž se nachází Předmětné prostory
- sociální zařízení pro podlaží, v němž se nachází Předmětné prostory
- společný osobní výtah v Budově 13

U výše uvedených společných prostor je Nájemce oprávněn a povinen využívat prostory pouze v takovém rozsahu, aby neomezil užívací práva ostatních nájemců a uživatelů prostor bezprostředně sousedících s Předmětnými prostory.

1.2.2 Na základě dohody Smluvních stran byly definovány součásti a příslušenství Předmětných prostor – jedná se zejména o veškeré pevně zabudované instalace inženýrských sítí, rozvodů vody, odpadů, elektřiny, tepla, chladu, datového připojení (až po koncové připojovací přístupové body - zásuvky, armatury, uzavírací ventily, výústky apod.), dále veškerá sanitární keramika, povrchové úpravy podlah a stěn, otvorové výplně apod.

1.3 Předmětné prostory jsou Nájemci pronajímány za účelem výkonu podnikatelské činnosti v souladu s jeho předmětem podnikání a v souladu s příslušným kolaudačním rozhodnutím, kterým bylo užívání Předmětných prostor povoleno (viz dále ust. 1.3.1 - 1.3.2). Odpovědnost za dodržování příslušných předpisů souvisejících s předměty podnikání Nájemce i odpovědnost za užívání v souladu se stavebním určením Předmětných prostor, zejména za dodržování příslušných ustanovení zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění, jakož i zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, nese v plném rozsahu Nájemce.

1.3.1 Nájemce je oprávněn užívat Předmětné prostory jako „obchodní prostory". K tomuto účelu jsou Předmětné prostory ke dni zahájení nájemního vztahu kolaudovány (viz níže ust. 1.3.2, 1.5).

1.3.2 Nájemce prohlašuje, že je mu znám technický, provozní a hygienický stav Předmětných prostor ke dni uzavření této Smlouvy. Smluvní strany shodně konstatují, že Předmětné prostory jsou ke dni podpisu této Smlouvy fakticky i formálně způsobilé k užívání

v souladu s účelem sjednaným v ust. 1.3.1. Faktickou způsobilostí se rozumí stavebně – technická připravenost Předmětných prostor k účelu užívání uvedenému v ust. 1.3.1. Formální způsobilost Předmětných prostor se rozumí existence platného kolaudačního rozhodnutí umožňujícího využití Předmětných prostor k účelu dle ust. 1.3.1.

1.3.3 Na základě dohody Smluvních stran platí, že pokud reálný účel využití Předmětných prostor Nájemcem nebude odpovídat účelu, k němuž jsou Předmětné prostory kolaudovány (viz ust. 1.3.2), je Nájemce povinen zajistit příslušné veřejnoprávní rozhodnutí umožňující využití Předmětných prostor k podnikání v rozsahu jeho předmětu podnikání a konkrétního reálného účelu jejich využití (viz výše) sám, na vlastní náklady, a to včetně příslušných stavebních úprav Předmětných prostor. Rozsah případných stavebních úprav musí být Pronajímatelem předem písemně odsouhlasen (viz dále ust. čl. V).

1.4 Předmětné prostory budou předány Pronajímatelem a převzaty Nájemcem v technickém standardu a s vybavením, jak je specifikováno v Příloze č. 3 této Smlouvy nejpozději ke dni zahájení nájemního vztahu (viz ust. 2.1). Konkrétní datum převzetí Předmětných prostor Nájemcem bude dohodnuto smluvními stranami při podpisu této Smlouvy.

1.5 Při předání Předmětných prostor Nájemci bude:

1.5.1 sepsán předávací protokol s uvedením čísel a stavů jednotlivých měřidel evidujících Služby (def. viz níže ust. 3.3).

1.5.2 sepsán předávací protokol o předání klíčů od Předmětných prostor a případně i přístupových kódů od EZS v Budově 13 (viz. blíže ust. 4.4.1-4.4.2).

1.5.3 předána kopie stavební dokumentace, která byla podkladem pro kolaudaci Předmětných prostor.

Předávací protokoly se okamžikem svého podpisu stávají nedílnou součástí této Smlouvy.

1.6 Nájemce je povinen ode dne převzetí Předmětných prostor dbát v rozsahu svých povinností vyplývajících z této Smlouvy o zachování Předmětných prostor a předcházet vzniku škod.

1.7. Na základě dohody smluvních stran platí, že pokud Nájemce na základě vlastní žádosti převezme Předmětné prostory před dnem zahájení nájemního vztahu, je povinen ode dne převzetí Předmětných prostor do dne začátku nájemního vztahu (viz ust. 2.1) hradit Pronajímateli služby s nájmem spojené v rozsahu dle ust. čl. III této Smlouvy a předávacího protokolu o předání Předmětných prostor, jehož součástí je rozpis jednotlivých plateb. Nájemné bude Nájemce hradit až ode dne začátku nájemního vztahu (viz ust. 2.1).

II. DÉLKA NÁJEMNÍHO VZTAHU

2.1 Nájemní vztah se sjednává na dobu **neurčitou počínající běžet dnem 1.8.2021.**

III. NÁJEMNÉ, SLUŽBY A ZPŮSOB JEJICH PLATBY

3.1 Nájemné bylo stanoveno na základě dohody Pronajímatele s Nájemcem, v českých korunách (CZK). Pro případ zavedení měny euro v České republice bude proveden přepočet částky nájemného (viz níže ust. 3.2) na měnu euro podle konverzního kurzu, tj. pevným přepočítacím kurzem přijatým Radou evropské unie platným k datu přechodu české měny z Kč (CZK) na euro, přičemž takto získaná hodnota bude zaokrouhlena na celá eura směrem nahoru.

3.2 Měsíční nájemné (za jeden kalendářní měsíc) za pronájem Předmětných prostor bylo dohodou Pronajímatele a Nájemce sjednáno ve výši **19.100,-Kč bez DPH** (slovy: devatenáct tisíc jedno sto korun českých) - dále též jen „**Nájemné**". Pro účely vyloučení pochybností platí, že Nájemné je stanoveno podle sazby 3.000,-Kč/1m² výměry Předmětných prostor/kalendářní rok, výsledná částka je zaokrouhlena na celé koruny nahoru.

3.2.1 Nájemné je splatné na základě faktury vystavené Pronajímatelem k 1. dni kalendářního měsíce, za který se Nájemné platí, se splatností faktury 14 dní. Nájemce bude hradit Nájemné formou bezhotovostního převodu na účet Pronajímatele uvedený na příslušné faktuře. Faktura bude zasílána v den vystavení doporučenou poštou na adresu sídla Nájemce a současně na mailovou adresu uvedenou v záhlaví Smlouvy, neuvede-li Nájemce jinou.

3.2.2 Obsahuje-li faktura na Nájemné chyby způsobující její nepoužitelnost jakožto daňového dokladu, nebo chybu ve výši Nájemného, je Nájemce povinen tuto skutečnost do sedmi kalendářních dnů písemně oznámit Pronajímateli a vrátit Pronajímateli nesprávně vystavený daňový doklad s uvedením důvodů. Pronajímatel je v tomto případě povinen vystavit nový daňový doklad. Vystavením nového daňového dokladu běží nová lhůta splatnosti dle ust. 3.2.1.

3.3 V dohodnutém Nájemném nejsou zahrnuty úhrady za služby s nájmem Předmětných prostor spojené (dále souhrnně též jen „**Služby**"), jejichž režim je sjednán takto:

3.3.1 Služby hrazené Nájemcem Pronajímateli – smluvní vztah na dodávku těchto služeb do Budovy 13 a Předmětných prostor je sjednán mezi Pronajímatelem a dodavatelem příslušné služby – podíl Nájemce na úhradě za dodávku těchto služeb je určen odpočtem spotřeby příslušné služby na podružném odpočtovém měřidle instalovaném pro Předmětné prostory (OM), resp. poměrem podlahové plochy Předmětných prostor vůči celkové pronajímatelné ploše v příslušném NP Budovy 13 („PP") - dále jen „**Služby2**":

- **dodávka tepla do Předmětných prostor (OM)**
- **dodávka tepla do společných prostor v příslušném NP, kde se nachází Předmětné prostory (PP)**
- **elektrická energie (OM)**
- **vodné a stočné (OM)**

[redacted]

3.3.1.1 Dodávka Služeb2 do Budovy 13 je zajištěna na základě smluvního vztahu mezi Pronajímatelem a příslušným dodavatelem služby. Nájemce je proto povinen platit Pronajímateli podíl na celkových Službách 2 dodaných do Budovy 13, a to na základě provedeného vyúčtování spotřebovaných Služeb2 po uplynutí každého kalendářního měsíce.

3.3.1.2 Klíčem, podle kterého se určuje podíl Nájemce na úhradě Služeb2, je údaj o spotřebě příslušné Služby2 na odpočtovém měřidle instalovaném v Budově 13 a příslušném NP, popř. poměr podlahové plochy Předmětných prostor vůči celkové pronajímatelné ploše v příslušném podlaží Budovy 13, do nichž je dodávka Služby2 dodávána.

3.3.1.3 Na základě faktury přijaté vystavené dodavatelem příslušné Služby2 bude provedeno mezi Pronajímatelem a Nájemcem vyúčtování skutečně odebraných služeb, a to podle údaje zjištěného z příslušného odpočtového měřidla, resp. vypočteného podle poměru podlahové plochy v případě dodávky tepla do společných prostor v příslušném NP, kde se nachází Předmětné prostory.

3.3.2 Služby hrazené Pronajímateli paušální částkou (dále jen „**Služby3**"):

- **el. energie společných vnitřních a venkovních prostor**
- **úklid společných vnitřních a venkovních prostor**
- **spotřeba vody ve společných prostorách**
- **poplatek za marketing Budovy 13**
- **provoz EPS a EVR**
- **provoz EZS**
- **PO (mimo EPS)**
- **revize a údržba technických zařízení Budovy 13**
- **odvoz odpadů**
- **provoz výtahu**

3.3.2.1 Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli Služby3 souhrnnou paušální částkou ve výši **2.292,-Kč/měsíc**. Klíčem pro stanovení výše paušální platby za Služby3 je podíl Nájemce na těchto Službách3 stanovený podle podílu podlahové plochy Předmětných prostor ku celkové pronajímatelné ploše v Budově 13, přičemž takto určený podíl bude vztažen na celkové náklady na Služby3. Výjimku tvoří pouze odvoz odpadů, u něhož bude podíl určen individuálně kvalifikovaným odhadem., jejichž úhrada je stanovena fixní částkou.

3.3.2.2 V případě, že se celkové náklady na Služby3 v průběhu trvání nájemního vztahu zvýší na takovou úroveň, že dosavadní výše paušální částky nebude postačovat k úhradě podílu Nájemce na celkových nákladech na Služby3, je Pronajímatel oprávněn zvýšit paušální částku na přiměřenou úroveň postupem analogicky dle ust. 3.3.1.4. v daném případě je však Pronajímatel povinen odůvodnit požadavek na zvýšení paušální platby a taktéž jej prokázat předložením úhrad dodavatelům Služeb3, z nichž je navýšení patrné.

3.4 Veškeré platby uvedené v této Smlouvě budou navýšeny o příslušnou aktuální sazbu daně z přidané hodnoty v souladu se zákonem.

3.5 V případě prodlení Nájemce s úhradou jakéhokoliv peněžitého závazku dle této Smlouvy vůči Pronajímateli je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli úrok z prodlení v zákonné výši. Pro případ, že Nájemce neuhradí dlužnou částku ani ve lhůtě do 30 dnů ode dne její splatnosti dle vystavené faktury, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci kromě úroků z prodlení i smluvní pokutu ve výši 0,1 % denně z dlužné částky za každý i jen započatý den prodlení přesahující 30 dnů ode dne splatnosti. Smluvní pokuta je v daném případě splatná do 14 dnů ode dne jejího uplatnění Pronajímatelem vůči Nájemci, a to formou faktury vystavené a doručené Nájemci, kterou je Nájemce povinen uhradit v termínu její splatnosti.

3.6 Jakýkoliv dluh (peněžitý závazek) Nájemce se považuje za uhrazený dnem připsání příslušné částky v plné výši na bankovní účet Pronajímatele (v případě Nájemného na účet uvedený na příslušné faktuře), v případě platby v hotovosti pak dnem potvrzení přijetí příslušné Pronajímatelem na příjmovém dokladu.

3.7 Nájemné dle článku 3.2 této Smlouvy lze s účinností od prvního dne kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, v němž byla tato Smlouva uzavřena, každoročně upravovat o roční míru inflace v České republice, vyhlášenou Českým statistickým úřadem, která bude vyjádřena přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců roku, za nějž je míra inflace vyhlašována, oproti 12 měsícům roku předchozího. Takto stanovená výše Nájemného je platná pro následujících 12 měsíců. Nájemné se považuje za zvýšené dnem doručení faktury na Nájemné za měsíc únor, která již bude obsahovat navýšení nájemného dle dohodnutého režimu. Stejným dnem se navýšená hodnota Nájemného stává součástí této Smlouvy.

3.8 Pro účely zajištění případných v budoucnu vzniklých pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci z titulu této Smlouvy či náhrady škody způsobené porušením smluvních povinností uvedených v této Smlouvě, se Smluvní strany dohodly na tom, že Nájemcem bude složena na účet Pronajímatele (bude uveden na příslušné faktuře, jež bude vystavena bezodkladně po zahájení nájemního vztahu) jistota odpovídající **dvojnásobku** měsíčního Nájemného, tj. ve výši **38.200,- Kč** (dále jen „**Kauce**"). Porušení povinnosti Nájemce složit Kauci na účet Pronajímatele ve stanoveném termínu zakládá právo Pronajímatele vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní lhůty.

3.8.1 Dohodou smluvních stran platí, že z Kauce je Pronajímatel oprávněn bez dalšího uhradit počínaje šestým dnem po uplynutí termínu splatnosti příslušné platby veškeré splatné pohledávky Pronajímatele váznoucí za Nájemcem z titulu této Smlouvy. O každém, byť i částečném použití Kauce je Pronajímatel povinen Nájemce písemně informovat Zůstatek kauce je Pronajímatel povinen vrátit Nájemci v den převzetí Předmětných prostor po ukončení nájemního vztahu.

3.8.2 Pokud kdykoli během trvání nájemního vztahu založeného touto Smlouvou dojde ke snížení Kauce pod původní výši, je Nájemce povinen kauci doplnit o příslušnou částku do původní výše, a to v termínu splatnosti faktury, kterou Pronajímatel Nájemci z tohoto

titulu vystaví (splatnost faktury 15 dní ode dne vystavení). Porušení povinnosti Nájemce doplnit Kauci na původní výši ve stanoveném termínu dle vystavené faktury zakládá právo Pronajímatele vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní lhůty.

IV. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

4.1 Pronajímatel je povinen:

4.1.1 přenechat Nájemci Předmětné prostory ve stavu způsobilém k užívání ve smyslu ustanovení článku I této Smlouvy a v tomto stavu je - s výjimkou běžné údržby a oprav - svými náklady udržovat;

4.1.2 umožnit Nájemci výkon jeho užívacích práv k Předmětným prostorům;

4.1.3 umožnit Nájemci na svůj náklad označit Předmětné prostory způsobem v Budově 13 obvyklým přiměřenými firemními štíty a tabulemi v souladu s obecně závaznými právními předpisy – ve formátu a v místě odsouhlaseném Pronajímatelem, který je znázorněn v Příloze č. 2 této Smlouvy. Nájemce je oprávněn umístit na Předmětné prostory, a jsou – li opatřeny výlohami, i na tyto výlohy, reklamní polepy. Nájemce se zavazuje zajistit si příslušné souhlasy státních orgánů. Po skončení nájmu je Nájemce povinen místo, kde bylo umístěno označení jeho provozovny, uvést svým nákladem do původního stavu.

4.1.4 zajistit za podmínek a v termínu dle příslušných předpisů kontroly a revize Budovy 13 a veškerého vnitřního technického zařízení, jehož je Pronajímatel vlastníkem. Povinnosti Nájemce dle odst. 4.2.7 níže zůstávají nedotčeny.

4.2 Nájemce je povinen:

4.2.1 užívat Předmětné prostory výhradně k účelu, ke kterému byly kolaudovány a v souladu s touto Nájemní smlouvou pronajaty;

4.2.2 hradit řádně a včas Nájemné dle podmínek sjednaných v ustanovení článku 3.2 a 3.2.1 této Smlouvy, jakož i poplatky za Služby dle podmínek sjednaných v ustanovení 3.3 této Smlouvy;

4.2.3 zajistit vlastní činností i nákladem v Předmětných prostorách dodržování veškerých zákonem stanovených podmínek pro provoz podnikatelské činnosti Nájemce, zejména platné protipožární, hygienické předpisy, předpisy týkající se bezpečnosti práce a protipožární ochrany (včetně tvorby příslušných interních směrnic), přičemž Nájemce se v této souvislosti zavazuje zajistit veškeré příslušné kontroly a školení zaměstnanců a nést všechny náklady s nimi související s tím, že pokud Pronajímateli vznikne v důsledku nesplnění této povinnosti škoda (o pojmu škoda viz analogicky ust. 4.2.7), je povinen k její náhradě v celém rozsahu;

4.2.4 vyvíjet odpovídající preventivní i nápravnou činnost směřující k účinné ochraně Předmětných prostor a jejich součástí a příslušenství před jakýmkoli jejich (úmyslným či nedbalostním) poškozením, ztrátou a zničením, přičemž vznikne-li v souvislosti s porušením této povinnosti Pronajímateli škoda, je Nájemce povinen ji v celém rozsahu nahradit, a to i tehdy, bude-li způsobena třetími osobami, ale bude prokázáno zavinění Nájemce; tím však není dotčena zákonná odpovědnost Nájemce ani odpovědnost Pronajímatele za škodu způsobenou v důsledku jejich zavinění;

4.2.5 zdržet se jakýchkoli jednání a činností, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v Budově 13, resp. v prostorech nacházejících se v bezprostřední blízkosti Předmětných prostor;

4.2.6 na požádání umožnit Pronajímateli nebo jím pověřeným osobám kdykoli vstup do Předmětných prostor za účelem kontroly dodržování povinností vyplývajících z této Smlouvy nebo za účelem provádění kontroly technického stavu a způsobu užívání Předmětných prostor; v souvislosti s výkonem práva Pronajímatele dohodnutého ve větě před středníkem platí, že Pronajímatel je oprávněn domáhat se vstupu do Předmětných prostor pouze v době od 8.00 hod do 16.00 hod, a to za přítomnosti osoby, kterou Nájemce k doprovodu Pronajímatele pověří, nebude-li hrozit prodlení nebo nebezpečí škody na majetku Pronajímatele. Současně platí, že Nájemce nesmí být výkonem práva vstupu a kontroly Předmětných prostor nepřiměřeně obtěžován;

4.2.7 zajistit a hradit veškeré periodické revize a kontroly technického stavu vlastního (či od třetích osob pronajatého) zařízení umístěného v Předmětných prostorech včetně příslušenství, pokud tuto povinnost stanovují příslušné právní předpisy, přičemž vznikne-li v důsledku porušení těchto povinností Pronajímateli škoda (ať již v podobě přímé škody na Budově 13, či sekundární škody v podobě sankcí příslušných orgánů veřejné správy uplatněných vůči Pronajímateli v důsledku neplnění zákonem stanovených povinností uvedených v tomto ustanovení, jež tímto Pronajímatel deleguje na Nájemce), je povinen ji uhradit Pronajímateli v plném rozsahu.

4.2.7.1 Na základě dohody Pronajímatele a Nájemce platí, že za „vlastní (či od třetích osob pronajaté) zařízení" se v souladu s tímto ustanovením považují veškeré movité věci umístěné v Předmětných prostorech, které nejsou ve vlastnictví Pronajímatele a které jsou napojeny na kterýkoli ze zdrojů energie umístěných v Předmětných prostorech (např. zásuvky, koncové armatury za uzavíracím ventilem apod.) a jejichž uživatelem je Nájemce na základě výslovného či konkludentních souhlasu, a to bez ohledu na to, komu svědčí vlastnické právo k těmto movitým věcem;

4.2.8 Nájemce zajistí třídění a oddělené skladování odpadů vzniklých z provozu činnosti Nájemce v dohodnutých prostorách, při splnění ekologických a estetických nároků;

4.2.9 dodržovat „Provozní řád objektu Budova 13", jehož aktuální znění je vždy umístěno v Budově 13 na veřejně přístupném místě;

4.2.10 pečovat s péčí řádného hospodáře o Předmětné prostory, aby nedocházelo k jejich nadměrnému opotřebení či vzniku škod.

4.3 Nájemce nesmí zřídit ve prospěch třetích osob jakékoliv užívací právo k Předmětným prostorám nebo jejich jakékoli samostatné části bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. V případě udělení souhlasu s podnájmem odpovídá Nájemce Pronajímateli za jakoukoliv případnou škodu vzniklou na Předmětných prostorách jejich užíváním ze strany podnájemce, jakož i za jakékoliv případné porušení povinností uvedených v této Nájemní smlouvě, k nimž dle této Smlouvy povinen Nájemce, avšak z titulu uzavřené podnájemní smlouvy se jich dopustil podnájemce. V tomto ohledu dále platí, že Nájemce je povinen zavázat případného podnájemce k plnění smluvních povinností vůči Pronajímateli ve stejném rozsahu, jak jsou vymezeny povinnosti Nájemce v této Smlouvě.

[redacted]

4.4 Pronajímatel nezajišťuje fyzickou ostrahu Předmětných prostor ani jakýkoliv druh zabezpečení Předmětných prostor, toto si zajišťuje Nájemce, vlastním nákladem. Pronajímatel nenese žádnou odpovědnost vůči Nájemci za škodu na movitých věcech Nájemcem uložených v Předmětných prostorách ze strany třetích osob.

4.4.1 V případě, že bude kdykoli v budoucnu v Budově 13 nebo jakékoliv jeho části, kterou bude využívat i Nájemce, instalován elektronický zabezpečovací systém napojený na pult centralizované ostrahy (dále jen „**EZS**"), zajistí Pronajímatel: (i) funkčnost instalovaného EZS, (ii) udržování smluvního vztahu s příslušnou kvalifikovanou bezpečnostní službou na střežení Budovy 13 prostřednictvím PCO, (ii) výjezd externí bezpečnostní služby pro případ signalizace EZS o narušení zabezpečení Budovy 13 a (iii) udržování EZS v bezvadném stavu. Náklad na provozování systému EZS bude v daném případě zahrnut do Služeb3.

4.4.2 V případě budoucí instalace EZS v Budově 13 předá Pronajímatel Nájemci na základě samostatného protokolu neprodleně po instalaci EZS uživatelské kódy od EZS v rozsahu nutném pro řádné užívání Předmětných prostory a společných prostor, které Nájemce využívá, v počtu vyžádaném Nájemcem (max. 5), přičemž jej současně seznámí s obsluhou EZS. Od okamžiku předání přístupových kódů EZS je Nájemce povinen v Předmětných prostorách řádně provozovat systém EZS, přičemž nese plnou odpovědnost za řádné užívání EZS ze strany své i osob, jimž sdělil Pronajímatelem předané přístupové kódy od EZS.

4.5 Pronajímatel je oprávněn aplikovat zadržovací právo na movitých věcech ve vlastnictví Nájemce umístěných v Předmětných prostorách, pokud Nájemce bude v prodlení s úhradou jakéhokoliv závazku vyplývajícího z této Smlouvy delším než 30 dní ode dne doručení písemné výzvy k jeho úhradě a zároveň (kumulativně) pokud nebude na úhradu těchto splatných závazků postačovat použití Kauce v souladu s ust. 3.7 této Smlouvy. Pronajímatel není oprávněn aplikovat zadržovací právo v případě, že neuhrazený závazek Nájemce je prokazatelně sporný, tj. nejde o úhradu nájemného a služeb, popř. jiných úhrad přímo vyplývajících z této smlouvy, neboť u nichž lze prohlásit, že jsou nesporné. Spornými nároky strany označují příkladmo nárok na náhradu škody, apod. Zadržovací právo bude v daném případě realizováno tak, že Pronajímatel nejdříve upozorní Nájemce vhodným způsobem (telefonicky, SMS) nejméně 30 min před plánovaným vstupem do Předmětných prostor Nájemce o tom, že bude aplikováno zadržovací právo, následně:

4.5.1 za přítomnosti alespoň jednoho svědka vstoupí do Předmětných prostor,

4.5.2 pořídí filmový záznam o celém procesu aplikace zadržovacího práva a soupis zadržených věcí,

4.5.3 vyvěsí na přístupové dveře oznámení o datu aplikace zadržovacího práva na movitých věcech umístěných v Předmětných prostorech a

4.5.4 následně dle ust. §1397 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, vyrozumí písemně Nájemce o zadržení konkrétních věcí a důvodu jejich zadržení.

4.6 Dohodou mezi Pronajímatelem a Nájemcem dále ve vztahu k aplikaci zadržovacího práva způsobem uvedeným výše v ust. 4.5 platí, že:

4.6.1 Pronajímatel není povinen vydat zadržené movité věci, dokud nebudou vyrovnány veškeré splatné závazky Nájemce k Pronajímateli z titulu této Smlouvy, bez ohledu na to, komu dle tvrzení Nájemce svědčí vlastnické právo k movitým věcem uskladněným v Předmětných prostorech;

4.6.2 Nájemce není oprávněn vůči Pronajímateli uplatňovat jakékoliv nároky (zejm. nárok na náhradu škody, nárok na vydání zadržených věcí z důvodu práv třetích osob k zadrženým movitým věcem apod.) vzniklé z důvodu, že Nájemci byl oprávněnou a řádnou aplikací zadržovacího práva Pronajímatele způsobem uvedeným výše znemožněna manipulace s movitými věcmi v těchto prostorech umístěnými. Nájemce je tak přímo odpovědný za veškeré škody způsobené Pronajímateli i třetím stranám v důsledku oprávněné aplikace zadržovacího práva Pronajímatele dle ustanovení tohoto článku. S tímto Nájemce výslovně souhlasí. Při uplatnění zadržovacího práva je Pronajímatel povinen opatrovat zadržené věci s péčí řádného hospodáře a zajistit je před ztrátou, poškozením či zničením.

V. OPRAVY, ÚDRŽBA A ZMĚNY PŘEDMĚTU NÁJMU

5.1 Nájemce není oprávněn provádět na Předmětných prostorech nebo jejich součástech a příslušenství bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele stavební a jiné úpravy, které by změnily charakter nebo vzhled Předmětných prostorů, provádět montáž a demontáž jejich stávajícího vybavení a používat technického vybavení nad rámec jeho určení nebo účelu nájmu. Ve sporném případě platí, že souhlasu Pronajímatele je třeba zejména (nikoli však výlučně) u veškerých změn zasahujících do stavební a architektonické podstaty Budovy 13, dále pak pevná instalace jakýchkoli zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního, kanalizačního, topenářského a dalšího vedení.

5.2 Součástí písemného souhlasu Pronajímatele s úpravami Předmětných prostor bude i výslovná specifikace takto odsouhlasených úprav dle jejího popisu, uvedeného v písemné žádosti Nájemce. Nájemce je povinen zajistit na své náklady veškerá vyjádření, povolení a souhlasy dotčených osob a orgánů veřejné správy vyžadované k povedení Pronajímatelem povolených stavebních úprav, Pronajímatel k tomu poskytne toliko nezbytnou součinnost.

5.3 Nezaváže-li se k tomu Pronajímatel výslovně písemně, nebude se ani částečně podílet na jakýchkoli nákladech stavebních či jiných úprav Předmětných prostor. V případě, že Nájemce provede se souhlasem Pronajímatele stavební úpravy Předmětných prostor, které budou znamenat technické zhodnocení, dohodnou strany nejpozději ke dni ukončení nájmu, zda Pronajímatel převezme Předmětné prostory ve stavu po provedených stavebních úpravách a za jakých podmínek, či zda bude Nájemce povinen uvést Předmětné prostory do původního stavu. Nedojde-li k dohodě, bude platit povinnost Nájemce uvést Předmětné prostory na vlastní náklady do původního stavu. Nájemce není oprávněn k započtení na stavební úpravy vynaložených nákladů proti Nájemnému ani jiným závazkům vůči Pronajímateli vyplývajícím z této Nájemné smlouvy, ani není oprávněn požadovat při skončení nájemního vztahu náhradu za vynaložené náklady či jakoukoli finanční kompenzaci za zhodnocení Předmětných prostor.

5.4 Změny Předmětných prostor provedené Nájemcem (a na jeho náklady), které budou mít charakter technického zhodnocení majetku ve smyslu ustanovení příslušného právního předpisu (t. č. § 26 odst. 3 písm. a) zákona č.586/1992 Sb. o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů), bude po dobu trvání nájemního vztahu účetně a daňově odepisovat Nájemce. V souladu s tím Pronajímatel prohlašuje, že vstupní cenu jím pronajatých Předmětných prostor po dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy nezvýšil a nezvýší o výdaje na tyto změny Nájemcem vynaložené.

5.5 Nájemce je povinen na své náklady provádět veškerou běžnou údržbu a opravy Předmětných prostor vyplývající z charakteru potřeb jeho činnosti a vzniklé opotřebením Předmětných prostor užíváním ze strany Nájemce a drobné opravy Předmětných prostor. Nepostačí-li v konkrétním případě tento klíč k vymezení charakteru opravy a subjektu povinného k jejímu provedení a úhradě a nebude mezi Nájemcem a Pronajímatelem dosaženo dohody v této věci, pak subsidiárně platí, že drobnou opravou se rozumí taková oprava, která svým finančním nákladem nepřesáhne částku 15.000,- Kč bez DPH celkově za všechny dílčí úkony související s konkrétní opravou.

5.6 Nájemce je povinen Pronajímateli písemně oznámit bez zbytečného odkladu potřebu oprav nad rámec běžné údržby, jež je povinen realizovat a hradit Pronajímatel a jejichž neprovedení by mohlo mít za následek ztrátu způsobilosti Předmětných prostor ke smluvenému účelu užívání, nebo vznik škody na Předmětných prostorech. Jestliže Nájemce tuto povinnost včas nesplní, odpovídá v celém rozsahu za škodu vzniklou v důsledku prodlení a rovněž tak není oprávněn vznášet vůči Pronajímateli žádné nároky, které by mu příslušely z titulu nemožnosti nebo omezené možnosti užívat Předmětné prostory pro vady, jež nebyly včas Pronajímateli oznámené. Pokud Nájemce potřebu oprav nad rámec běžné údržby řádně ohlásí, je Pronajímatel povinen tyto opravy na svůj náklad provést. Pronajímatel se této povinnosti v celém rozsahu zprostí, pokud prokáže, že nesplnění jeho povinnosti bylo způsobeno jinou příčinou než na straně Pronajímatele, kterou Pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv.

5.7 Nájemce je v případě realizace oprav Předmětných prostor za účelem udržení jejich způsobilosti k účelu, k němuž byl nájem sjednán, povinen snášet omezení v užívání Předmětných prostor v rozsahu nezbytném pro jejich provedení, a to po dobu max. 3 pracovních dnů. V případě, že doba realizace oprav přesáhne lhůtu 3 pracovních dnů, není Nájemce počínaje 4. dnem a konče posledním dnem realizace oprav povinen platit Pronajímateli Nájemné, pokud v důsledku realizace těchto oprav bylo nad únosnou míru ztíženo nebo znemožněno jeho užívání Předmětných prostor. Ustanovení předchozí věty tohoto ustanovení se nevztahuje na případy uvedené v ust. 5.6, kdy Nájemce potřeba oprav vzejde z titulu porušení oznamovací povinnosti Nájemce.

VI. UKONČENÍ NÁJEMNÍHO VZTAHU

6.1 Nájemní vztah založený touto Smlouvou skončí písemnou dohodou smluvních stran, písemným odstoupením z důvodů výslovně uvedených v této Smlouvě, nebo písemnou výpovědí.

6.1.1 Pro doručování písemné výpovědi či odstoupení od Smlouvy platí podmínky sjednané v ustanovení 7.1.1 a 7.1.2. s tím, že listovní zásilka musí být viditelně označena „VÝPOVĚĎ", resp. „ODSTOUPENÍ". Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem následujícím po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.

6.2 Nájemní vztah založený touto Smlouvou lze ukončit nájemní vztah výpovědí kterékoli ze smluvních stran, i bez uvedení důvodu, s výpovědní dobou **3 měsíce**.

6.3 Nájemní vztah lze ukončit též výpovědí Pronajímatele s výpovědní dobou **1 měsíc** v případě, že Nájemce porušuje hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli vyplývající z této Smlouvy - na základě dohody smluvních stran platí, že za hrubé porušení povinností Nájemce se považují zejména, nikoliv však výlučně, tyto případy:

6.3.1 opakované porušování platební morálky Nájemce, kterým se pro účely této Smlouvy rozumí tři a více případů prodlení v jednom kalendářním roce, kdy prodlení Nájemce s placením Nájemného či Služeb přesáhne dobu splatnosti dle příslušné faktury o více než 14 dní;

6.3.2 Nájemce užívá Předmětné prostory v rozporu s účelem, ke kterému byly Předmětné prostory kolaudovány, resp. účelem sjednaným v této Smlouvě – viz ust. 1.3;

6.3.3 Nájemce je o více než 1 měsíc v prodlení s placením Nájemného nebo úhrad za Služby, jejichž poskytování je s nájmem Předmětných prostor spojeno (viz ust. 3.3.1 – 3.3.3);

6.3.4 Nájemce nebo osoby, které s ním užívají Předmětné prostory, hrubě porušují klid nebo pořádek v Budově 13, popř. porušují opakovaně Provozní řád objektu Budova 13;

6.3.5 porušení některé z povinností Nájemce uvedených v ust. 4.2.3, 4.2.4, 4.2.7, 4.2.10, přičemž Nájemce nezjednal na základě písemné výzvy Pronajímatele nápravu ve stanoveném přiměřeném termínu.

6.3.6 Nájemce porušil povinnost předložit Pronajímateli ke schválení grafický návrh označení provozovny, popř. umístil toho označení na jiné místo než Pronajímatelem k tomu určené.

U výpovědních důvodů uvedených v ust. 6.3.2 – 6.3.6 dále platí, že Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájemní vztah pouze tehdy, pokud Nájemce neodstraní okolnosti zakládající oprávnění Pronajímatele písemně vypovědět nájem ani ve lhůtě vymezené v písemném upozornění Pronajímatele na možnost písemné výpovědi. Lhůta k odstranění okolností zakládajících oprávnění Pronajímatele písemně vypovědět nájem dle předchozí věty musí být přiměřená okolnostem, nejméně 14 pracovních dní ode dne doručení písemného upozornění.

6.4 Pronajímatel je taktéž oprávněn tuto Smlouvu vypovědět **bez výpovědní doby** v případě, že Nájemce porušuje tuto Smlouvu zvlášť hrubým způsobem. Za zvlášť hrubé porušení této Smlouvy se na základě dohody Smluvních stran považují zejména tyto případy:

[redacted]

6.4.1 prodlení Nájemce s placením Nájemného či Služeb dosahující či přesahující délku 2 měsíců (od doby splatnosti Nájemného či Služeb dle příslušné faktury) a Nájemce dluh neuhradil ani ve lhůtě 7 dní ode dne, co byl k úhradě písemně vyzván Pronajímatelem;

6.4.2 porušení povinnosti užívat Předmětné prostory v souladu s touto Smlouvou, přičemž v důsledku porušení této povinnosti hrozí, nebo přímo vznikne Pronajímateli škoda převyšující částku 50.000,- Kč a Nájemce závadný stav neodstranil v přiměřené lhůtě poté, co byl k tomu Pronajímatelem písemně vyzván, popř. vzniklou škodu ve stejném termínu neuhradil;

6.4.3 porušení některé z povinností Nájemce uvedených v ust. 4.2.3 věta poslední, 4.2.4 věta poslední, 4.2.7 věta poslední, 5.1, 7.3 a nebyla zjednána náprava v přiměřené lhůtě poté, co Pronajímatel písemně vyzval Nájemce k odstranění závadného stavu.

6.4.4 Nájemce přenechá Předmětné prostory nebo jejich část do užívání třetí(m) osobě(ám) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a nebyla zjednána náprava v přiměřené lhůtě poté, co Pronajímatel písemně vyzval Nájemce k odstranění závadného stavu.

6.5 Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna tuto Nájemní smlouvu písemně vypovědět s výpovědní lhůtou **14 dnů** v těchto případech:

6.5.1 vstoupí-li druhá smluvní strana do likvidace;

6.5.2 je-li soudem zjištěn (prohlášen) úpadek druhé smluvní strany;

6.5.3 podá-li na sebe druhá smluvní strana insolvenční návrh (jako dlužník);

6.5.4 Budova 13 nebo Předmětné prostory se stanou z objektivních důvodů nezpůsobilými k užívání v souladu s touto Smlouvou,

6.5.5 Budova 13 nebo Předmětné prostory mají být z rozhodnutí orgánu veřejné moci odstraněny nebo přestavovány tak, že to brání dalšímu užívání Předmětných prostor.

6.6 Pro případ podání výpovědi z výše uvedených důvodů platí, že veškeré dosud nesplatné pohledávky Pronajímatele váznoucí za Nájemcem, na které již byla před podáním výpovědi vystavena Nájemci faktura, se stávají splatnými ke dni podání výpovědi. U pohledávek na Nájemné a Služby, jejichž výše je známa ke dni podání výpovědi, avšak jejich splatnost nastane teprve ve výpovědní době, platí, že tyto pohledávky lze Nájemci fakturovat okamžitě při podání výpovědi, se splatností do 7 dní ode dne vystavení faktury.

6.7 V případě ukončení platnosti této Smlouvy výpovědí ze strany Pronajímatele na základě dohody smluvních stran platí, že Nájemci nepřísluší náhrada za převzetí zákaznické základny dle ust. § 2315 ObčZ.

6.8 Dojde-li k ukončení nájemního vztahu některým ze způsobů uvedených v ust. 6.2 – 6.5, dle dohody Pronajímatele a Nájemce platí, že veškeré nároky smluvních stran navzájem, a to i nároky na zákonné i smluvní sankce vzniklé z porušení povinností uvedených v této Smlouvě zůstávají smluvním stranám zachovány, včetně počítání lhůt ode dne jejich vzniku až do jejich úplného zaplacení. Současně se určuje, že veškeré platby přijaté Pronajímatelem od Nájemce budou Pronajímatelem použity na úhradu jednotlivých pohledávek za Nájemcem váznoucích v tomto pořadí: 1. smluvní sankce (smluvní pokuty), 2. zákonné příslušenství pohledávek (zejm. úroky z prodlení), 3. jistina pohledávek. Současně též v daném případě dohodou mezi Pronajímatelem a Nájemcem platí, že zůstává zachován režim vyklizení a předání Předmětných prostor Pronajímateli specifikovaný v ust. 6.7 – 6.11, a to včetně všech práv a nároků Pronajímatele z tohoto režimu plynoucích, jakož i sjednané podmínky pro řešení sporů uvedené v ust. čl. IX.

6.9 V případě zániku (ukončení) nájemního vztahu způsobem v této Smlouvě uvedeným, zavazuje se Nájemce vyklidit Předmětné prostory nejpozději:

6.9.1 ke dni skončení nájemního vztahu, byl-li nájemní vztah ukončen výpovědí smluvní strany dle ust. 6.2, 6.3 a 6.5,

6.9.2 v ostatních případech ve lhůtě 7 dnů ode dne, v němž dojde na základě dohody, právního jednání nebo právní skutečnosti k zániku nájemního vztahu.

6.10 Předmětné prostory jsou považovány za řádně vyklizené, pokud jsou v termínu dle ust. 6.9 splněny (kumulativně) následující podmínky:

6.10.1 Předmětné prostory jsou prosty jakýchkoli movitých věcí ve vlastnictví Nájemce či třetích osob ve smluvním vztahu s Nájemcem,

6.10.2 Předmětné prostory jsou stavebně v takovém stavu, v jakém je Nájemce od Pronajímatele na počátku nájemního vztahu převzal, se stavebními úpravami písemně povolenými Pronajímatelem, s přihlédnutím k běžnému opotřebení,

6.10.3 Nájemce předal Pronajímateli zpět veškeré přístupové klíče k Předmětným prostorům,

6.10.4 Nájemce a Pronajímatel podepsali předávací protokol o předání Předmětných prostor zpět Pronajímateli ve stavu dle ust. 6.10.1 – 6.10.3.

6.11 Pokud Nájemce poruší povinnost vyklidit řádně a ve stanoveném termínu (viz ust. 6.9 - 6.10) Předmětné prostory, zavazuje se zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/20 částky odpovídající souhrnu měsíčního Nájemného a všech měsíčních záloh na Služby (viz ust. 3.3.1 – 3.3.3) za každý i jen započatý den prodlení se splněním povinnosti, přičemž pro vznik nároku na smluvní pokutu není rozhodné, zda z povinností Nájemce uvedených v ust. 6.10.1 – 6.10.4 nebyla splněna ve stanoveném termínu jen jedna, nebo více.

6.11.1 Není-li v termínu stanoveném k vyklizení Předmětných prostor splněna povinnost uvedená v ust. 6.10.2, je Pronajímatel oprávněn Předmětné prostory do takového stavu uvést na náklad Nájemce, a to po předchozí písemné výzvě, ve které Pronajímatel stanoví Nájemci dodatečnou přiměřenou lhůtu. Neuhradí-li Nájemce Pronajímateli tyto náklady v termínu splatnosti dle vystavené faktury, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 4.000,- Kč za každý i jen započatý den prodlení. Nárok na zaplacení smluvní pokuty dle ust. 6.11 není tímto ustanovením dotčen a zůstává Pronajímateli zachován až do doby splnění ostatních podmínek uvedených v ust. 6.10.

6.12 Pro případ, že by Nájemce Předmětné prostory nevyklidil ani ve lhůtě do 1 měsíce ode dne skončení nájemního vztahu, je Pronajímatel oprávněn po předchozí písemné výzvě, ve které Pronajímatel stanoví Nájemci dodatečnou přiměřenou lhůtu, Předmětné prostory vyklidit a veškeré vyklizené věci uskladnit v kterémkoliv Pronajímatelem určeném veřejném skladu na dobu 1 měsíce a současně uvědomit písemně Nájemce, že po uplynutí této doby budou vyklizené věci zlikvidovány. O stavu takto vyklizených Předmětných prostor sepíše Pronajímatel protokol za účasti dvou nestranných svědků. Veškeré náklady spojené s takovým postupem Pronajímatele se Nájemce zavazuje Pronajímateli uhradit neprodleně na jeho výzvu. V případě prodlení Nájemce s úhradou těchto nákladů Pronajímateli je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % denně z dlužné částky za každý i jen započatý den prodlení.

6.13 Právo na náhradu případné škody v plné výši, která vznikne Pronajímateli v souvislosti s porušením povinností Nájemce uvedených výše v ust. 6.1 – 6.12 není těmito ustanoveními dotčeno.

6.14 Právo smluvních stran vznést proti oprávněnosti výpovědi druhé ze smluvních stran námitky dle ust. § 2314 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, není touto Smlouva jakkoli dotčeno.

6.15 Smluvní strany sjednávají, že užívá-li Nájemce Předmětné prostory i po skončení nájemního vztahu a Pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu věc odevzdal, nedochází ve smyslu § 2230 ObčZ ke znovu uzavření nájemní smlouvy za původních podmínek a ke znovu ujednání nájmu nedojde.

VII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

7.1 Za účelem odstranění sporů ve vztahu k doručování právního jednání podle této Smlouvy se Pronajímatel s Nájemcem dohodli na tom, že:

7.1.1 veškerá právní jednání, u nichž zákon nebo tato smlouva výslovně vyžaduje písemnou formu, budou doručována na adresy sídel smluvních stran registrovaných v obchodním rejstříku (u osob nezapsaných v obchodním rejstříku pak na adresy registrované v živnostenském rejstříku a není-li ani těch, pak na adresu bydliště odpovědných zástupců smluvních stran) ke dni odeslání zásilky, není-li v konkrétním ustanovení ohledně doručování konkrétního právního jednání uvedeno ve smlouvě jinak, a (kumulativně)

7.1.2 zásilky budou odesílány doporučenou poštou prostřednictvím držitele poštovní licence, přičemž zásilka se považuje za doručenou dnem vyznačeným na doručence, popř. dle ust. §573 ObčZ uplynutím 3 pracovních dnů ode dne odeslání zásilky prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, anebo dnem výslovného odepření zásilky adresátem.

7.1.3 Veškerá ostatní právní jednání, u nichž není ze zákona nebo dle této Smlouvy vyžadována obligatorně písemná forma, budou doručovány na mailové adresy nebo telefony (SMS) uvedené na titulní straně této Smlouvy. U doručování pomocí prostředků elektronické komunikace pak platí, že zásilka je považována za doručenou dnem jejího odeslání druhé smluvní straně.

7.2 Nájemce byl Pronajímatelem upozorněn na skutečnost, že pojištění B13, které má Pronajímatel sjednáno, nezahrnuje pojištění movitých věcí nacházejících se v B13, proto Pronajímatel doporučuje Nájemci sjednání vlastního pojištění movitých věcí nacházejících se v Předmětných prostorách. V případě, že Nájemce nepojistí vlastní vybavení umístěné v pronajatých Předmětných prostorách a v důsledku působení živlů či jiných vlivů bez zavinění Pronajímatele vznikne na tomto vybavení škoda, přičemž pojistné plnění z titulu pojištění celé Budovy 13, které má Pronajímatel sjednáno, se nebude vztahovat na škodu na výše uvedeném vybavení ve vlastnictví Nájemce, není Nájemce oprávněn vznášet z titulu poškození jeho vybavení vůči Pronajímateli jakékoliv nároky.

7.3 Nájemce je povinen pojistit se proti odpovědnosti za škodu způsobenou jím a jeho zaměstnanci Pronajímateli, a to v minimální výši pojistného plnění 5.000.000,- Kč. Toto pojištění je Nájemce povinen udržovat po celou dobu trvání nájemního vztahu, přičemž je povinen prokázat Pronajímateli na jeho žádost trvání pojistného vztahu. Výše uvedené povinnosti musí být Nájemcem splněny nejpozději do jednoho měsíce ode dne počátku nájemního vztahu dle této Smlouvy. Porušení kterékoli z výše uvedených povinností zakládá právo Pronajímatele tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní lhůty.

7.4 Pokud by bylo některé z ustanovení této Smlouvy na základě pravomocného rozhodnutí soudu anebo jiného příslušného orgánu neplatné či nevynutitelné, nemá tato neplatnost či nevynutitelnost vliv na platnost nebo vynutitelnost ostatních ustanovení této Smlouvy, pokud přímo z obsahu této Smlouvy nevyplývá, že dotčené ustanovení nelze oddělit od dalšího obsahu.

7.5 Pokud by v důsledku změny právních předpisů či jejich odlišného výkladu, popř. na základě stanoviska Nejvyššího soudu v obdobné věci bylo některé z ustanovení této Smlouvy možno považovat za neplatné, je tato Smlouva jako celek pro Pronajímatele i Nájemce nadále platná; za neplatnou bude možno považovat jen to ustanovení nebo jeho část, které se důvod neplatnosti přímo dotýká.

7.6 V případech uvedených v ust. 7.4 a 7.5 se Pronajímatel a Nájemce zavazují neúčinné a neplatné ustanovení nahradit novým ustanovením, jež bude v souladu s příslušnými právními předpisy a jež bude svým účelem a hospodářským významem co nejbližší dotčenému ustanovení. Pronajímatel a Nájemce jsou povinni za tímto účelem ve lhůtě 30 dní ode dne, v němž se věrohodným způsobem dozví o neplatnosti nebo nevynutitelnosti některého z ustanovení této Smlouvy, sdělit písemně druhé smluvní straně, že k neplatnosti či nevynutitelnosti některého z ustanovení došlo. Po uplynutí lhůty 10 dní ode dne doručení takového oznámení jsou Smluvní strany povinny zajistit vzájemné setkání a dohodnout změnu obsahu neplatného či nevynutitelného ustanovení.

7.7 Smluvní strany se dohodly, že tato Smlouva se řídí a je vykládána podle práva České republiky. Tato Smlouva, jakož i další práva a povinnosti smluvních stran ve vztahu k užívání Předmětných prostor touto smlouvou výslovně neupravená, se proto řídí příslušnými účinnými právními předpisy České republiky.

7.8 Smluvní strany této Smlouvy se výslovně dohodly, že rozhodným právem pro řešení veškerých sporů vzniklých z titulu této Smlouvy, a to i v budoucnosti, je právo České republiky a v tomto smyslu je dána i příslušnost českých jurisdikčních orgánů (obecné soudy).

[redacted]

7.9 Smluvní strany se výslovně dohodly, že veškeré spory, které by v budoucnu vznikly z této smlouvy, jakož i spory, které vzniknou v souvislosti s touto smlouvou, a to i v případě, že tyto právní vztahy budou neplatné, budou zrušeny nebo od nich bude odstoupeno (dále jen spory), budou rozhodovány věcně příslušným soudem České republiky. Smluvní strany si sjednávají dle ust. §89a zák. č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OSŘ"), že místně příslušným soudem pro řešení majetkových sporů z této smlouvy je Okresní soud ve Zlíně, resp. u věcí, u nichž je dána věcná příslušnost krajských soudů pak Krajský soud v Brně.

7.10 Tato Smlouva nahrazuje veškerá předchozí písemná či ústní ujednání nebo dohody učiněné mezi smluvními stranami týkající se předmětu této Smlouvy a jeho plnění (pronájmu Předmětných prostor). Žádná smluvní strana není oprávněna spoléhat na jakékoliv smlouvy, ujednání či dohody v souvislosti s plněním, ke kterému se zavázala dle této Smlouvy, které nejsou výslovně uvedeny v této Smlouvě.

7.11 Smluvní strany výslovně sjednávají, že se na smluvní vztahy založené touto Smlouvou neuplatní následující ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník: § 1793, § 1765 odst. 1, § 1766, §2286 odst. 1, § 2288, § 2311.

7.12 Za datum uzavření smlouvy se považuje podpis smlouvy druhou smluvní stranou. Účinnost této smlouvy nastává uveřejněním v informačním systému veřejné správy – Registru smluv.

7.13 Pronajímatel prohlašuje, že si je vědom toho, že nájemce jako povinný subjekt dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) je povinen uveřejnit v Registru smluv, jehož správcem je Ministerstvo vnitra, tuto smlouvu, včetně jejích případných změn a dodatků, za splnění podmínek k uveřejnění dle zákona o registru smluv, a s uveřejním smlouvy v plném znění (kromě částí výslovně označených, které spadají pod výjimky z uveřejnění dle zákona o registru smluv), souhlasí.

7.14 Nájemce se zavazuje smlouvu uveřejnit ve lhůtě do 15 dnů od jejího uzavření v Registru smluv.

7.15 Smluvní strany se dohodly, že tato Smlouva je závazná rovněž pro případné právní nástupce Pronajímatele i Nájemce.

7.16 Pronajímatel i Nájemce prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetli, souhlasí s jejím obsahem a že tato byla ujednána svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, nikoli v tísni za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

7.17 Smluvní strany souhlasí s použitím svých dat narození, rodných čísel a jiných identifikačních a osobních údajů v této Smlouvě.

7.18 Změny, doplnění nebo zrušení této Smlouvy mohou být dle výslovné dohody smluvních stran provedeny pouze v písemné formě, smluvní strany výslovně vylučují pro změnu, doplnění nebo zrušení Smlouvy jinou formu než formu písemnou.

7.19 Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech v jazyce českém, přičemž po jednom stejnopise Smlouvy obdrží Pronajímatel a Nájemce. Nedílnou součástí každého ze stejnopisů jsou následující přílohy:
Příloha č. 1 - grafické znázornění Předmětných prostor v rámci půdorysu příslušného podlaží Budovy 13
Příloha č. 2 – vizualizace označení provozovny Nájemce na objektu Budova 13 dle ust. 4.1.3 Smlouvy
Příloha č. 3 – specifikace technického standardu a vybavení Předmětných prostor ke dni předání Nájemci
Příloha č. 4 – provozní řád Budovy 13

Ve Zlíně dne 2.6.2021

PRONAJÍMATEL:

[redacted]

760 01 Zlín

Ing. Petr [redacted]
člen představ
13. budova a.s

[redacted]

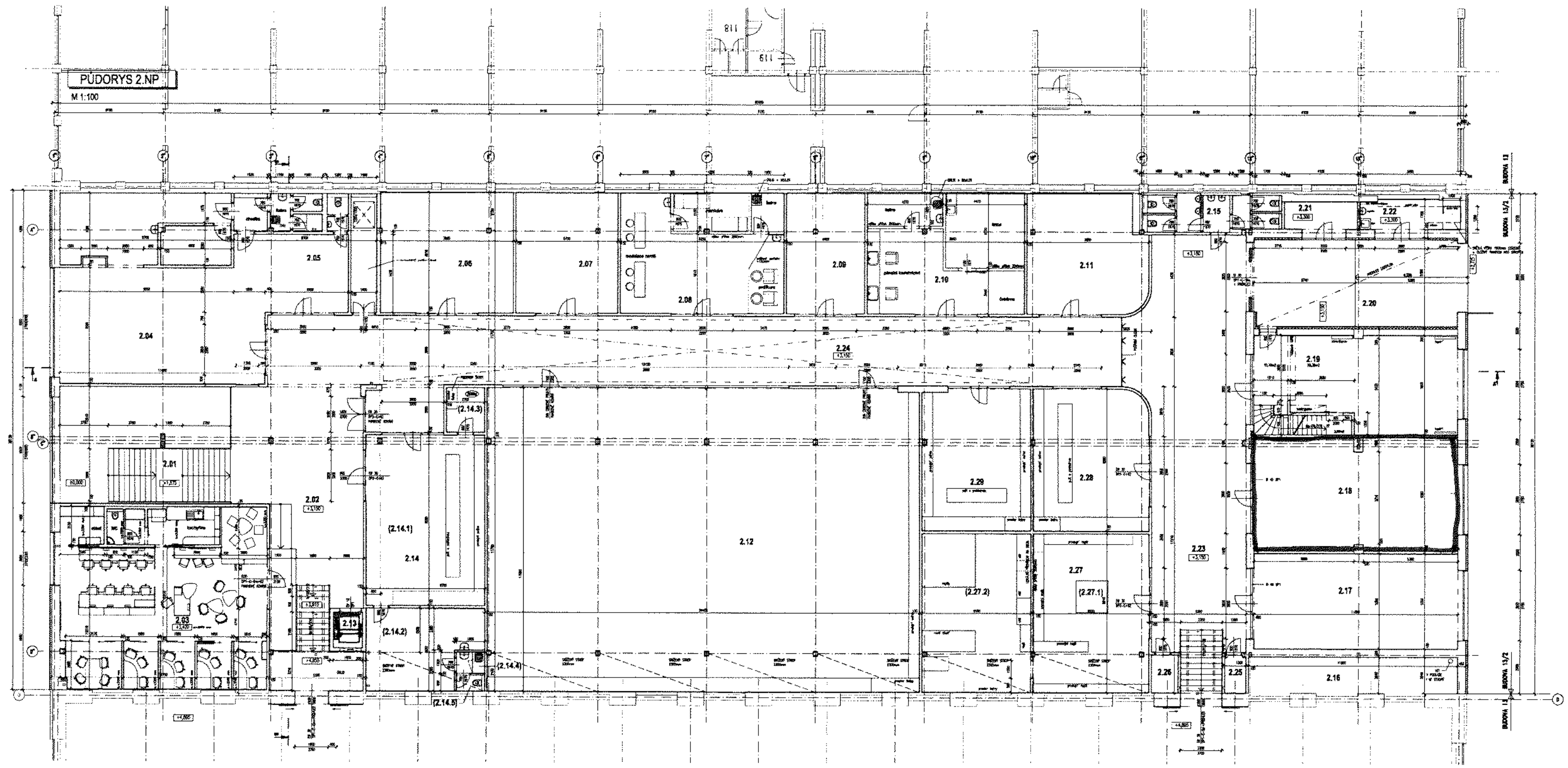
Václav P
člen představenstva
13. budova a.s.

[redacted]

Doc. Ing. Otakar Smolík, CSc., MBA, LL.M.,
ředitel divize Morava
Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky

ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA
MINISTERSTVA VNITRA ČR
divize Morava
pracoviště Brno
Cejl 476/5, 658 16 Brno -45-

[redacted]



LEGENDA MÍSTNOSTÍ

ozn.	místnost	m²	podlaha	povrchy stěn	povrchy stropů	poznámka
2.01	SCHODIŠTĚ	21,10	CEMENTOVÝ POTĚR	VPC *, SDK	OC. STŘEŠNÍ KONSTRUKCE	
2.02	CHODBA	103,60	CEMENTOVÝ POTĚR	VPC *, SDK	OC. STŘEŠNÍ KONSTRUKCE	
2.03	OBCHODNÍ JEDNOTKA	121,40	CEMENTOVÝ POTĚR	VPC *, SDK	OC. STŘEŠNÍ KONSTRUKCE	
2.04	OBCHODNÍ JEDNOTKA	114,60	CEMENTOVÝ POTĚR	VPC *, SDK	OC. STŘEŠNÍ KONSTRUKCE	
2.05	OBCHODNÍ JEDNOTKA	45,20	CEMENTOVÝ POTĚR	VPC *, SDK	OC. STŘEŠNÍ KONSTRUKCE	
2.06	OBCHODNÍ JEDNOTKA	51,10	CEMENTOVÝ POTĚR	VPC *, SDK	OC. STŘEŠNÍ KONSTRUKCE	
2.07	OBCHODNÍ JEDNOTKA	39,30	CEMENTOVÝ POTĚR	VPC *, SDK	OC. STŘEŠNÍ KONSTRUKCE	
2.08	OBCHODNÍ JEDNOTKA	63,00	CEMENTOVÝ POTĚR	VPC *, SDK	OC. STŘEŠNÍ KONSTRUKCE	
2.09	OBCHODNÍ JEDNOTKA	28,90	CEMENTOVÝ POTĚR	VPC *, SDK	OC. STŘEŠNÍ KONSTRUKCE	
2.10	OBCHODNÍ JEDNOTKA	60,60	CEMENTOVÝ POTĚR	VPC *, SDK	OC. STŘEŠNÍ KONSTRUKCE	
2.11	OBCHODNÍ JEDNOTKA	44,10	CEMENTOVÝ POTĚR	VPC *, SDK	OC. STŘEŠNÍ KONSTRUKCE	
2.12	PRODEJNA	420,70	CEMENTOVÝ POTĚR	VPC *, SDK	OC. STŘEŠNÍ KONSTRUKCE	
2.13	VÝTAH	3,30				
2.14	PRODEJNA	95,80	CEMENTOVÝ POTĚR	VPC *, SDK	OC. STŘEŠNÍ KONSTRUKCE	
2.15	WC	16,00	KERAMICKÁ DLAŽBA	KER. OBKLAD, SDK	OC. STŘEŠNÍ KONSTRUKCE	
2.16	CHODBA	25,20	CEMENTOVÝ POTĚR	VPC *	VPC *	
2.17	OBCHODNÍ JEDNOTKA	64,40	CEMENTOVÝ POTĚR	VPC *	VPC *	
2.18	OBCHODNÍ JEDNOTKA	75,40	CEMENTOVÝ POTĚR	VPC *	VPC *	
2.19	OBCHODNÍ JEDNOTKA	58,30	FINÁLNÍ LAK	VPC *	VPC *	[illegible]
2.20	CHODBA	46,60	CEMENTOVÝ POTĚR	VPC *	VPC *	
2.21	[illegible]	7,80	CEMENTOVÝ POTĚR	VPC *	VPC *	
2.22	[illegible]	10,30	CEMENTOVÝ POTĚR	VPC *	VPC *	
2.23	CHODBA	139,20	CEMENTOVÝ POTĚR	VPC *	OC. STŘEŠNÍ KONSTRUKCE	
2.24	CHODBA	185,60	CEMENTOVÝ POTĚR	VPC *	OC. STŘEŠNÍ KONSTRUKCE	
2.25	ZÁZEMÍ TOPNÉHO SYSTÉMU	2,80	CEMENTOVÝ POTĚR	VPC *	OC. STŘEŠNÍ KONSTRUKCE	
2.26	ZÁZEMÍ SPRINKLERY	5,20	CEMENTOVÝ POTĚR	VPC *	OC. STŘEŠNÍ KONSTRUKCE	
2.27	PRODEJNA	95,60	CEMENTOVÝ POTĚR	VPC *	OC. STŘEŠNÍ KONSTRUKCE	
2.28	PRODEJNA	58,00	CEMENTOVÝ POTĚR	VPC *	OC. STŘEŠNÍ KONSTRUKCE	
2.29	PRODEJNA	59,50	CEMENTOVÝ POTĚR	VPC *	OC. STŘEŠNÍ KONSTRUKCE	

VPC * - VÁPENOCEMENTOVÁ OMÍTKA ŠTUKOVÁ FILCEM HLAZENÁ

Č. REVIZE	POPIS REVIZE	DATUM VYDÁNÍ	VYPRACOVAL
-	-	-	-

±0,000 = 221,57 m.n.m. B.p.v.

Výškový systém = Balt

HLAVNÍ PROJEKTANT:	Stemio — STEMIO a.s., sídlo: LAZARSKÁ 11/6, 110 00 PRAHA 1 - NOVÉ MĚSTO, tel. +420 227 021 170; pracoviště: J. STAŠE 165, 760 02 ZLÍN - MALENOVICE, tel/fax: +420 577 156 325, mobil: +420 731 453 504, email: zlin@stemio.cz, www.stemio.cz	ČÍSLO PARE:	AUTORIZACE:
SUBDODAVATEL:		DATUM	01/2016
		MĚŘÍTKO	1:100
		STUPEŇ PD	DSP
OBJEDNATEL:	PMT REAL a.s., PALACKÉHO NÁM. 231, UHERSKÉ HRADIŠTĚ, 686 01	ZAKÁZKA ČÍSLO	14-304
		MANAŽER PROJEKTU	ING. M. RANOCHA
NÁZEV AKCE:	ZMĚNA UŽÍVÁNÍ JEDNOTKY 2.04 A 2.05, BUDOVA 13/2, AREÁL SVIT ZLÍN, č.p.7074	ARCHITEKT:	ING.ARCH. V. POKLUDA
		ODP. PROJ. PROFESE:	ING.ARCH. V. POKLUDA
STAVEBNÍ OBJEKT:	SO 01 - budova č. 13/2	PROJEKTANT:	ING. M. RANOCHA
OZNAČENÍ PROFESE:	D.1.1. - ARCHITEKTONICKÉ A STAVEBNĚ TECHNICKÉ ŘEŠENÍ	CAD FILE:	
OBSAH:	PŮDORYS 2.NP	OZNAČENÍ PROFESE: D.1.1	ČÍSLO VÝKRESU - REVIZE: 231 - 00

Příloha č. 1

Příloha č.2

Specifikace techn. Standardu a vybavení předmětných prostor ke dni předání Nájemci

Obchodní prostory vybaveny:

- Lité podlahy s finální barevnou úpravou RAL
- SDK příčka
- Instalovány přípojky elektro vč. Umístění odpočtového měřidla
- Přípojky SLP – data
- Instal. Elektro a dat. Zásuvky
- Instalováno osvětlení jednotky
- Nasvícení horního fixu vstupních dveří led páskem
- klimatizační jednotka
- Rozvody vody vč. Umístěného umyvadla
- Kamerový systém - 1 ks záznamové zařízení pro IP kamery (vč. rozvodů), 4 ks IP kamery (vč. rozvodů)

[redacted]

Příloha č. 3

Vizualizace označení provozovny Nájemce v objektu Budova 13 dle ust. 4.1.3. Smlouvy

Název společnosti (Nájemce) bude doplněn pronajímatelem na informačních panelech umístěných v b. 13A v 1NP a v b. 13B 1NP a 2NP.

[redacted]

PROVOZNÍ ŘÁD OBJEKTU

Budova 13 (13A, 13B), Vavrečkova ul. 7074, Zlín PSČ 760 01

I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

(1) Tato směrnice upravuje provoz objektu, vymezuje pravidla pro pohyb a chování osob v objektu a upravuje vztahy mezi Nájemci a Pronajímatelem. Všechny osoby jsou povinny se řídit pravidly, která upravuje tato směrnice a dalšími směrnicemi, a opatřeními, která konkretizují její ustanovení.

(2) Ustanovení tohoto Provozního řádu nezasahují do příslušných nájemních smluv.

(3) Při vypracování tohoto řádu byla snaha o harmonizaci jeho ustanovení s provozními a nájemními podmínkami všech Nájemců. Pokud však existuje odchylka mezi nájemní smlouvou příslušného Nájemce obchodní jednotky a tímto „Provozním řádem", platí ustanovení nájemní smlouvy.

II. VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

Pro účely této směrnice se rozumí:

(1) Objektem – budova č.p. 7074 na pozemku parc. č.st. 3295, k.ú. Zlín, ul. Vavrečkova, tvořící obchodní, kancelářské a obytné prostory. Objekt se skládá ze dvou vzájemně propojených budov – výškové pětipatrové budovy (dale jen "budova 13A") v severní části a třípatrové budovy (dale jen "budova 13B") v jižní části.

(2) Vlastníkem objeku, nebo Pronajímatelem – 13.budova a.s. se sídlem Vavrečkova 7074, Zlín PSČ 760 01.

(3) Nájemcem – nájemce prostor sloužících k podnikání v Objektu, jehož nájemní vztah je založen na smluvním vztahu s Pronajímatelem.

(4) Ředitel Objektu, Správce Objektu – Ředitelem Objektu je zástupce 13.budovy a.s. z řad představenstva společnosti. Správcem Objektu je osoba pověřená Ředitelem Objektu k výkonu technické správy Objektu. Kontakty na Ředitele i Správce Objektu jsou uvedeny v Příloze č. 1 KONTAKTY. Není-li osoba správce ustanovena, platí, že Ředitel je současně i Správce Objektu.

(5) Odpovědným zástupcem Nájemce – osoba stanovená Nájemcem k provozní komunikaci se Správcem Objektu, zpravidla vedoucí nájemní jednotky.

(6) Mimořádným stavem či Mimořádnou událostí – stav či událost nebo incident zvyšující míru bezpečnostního rizika či pravděpodobnost vzniku škody na zdraví či majetku osob nacházejících se v Objektu, nebo majetku Pronajímatele či Nájemce.

(7) Odpovědným pracovníkem – Správce Objektu. V případě, že není jmenován, či v jeho nepřítomnosti, je jím osoba pověřená, která prokáže zmocnění od Vlastníka Objektu k výkonu dané kompetence.

(8) Jiná osoba

a) fyzická osoba, která vykonává činnost pro Správce na základě pracovněprávního nebo smluvního vztahu, který byl uzavřen mezi touto osobou a Správcem,

b) zaměstnanec Nájemce nájemní jednotky v Objektu nebo jeho subdodavatel nebo osoba, vykonávající pro Nájemce činnost na základě pracovněprávního nebo smluvního vztahu, který byl uzavřen mezi touto osobou a Nájemcem.

(9) Zákazníkem/návštěvníkem - osoba s možností vstupu do společných prostor a společných sociálních zařízení.

III. POPIS OBJEKTU

(1) Budovu

(2) 13 tvoří několik částí, které spojují navzájem některé technologické a provozní celky:

13A – pětipatrová stavba v severní části Objektu

a) 1.NP – obchodní jednotky přístupné zvenčí budovy; vstupní hala s centrálním schodištěm, technologické a sociální zázemí pro patro; výměníková stanice, rozvodna VN/NN, rozvodna VZT

b) 2.NP – velkoprostorová obchodní jednotka + technologické a sociální zázemí pro patro

c) 3.NP – 4.NP – kancelářské prostory + technologické a sociální zázemí pro každé patro

d) 5.NP – volné prostory

13B – třípatrová stavba v jižní části Objektu

a) 1.NP – kryté parkoviště, technologické zázemí budovy 13B (EPS, dat.sever, rozvodna NN,

b) 2.NP – obchodní jednotky, sociální zázemí

c) 3.NP – volné administrativní prostory

(2) Vchody pro zákazníky do společných částí jsou na úrovni:
- 1.NP budovy 13A (severní strana Objektu) – hlavní vstupní hala s centrálním schodištěm pro budovu 13A s osobním výtahem (bezbarierový přístup)
- 1.NP budovy 13B (východní strana Objektu) – vjezd do parking + vstup do budovy 13B (schodiště) + osobní výtah (z parkingu – bezbarierový přístup)
- 2.NP budovy 13B (západní strana Objektu) – bezbarierový přístup do 2.NP s automatickými dveřmi

(3) Příjezd pro zákazníky na kryté parkovitě (53 parkovacích míst) je z ulice Desátá (východní strana budovy 13B).

(4) Zásobování obchodních jednotek v budově 13A se provádí ze severní strany, z manipulačního prostoru před nákladním výtahem. U jednotek v budově 13A, které mají vlastní zásobovací dveře z prostoru parking v budově 13B, je zásobování prováděno přes parking v budově 13B. Zásobování obchodních jednotek v budově 13B se provádí z ul. Desátá, přes prostor parkingu (východní strana budovy 13B). Zásobování se provádí zásadně v době klidu, tzn. před otevřením Objektu, nebo po jeho uzavření.

(5) Primární zdroj tepla a chladu pro jednotlivé nájemní jednotky v budově 13A i 13B je zajištěn prostřednictvím centrálního teplovodního systému s koncovými topnými jednotkami (radiátory). Primárním zdrojem chladu v budově 13A je samostatný klimatizační systém s koncovými klimatizačními jednotkami. Primárním zdrojem chladu v budově 13B je centrální vzduchotechnika s klimatizací.

(6) Objekt je zajištěn systémem EPS s napojením na PCO (HZS Zlín), EVR a kamerovým systémem.

(7) V celém Objektu je instalováno zařízení EPS s adresnými hlásiči, stabilní hasící zařízení – hasící přístroje, resp. požární hydranty.

(8) V areálu Objektu se nachází 1 lapol.

(9) Pro Nájemce v Objektu jsou k dispozici toalety ve 2. – 4.NP budovy 13A a ve 2.NP budovy 13B.

IV. OTEVÍRACÍ DOBA

(1) Základní otevírací doba Objektu je stanovena v pracovní dny od 07:00 do 19:00 hodin, v sobotu od 8:30 do 13:00 hod, v neděli zavřeno. Obchodní jednotky v 1.NP budovy 13A mají samostatné otvírací doby nezávisle na základní otvírací době Objektu.

(2) Rozšíření základní otevírací doby je Nájemce příslušné obchodní jednotky povinen projednat s Pronajímatelem a Správcem Objektu za účelem koordinace s úklidovými a ostatními pracemi v Objektu.

(3) Vlastník Objektu v součinnosti se Správcem může v souladu s příslušnou nájemní smlouvou stanovit změnu základní otevírací doby.

V. BEZPEČNOST

(1) Prostory Objektu nejsou střeženy ve smyslu individuální fyzické ostrahy jednotlivých nájemních jednotek nebo fyzické ostrahy společných prostor.

(2) Pracovníci bezpečnostní agentury vykonávají svoji činnost kontrolou prostor Objektu 1x denně po ukončení otvírací doby a plní své úkoly při řešení bezpečnostních incidentů atd.

(3) Objekt je připojen na externí Pult centralizované ochrany (PCO)

(4) V případě mimořádného stavu, rizik hrozících škodami na zdraví a majetku vyhlašuje Správce stav bdělosti, případně jiná opatření. Všichni Nájemci, jejich zaměstnanci, pracovníci a jiné osoby jsou povinny se řídit pokyny Správce a dodržovat navržená bezpečnostní opatření.

(5) Parkoviště Objektu nejsou provozována jako "hlídaná" nebo "střežená" ve smyslu příslušných ustanovení Občanského zákoníku.

(6) V prostorách jednotlivých obchodních jednotek zasahuje ostraha pouze na základě žádosti odpovědného pracovníka Nájemce za účelem odvrácení hrozící škody nebo eliminace bezpečnostního rizika.

(7) Správce nebo jiná pověřená osoba Objektu mohou rozhodnout o neúčasti ostrahy při řešení bezpečnostního incidentu v příslušné obchodní jednotce v případě, kdy Pronajímatel neodpovídá za interní záležitosti jednotlivých Nájemců.

(8) Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé v jednotlivých obchodních jednotkách.

(9) V Objektu jsou klíče od veškerých dveří vedeny v systému SGHK (Systém generálního a hlavního klíče). Správce tak disponuje pro případ vyjímečných událostí (havárie apod.) univerzálním klíčem ke všem dveřím v Objektu, tzn. i od vstupních dveří do obchodních jednotek. Správce nesmí do obchodních jednotek vstupovat svévolně, nýbrž pouze po předchozím odsouhlasení ze strany Nájemce a v nezbytném rozsahu tak, aby Nájemce nebyl nepřiměřeně obtěžován či omezován, tzn. výhradně za účelem provedení potřebných kontrol, oprav a revizí zařízení. (např. čidla EPS, EVR, hasící

přístroje, slaboproudé rozvody, desinfekce, desinsekce, deratizace, odečtu vody, atd.). Výjimku tvoří mimořádné události a nouzové stavy, kdy je zapotřebí vstupu do obbchodních jednotek k odvrácení hrozící škody na majetku či zdraví osob. V daném případě je Správce oprávněn vstoupit do obchodních jednotek I bez předchozího odsouhlasení ze strany Nájemce a o takovém vstupu je pak povinen informovat Nájemce bez zbytečného prodlení. Nájemce nesmí měnit přístupové zámky a klíče od pronajaté obchodní jednotky bez předchozího písemného souhlasu ze strany Správce Objektu.

VI. POHYB OSOB A ZÁSOBOVÁNÍ

(1) Zákazníci/návštěvníci mají volný přístup do obchodních jednotek v 1.NP a 3.NP budovy 13B, nákupní pasáže v 2.NP budovy 13B, do vstupní haly a centrálního schodiště v budově 13A, do obchodních jednotek v 1.NP – 2.NP budovy 13A a na parkoviště v 1.NP budovy 13B. Do prostor v 3. – 4.NP budovy 13A je vstup návštěvníků/zákazníků kontrolován prostřednictvím uzamykatelných vstupů do jednotlivých pater Objektu.

(2) Přístup do Objektu pro zákazníky/návštěvníky je v otevírací době. Na plochách parkoviště je dovoleno parkování vozidel po celou otevírací dobu. Po skončení otvírací doby dochází k uzavření Objektu i parkoviště. Parkoviště je vybaveno automatickým přístupovým systémem.

(3) Nájemci mají přístup do obchodních jednotek, veřejných toalet a na parkoviště, do zázemí obchodních jednotek, zásobovacích koridorů a zásobovacích zón pouze v daném podlaží, ve kterém se nachází jejich prodejní jednotka. Do ostatních prostor Objektu je vstup bez doprovodu Správce nebo jiné pověřené osoby zakázán (např. střecha, strojovny, šachty, technologické místnosti…)

(4) Vstup do zázemí obchodních jednotek se zásobovacím vchodem v obvodovém plášti resp. z prostoru parking je umožněn těmito vchody. U jednotek bez vstupů v obvodovém plášti je vstup do zázemí jednotky umožněn pouze přes příslušnou obchodní jednotku.

(5) Subdodavatelé zásobujících společností a ostatní osoby se mohou v zázemí pohybovat pouze v doprovodu příslušného Nájemce, Správce nebo jiné pověřené osoby.

(6) V době klidu je Nájemce povinen uzavřít obchodní jednotku a zamezit svým zaměstnancům a subdodavatelům vstup do společných prostor Objektu.

(7) Každý Nájemce předá Správci jmenný seznam zaměstnanců a jiných pověřených osob s identifikačními údaji pro účely identifikace Správcem nebo jinou pověřenou osobou v době klidu.

(8) Pro potřeby zásobování nebo stěhování je při použití dopravních a manipulačních prostředků třeba vhodně tyto prostředky opatřit kolečky nebo lyžinami, aby nedocházelo k poškození podlahových ploch, prahů a lišt dveří.

(9) Zásobování obchodních jednotek probíhá dveřmi, pokud vedou přímo do prostor Nájemce bez omezení. Nájemce zásobující vstupními dveřmi nesmí omezovat při zásobování provoz a průchod osob ve společných prostorách.

(10) Zásobování obchodních jednotek ze zázemí nebo přes vstupní dveře probíhá zásadně v době klidu.

(11) Nájemce zásobující ze zázemí nebo přes vstupní dveře do jednotky v otevírací době může takto činit pouze s písemným souhlasem Správce. Zásobování Nájemce předem oznámí Správci Objektu nebo jiné pověřené osobě Objektu.

(12) Parkování zásobovacích vozidel mimo vyhrazené plochy je možné pouze se souhlasem Správce Objektu.

(13) Řidiči jsou povinni řídit se při zásobování pokyny pracovníka Objektu. Správce Objektu či jiná pověřená osoba má právo regulovat pohyb jednotlivých vozidel v zájmu zajištění plynulého provozu v areálu Objektu. Maximální doba parkování zásobujícího vozidla je stanovena na 20 minut.

(14) Přejímané zboží nesmí být ukládáno v prostoru společných prostor Objektu. Ve všech případech přejímky zboží musí být přítomen odpovědný zástupce obchodní jednotky nebo řidič zásobujícího vozidla.

(15) Osoby pověřené zásobováním nebo odvozem odpadu jsou povinné dodržovat pravidla silničního provozu v okolí Objektu. Maximální povolená rychlost je stanovena příslušným dopravním značením.

(16) Zajištění plynulého zásobování a manipulace se zbožím je plně v kompetenci Nájemce obchodní jednotky.

VII. PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ OBJEKTU NÁJEMCI

(1) Nájemci budou dodržovat pravidla a ustanovení, na základě kterých jim bylo vydáno příslušné stavební povolení, nebudou umisťovat žádné předměty do společných prostor, umisťovat reklamu, inzerci a propagaci na jiných místech, než která byla k tomuto účelu Pronajímatelem a Správcem předem písemným souhlasem určena.

(2) Chodby zázemí obchodních jednotek, sociální zařízení a WC musí zůstat prázdné a čisté, není dovoleno odkládání a umisťování jakýchkoliv předmětů.

(3) Není dovoleno bez předchozího písemného souhlasu Správce Objektu umisťování jakýchkoliv předmětů před budovu a na fasádu Objektu, není dovoleno vrtat ani jakkoliv zasahovat do stavebních částí budovy (sloupy, stropy, překlady, římsy...)

(4) Úroveň reprodukované hudby v obchodních jednotkách nesmí zasahovat rušivě do okolí.

(5) Je zakázáno umisťovat na okna a dveře jakékoliv nápisy, reklamní poutače nebo tabule (toto se netýká výkladců Nájemců zevnitř) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a Správce.

(6) Reklamní loga, jejich prosvětlení, velikost, barevnost a umístění podléhají souhlasu Pronajímatele, resp. smluvnímu ujednání mezi Nájemcem a pronajímetelem, viditelnosti jednotlivých výkladců, konceptu barevnosti a umístění ostatních nápisů.

(7) Je zakázáno manipulovat s požární signalizací, provozovat činnosti, které mohou poškodit čidla nebo jiná protipožární zařízení (prach, kouř, toxické výpary) nebo způsobit falešné poplachy systému EPS. Za poškození protipožárních zařízení nebo vyvolání falešného požárního poplachu v obchodní jednotce je plně odpovědný Nájemce příslušné obchodní jednotky.

(8) Je zakázáno zakrývat čidla EPS. Věcné prostředky požární ochrany a ostatní protipožární zařízení musí být přístupná a udržována ve stavu bez závad. Nájemce je odpovědný Pronajímateli za případné sankce ze strany orgánů státního požárního dozoru a ostatních orgánů.

(9) Případná instalace vnitřní bezdrátové datové sítě Nájemcem (WIFI nebo podobné technologie), podléhá písemnému souhlasu Správce z důvodu zajištění nerušeného datového přenosu a neinterferování s dalšími bezdrátovými aplikacemi v Objektu a je podmíněna dodržením obecných předpisů.

(10) Je zakázáno přinášet, skladovat a jinak nakládat s toxickými a jinak nebezpečnými látkami s výjimkou látek určených k prodeji nebo provozu obchodních jednotek na základě příslušných provozních řádů a oprávnění. Je přísně zakázáné vylévat jakékoliv toxické látky do odpadních systémů, včetně tuků.

(11) V rámci Objektu není dovoleno skladovat hořlavé látky (ČSN 650201) ani hořlavé plyny.

(12) Nájemce je odpovědný za všechny škody a sankce uložené příslušnými orgány v případě, že zaviněním Nájemce, jeho pracovníků nebo jeho zákazníků došlo k porušení směrnic a obecně platných právních předpisů vztahujících se k provozu Objektu.

(13) Nájemci jsou povinni předložit Správci provozní řády obchodních jednotek za účelem jejich harmonizace s provozním řádem Objektu.

(14) Nájemci odpovídají za označení obchodní jednotky obchodním jménem a ostatními údaji dle platných předpisů.

(15) V prostorách parkoviště je zakázáno mytí vozidel (mimo proctor automyčky), řízení vozidel osobami bez řidičského oprávnění, výuka jízdy. Nájemci jsou povinni dodržovat dopravní značení a případně se řídit pokyny Správce Objektu nebo jiné pověřené osoby. Na všech komunikacích a parkovišti platí pravidla silničního provozu (zákon č. 361/2000 Sb. v platném znění).

(16) Na parkovišti je zakázáno parkovat mimo otevírací dobu. Veškerá taková vozidla, která nedodrží toto ustanovení, budou na náklady majitele vozidla odtažena, resp. jim budou vyúčtovány náklady na zpřístupnění vozidla v uzavřeném parkovišti. V případě potřeby výjimku udělí Správce.

(17) Správce a Nájemci obchodních jednotek vynaloží veškeré úsilí na udržování pořádku a čistoty v Objektu.

(18) Technické problémy, výpadky v zásobování médii, nefunkčnost některých zařízení ve společných částech Objektu, je třeba neprodleně nahlásit Správci Objektu nebo jiné pověřené osobě. Správce je odpovědný za odstranění takových závad.

(19) V případě technických problémů na zařízení v obchodní jednotce Správce zjistí rozsah závady a pokud není toto předmětem záruky dodavatele a Správce má kapacitní a časové možnosti k provedení opravy a závada je odstranitelná bez nároků na náhradní díly, provede toto odstranění.

VIII. SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ

(1) Nájemcům obchodních jednotek, kteří toto mají stanoveno v nájemní smlouvě nebo v příslušném kolaudačním rozhodnutí, je k dipsozici sociální zařízení a WC ve společných prostorách Objektu.

IX. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

(1) Ve všech prostorách Objektu je zakázáno kouření.

(2) V Objektu je zakázáno spát nebo přespávat. Objekt neslouží k ubytovávání osob.

(3) V prostorách Objektu je zakázáno žebrání.

(4) Do Objektu je zakázán vstup domácích zvířat, s výjimkou psů doprovázejících nevidomé, pověřenou ostrahu a příslušníky obecní policie nebo Policie ČR.

(5) Je zakázáno nosit v Objektu střelné zbraně s výjimkou státních nebo komunálních bezpečnostních složek a osob určených Vlastníkem Objektu.

(6) V prostorách Objektu je zakázána politická agitace, petiční akce, průzkumy veřejného mínění, demonstrace, propagace jakýchkoliv hnutí, reklamní akce, propagace výrobků, distribuce letáků, prodej jakéhokoliv zboží nebo služeb. Výjimku může udělit Správce a zároveň je oprávněn stanovit omezující opatření.

(7) Správce je oprávněn zakázat vstup do Objektu osobě, která se chová tak, že obtěžuje svým chováním nebo zjevem ostatní osoby, chová se agresivně a hrubě, byla přistižena při krádežích v Objektu nebo při poškozování majetku v Objektu.

(8) Vstup na střechu Objektu a do technického zázemí Objektu je zakázán všem osobám vyjma osob pověřených Správcem Objektu.

(9) Informace sdělovacím prostředkům ohledně Objektu je oprávněn podávat pouze odpovědný pracovník Pronajímatele Objektu. V Objektu je zakázáno fotografování a pořizování audiovizuálních záznamů bez souhlasu Správce.

X. Komunikace Ředitele a Správce Objektu s Nájemci

(1) Za provoz a správu Objektu odpovídá Ředitel, který zastřešuje vztah Nájemců k Vlastníkovi Objektu, k projektantovi a k příslušným státním organum. Ředitel je oprávněn zmocnit k výkonu dílčích úkolů v rámci správy Objektu pověřené osoby, které jsou povinny v jednání s Nájemci a třetími osobami své zmocnění prokázat písemnou plnou mocí či smlouvou, jejímž předmětem je zajištění plnění tohoto dílčího úkolu správy Objektu.

(2) Kanceláře Ředitele i Správce jsou umístěny v budově 13A a jsou označeny na informačním systému Objektu.

(3) Na Ředitele Objektu se Nájemce obrací v případě jakýchkoliv plánovaných stavebně technických změn v obchodní jednotce Nájemce a taktéž v případě požadavků na úpravu smluvních vztahu založeného nájemní smlouvou.

(4) Správce Objektu je připraven řešit všechny závažné provozní problémy Objektu, které není Nájemce schopen vyřešit prostřednictvím servisní a havarijní služby (viz Příloha č. 1 KONTAKTY).

(5) Správce informuje Nájemce o plánu oprav a revizi Objektu a dalších aktuálních problémech.

(6) Písemná komunikace mezi Ředitelem či Správcem Objektu na straně jedné a Nájemci na straně druhé je vedena v českém jazyce, případně v jazyce, jímž se řídí příslušná nájemní smlouva.

(7) Ředitel Objektu povoluje a vymezuje podmínky krátkodobého pronájmu plochy a prostoru ke krátkodobým pronájmům, k propagačním nebo promotion akcím v Objektu.

(8) Každý Nájemce obchodní jednotky je povinen sdělit Správci takovou odpovědnou osobu, včetně telefonického kontaktu, se kterou Správce projedná případný bezpečnostní incident, požár nebo jakoukoliv událost v obchodní jednotce nebo v Objektu. Tato osoba bude telefonicky dosažitelná pokud možno nepřetržitě.

XI. Stavební úpravy a opravy

(1) Nájemce je povinen užívat prostory, které mu byly předány, výhradně v souladu s nájemní smlouvou.

(2) Veškeré stavební úpravy, opravy které souvisejí s provozem obchodní jednotky je Nájemce povinen vždy předem písemně odsouhlasit s Pronajímatelem s výjimkou drobných oprav (ve smyslu nařízení vlády č. 308/2015 Sb.). Nájemce stavebními úpravami nesmí rušit ostatní uživatele a Nájemce centra zejména nadměrným hlukem, vibracemi, atp. Takovou činnost může Nájemce provádět pouze se souhlasem Pronajímatele, a to výhradně v době ukončení prodejní doby Objektu v souladu s omezeními vydanými Správcem.

(3) Podlahy Objektu jsou konstruovány tak, aby unesly max. zatížení 300kg/1m2. Instalace technologií, strojů a těžšího interiérového vybavení nájemních jednotek podléhá schválení Ředitelem, zejména z hlediska únosnosti stropů a podlah. Nastěhování nábytku či zařízení, které by neodpovídaly výše uvedeným specifikacím (trezory, těžké předměty, technoogická zařízení aj.), musí být předem písemně schváleno Pronajímatelem a Správcem.

(4) K udělení svého souhlasu může Pronajímatel a Správce Objektu záležitost konzultovat s projektantem budovy nebo s jinou příslušnou stranou, a to na náklady Nájemce nebo požadovat doložení stanoviska odborné osoby (posudek statika atp.).

XII. PLNĚNÍ ÚKOLŮ V OBLASTI PO A BOZP

(1) Objekt 13 je budovou, ve které je provozována činnost se zvýšeným požárním nebezpečím dle § 4, odst. 2, písm. h), i) a j) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění. Povinností Nájemců je v takovém případě plnit povinosti vyplývající z ustanovení tohoto zákona a z Vyhlášky MV ČR č. 246/2001 Sb., o požární prevenci.

(2) Ve smyslu § 16 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, je zajištěno v Objektu pravidelné školení vedoucích zaměstnanců (pracovníků) Nájemců a osob zdržujících se s vědomím Pronajímatele v Objektu o požární ochraně a odborná příprava preventistů požární ochrany dle vyhlášky č. 246/2001 Sb., o požární prevenci.

(3) Správce Objektu zajistí školení odpovědných zástupců Nájemců a jejich vedoucích pracovníků podle zpracovaných "Tématických plánů a časových rozvrhů školení o požární ochraně". K účasti na takovém školení budou Nájemci s dostatečným předstihem vyzváni Správcem. Správce Objektu musí být vždy vyrozuměn ze strany vedoucích pracovníků jednotlivych Nájemců o personálních změnách.

(4) Nájemci pověří svého odpovědného zástupce k absolvování tohoto školení o PO a následně bez zbytečného dokladu seznámí všechny zaměstnance a ostatní osoby, které se s jejich vědomím budou zdržovat v jejich pronajatých prostorách (brigádníci), s osnovou a obsahem školení.

(5) O seznámení ostatních zaměstnanců Nájemce musí být pořízen ze strany Nájemce písemný záznam, který musí obsahovat název právnické osoby nebo podnikající fyzické osoby, datum, náplň školení, způsob ověření získaných znalostí, dobu trvání školení, seznam zaměstnanců s podpisy proškolených osob, jména a podpisy osob, které školení provedly, vč.prohlášení o oprávněnosti k provedení školení podle § 16a, zákona č. 133/1985 Sb., v platném znění, zákona o požární ochraně.

(6) Tento písemný záznam archivuje Nájemce pro případné kontroly orgánů státního požárního dozoru nejméně po dobu 5ti let.

(7) Nájemci jsou povinni na základě ust. § 4, zákona č. 133/1985 Sb., o Požární ochraně, v platném znění, provést vlastní začlenění do kategorie činností. V případě, že budou provozovat činnosti dle ust. § 4, odst. 1, písm. b), se zvýšeným požárním nebezpečím, je jejich povinností ustanovit při provozované činnosti vlastní preventivní požární hlídku. Pokud o to Nájemce požádá, a nemá-li zajištěnou PO smluvní osobou odborně způsobilou v PO, zajistí Správce Objektu provedení odborné přípravy jeho preventivní požární hlídky.

(8) Správce zajistí v Objektu vyvěšení požárních poplachových směrnic, požárního a bezpečnostního značení a požárních evakuačních plánů na přístupných a viditelných místech a v případě jejich změny bude o této skutečnosti informovat Nájemce. V každé obchodní jednotce musí být vyvěšeny požární poplachové směrnice a zaměstnanci a pracovníci obchodní jednotky musí být seznámeni se všemi předpisy týkajícími se evakuace při požáru.

(9) Nájemci oznámí Správci jakékoliv skutečnosti, které se týkají zjištěného poškození protipožárních zařízení, evakuačního rozhlasu, hasících přístrojů, označení nouzových východů, nouzového osvětlení atd.

(10) Každý Nájemce odpovídá za proškolení vlastních zaměstnanců a návštěvníků a za jejich informovanost a bezpečné chování.

(11) Každý Nájemce odpovídá za všechny úkoly na úseku požární ochrany ve svých prostorách, zajišťuje kontroly a předepsané revize vlastních věcných prostředků požární ochrany a pravidelné revize a údržbu vlastních vyhrazených požárně bezpečnostních zařízení.

(12) Prostory v Objektu jsou navrženy jako prostory pro běžnou obchodní činnost. Jakákoliv změna v účelu užívání, vedoucí ke zvýšení požárního nebo bezpečnostního rizika, je nepřípustná bez souhlasu Správce.

(13) Správce je povinen každou takovou změnu konzultovat s Pronajímatelem, HZS Zlínského kraje, osobou odborně způsobilou v PO a projektantem, a v případě rozporu se schválenou projektovou dokumentací Objektu nebo s „Dokumentací o začlenění činností v Objektu do kategorií podle požárního nebezpečí", je oprávněn souhlas se změnou činnosti nebo jinou aktivitou nevydat. Jedná se zejména o prodej nebo výrobu a s tím související skladování hořlavin, technických plynů, výbušnin, pyrotechniky, zařízení pod stálým tlakem, chemikálií atd.

(14) Při práci jsou zaměstnanci Nájemce povinni dodržovat všechna bezpečnostní opatření, která jsou dána obecně platnými předpisy, vztahujícími se na jejich činnost. Tyto předpisy, vztahující se k provozované činnosti, je povinen vést Nájemce v písemné podobě a je povinen seznámit s nimi všechny zaměstnance a osoby zdržující se s jeho vědomím na pronajatém pracovišti prokazatelným způsobem. Správce Objektu má právo tuto dokumentaci kontrolovat a provádět u Nájemce preventivní požární prohlídky.

(15) Nájemce je povinen v pronajatých prostorách zajistit:

a) bezpečnost a ochranu zdraví při práci ve smyslu zejména ust. §§ 101-106, zákona č. 262/2006 Sb., v platném znění, a dále podmínky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, které ukládají povinnosti na úseku BOZP zaměstnavateli v zákoně č. 309/2006 Sb., v platném znění,.

b) provádění evidence pracovních úrazů a jejich ohlášení v souladu s NV č. 494/2001 Sb., od 1.1.2011 pak podle NV č. 201/2010 Sb.,
c) přivolání Správce, pokud se úraz přihodí ve společných prostorách. Nájemce v tomto případě podá příslušné oznámení samostatně.

XIII. PRVNÍ POMOC

(1) Každý pracovník správy Objektu je proškolen v oblasti poskytnutí předlékařské první pomoci.

(2) Je-li nablízku osoba školená v poskytování první pomoci, může zajistit převzetí poskytnutí první pomoci. Není-li tomu tak, je nutné vyhodnotit situaci a podle ní následně jednat.

(3) Je-li problém natolik závažný, že vyžaduje lékařský zásah, přivolejte rychlou záchrannou službu (viz Příloha č. 1 KONTAKTY). Uveďte jméno a polohu svého obchodu (jednotky) a pokud možno také povahu zranění.

(4) V případě, že to situace umožňuje, rychlou lékařskou pomoc přivolají pracovníci Objektu (Správce nebo pověřená osoba), kteří mohou sanitku lépe navigovat, pokud jde o cestu do Objektu a následnou navigaci na místo události.

XIV. KANCELÁŘ SPRÁVCE (SERVROVNA)

(1) V průběhu provozní doby Objektu je k dispozici Správce Objektu, který dohlíží na správný chod všech společných technických zařízení v Objektu a zajišťuje drobné opravy.

(2) Kancelář Správce slouží jako místo pro pomoc návštěvníkům v případě ztráty dítěte, v případě krádeží a incidentů, ztrát a nálezů. V místnosti je možné poskytnout první pomoc a je tam umístěna lékárnička.

(3) Nájemce je povinen neprodleně uvědomit Správce Objektu nebo jinou pověřenou osobu, dojde-li k nalezení nebo ztrátě dítěte. Správce nebo jiná pověřená osoba pak oznámí popis dítěte pomocí vnitřního rozhlasu a bude dohlížet na ztracené dítě či zranitelnou osobu, dokud nebude nalezen jeho/její opatrovník. Ztracenou osobu může také některý člen personálu doprovodit do kanceláře správy Objektu, kde se osoby ujme pověřený pracovník.

(4) Za zranitelné osoby se ve většině případů považují malé děti, které se ztratí či oddělí od rodičů či opatrovníků. Pokud se ztratí či oddělí v neznámém prostředí, je situace ještě závažnější.

XV. POŠTA, TELEFONY, ADRESY

(1) Přesná adresa Objektu je: "Vavrečkova 7074, Zlín, PSČ 760 01".

(2) Příchozí poštu do Objektu doručuje Česká pošta. Nedoporučená i doporučená pošta je doručována přímo do obchodních jednotek. Odchozí poštu řeší každý Nájemce individuálně.

(3) Objekt není vybaven centrální telefonní ústřednou.

(4) V případě jakýchkoli závad na Objektu či jeho vnitřním zařízení či vybavení v majetku Pronajímatele, nebo havárie, bezpečnostního incidentu, požáru či jiné závažné události, kontaktujte podle povahy problému telefonní čísla uvedená v příloze č. 1. této Směrnice (viz "Příloha 1. KONTAKTY").

XVI. ÚKLID A ÚDRŽBA

(1) Správce zajistí úklid všech společných částí Objektu, včetně fasády, prosklených vstupních ploch a společného zázemí obchodních jednotek.

(2) Každý Nájemce je odpovědný za úklid vlastního prostoru obchodní jednotky, včetně mytí výlohy uvnitř i vně jednotky a mytí oken uvnitř jednotky. Mytí výloh a oken je nutné provádět tak, aby výlohy byly vždy čisté a úklid musí být proveden v době klidu, nejpozději do 07:55 hodin, včetně úklidů vody a rozlitých čistících prostředků v prostoru před obchodní jednotkou. Nájemce je povinen provádět mytí výloh periodicky.

(3) Správce Objektu je odpovědný za provoz, revize a údržbu:
a) společných ploch (nákupní pasáž, parkoviště, zázemí atd.),
b) společných energetických a technologických zařízení:
- kotelny, rozvody tepla z kotelny až po koncová zařízení fancoil
- strojovna VZT system rozvodu čerstvého vzduchu v celém Objektu
- odtahové ventilátory
- zdroj chladu, včetně systému rozvodu vody v Objektu
- trafostanice včetně rozvodny NN a rozvaděče kompenzace, elektropřípojky až po hlavní jistič v nájemní jednotce,
c) společných protipožárních zařízení, věcných prostředků požární ochrany ve společných prostorách, požárních hydrantů,

d) věcných prostředků požární ochrany v prostorách Nájemců instalovaných Pronajímatelem (hasících přístrojů),
e) společných zařízení kontroly vstupu, elektronických zabezpečovacích zařízení, kamerových systémů ke kontrole společných prostor a exteriéru,
f) stavebních konstrukcí Objektu, střechy, fasády,
g) vstupních dveří do společných prostor,
h) venkovních a zahradních úprav, interiérové zeleně ve společných prostorách,
i) parkoviště, komunikací a chodníků,
j) systémů MaR pro společné energetická a technologická zařízení,
k) společné rozvody vody, páry, elektřiny až po hlavní uzávěr u příslušné obchodní jednotky.

(4) Nájemce je odpovědný za provoz, kontrolu, údržbu a revize svého zařízení a vybavení, instalovaného ve své nájemní jednotce. Výjimkou jsou obchodní jednotky převzaté Nájemcem vybavené od Pronajímatele, kdy je tato skutečnost zohledněna v nájemní smlouvě. U takových obchodních jednotek je odpovědný za všechny činnosti, uvedené výše, Správce.

(5) Nájemce je odpovědný za opravy a údržbu omítek, maleb v rámci vlastní obchodní jednotky.

(6) Nájemce je zodpovědný za pravidelné provádění desinfekce, deratizace, desinsekce všech prostor v rámci své nájemní jednotky.

(7) Správce zodpovídá za pravidelné provádění desinfekce, deratizace a desinsekce společných prostor.

(8) Nájemník zodpovídá za výkladce v rámci vlastní nájemní jednotky.

(9) Opravy, údržba a ostatní náklady tohoto charakteru zajišťované Správcem, resp. Pronajímatelem, jsou součástí společných a vedlejších provozních nákladů.

(10) V případě výpadku v dodávce médií (voda, elektřina) učiní Nájemce všechna opatření k zamezení následných škod (zálohování dat, cennosti, tržby, trezory a ostatní interní opatření Nájemce) a uzavře obchodní jednotku. V případě krátkodobého výpadku informuje Správce Nájemce o době tohoto výpadku. V případě dlouhodobého výpadku nařídí odpovědný pracovník- Správce mimořádný stav, výjimečně i uzavření Objektu.

(11) V případě výpadku v dodávce médií (voda, elektřina) Pronajímatel neodpovídá za případné škody vzniklé Nájemcům.

XVII. EVAKUACE OBJEKTU

(1) Evakuace Objektu se řídí Požární poplachovou směrnicí umístěnou v Objektu.

(2) Evakuaci Objektu vyhlašuje Správce nebo pověřená osoba v případě požáru, živelných pohrom, výhružné zprávy, nálezu nebezpečného předmětu a jiného ohrožení majetku a zdraví osob v Objektu. V případě požáru je evakuace vyhlašována automaticky prostřednictvím evakuačního rozhlasu (siréna).

(3) Evakuace je řízena z kanceláře Správce Objektu. Nájemci odpovídají za postup svých zaměstnanců, pracovníků a zákazníků/návštěvníků v souladu s požárním evakuačním plánem a za včasné plnění pokynů Správce Objektu nebo pověřené osoby Objektu, případně velitele zásahu HZS. Odpovědní pracovníci Nájemců jsou povinni vést evidenci o shromážděných a pohřešovaných osobách v rámci svých obchodních jednotek.

(4) V případě částečné evakuace zajistí Správce Objektu nebo pověřená osoba Objektu informování příslušných Nájemců a ti v součinnosti se správou Objektu umožní její provedení. Částečnou evakuaci vyhlásí Správce nebo pověřená osoba v případě poruchy nebo bezpečnostního incidentu, který ohrožuje majetek nebo zdraví osob pouze lokálně a nemá bezprostřední vliv na další aktivity v Objektu.

(5) Nájemci jsou povinni zajistit odpovídajícím způsobem hotovost, cennosti, zálohovat data a učinit veškerá opatření k minimalizaci škod.

(6) Pro evakuaci jsou určeny únikové cesty ven z Objektu na zásobovací plochu (pasáž, únikové koridory). Shromaždiště evakouvaných pracovníků nájemních jednotek a pracovníků správy Objektu je na severní fasádě – před hlavním vstupem do budovy 13A.

(7) Za kompletnost evakuace v nájemních jednotkách odpovídají příslušné odpovědné osoby z obchodních jednotek (vedoucí prodejen).

(8) O evakuaci materiálu se neuvažuje.

XVIII. ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

(1) Každý Nájemce je povinen jako původce odpadu tento třídit a odpovídajícím způsobem ho předat k likvidaci.

(2) Na základě přenesení působnosti původců odpadů pro Objekt, jsou Nájemci povinni odpad třídit a předávat do určených nádob k likvidaci (papír, sklo, plasty a směs).

(3) Je přísně zakázáno odpad či jakýkoli material skladovat mimo obchodní jednotky!

(4) Zbytky rostlinného oleje a potravinářský odpad z restauračních jednotek a odpad rostlinného a biologického charakteru, zbytky živočišných tkání a zbytky jídla jsou povinni tito původci řešit separátně na vlastní náklady. Správa Objektu odpovídá pouze za odpadové hospodářství pro běžné druhy odpadů. V případě potřeby mimořádného odvozu odpadu kontaktuje Nájemce Správce Objektu.

(5) Odpad je vybírán od Nájemců v následujících kategoriích:
Kat.č. Kat. Název odpadu
150101 O Papírové a lepenkové obaly
150102 O Plastové obaly
150107 O Skleněné obaly
200302 O Odpad z tržišť

XIX. MÉDIA

(1) Obchodní jednotky jsou zásobovány elektřinou přes distribuční trafostanici Objektu, každá obchodní jednotka je vybavena podružným odpočtovým elektroměrem. Náklady na elektrickou energii jsou vlastními provozními náklady Nájemce a budou přeúčtovány dle aktuální spotřeby Nájemci.

(2) Společná spotřeba elektrické energie (parkoviště, společné prostory, společná technologická zařízení aj.) se rozúčtovává mezi všechny Nájemce v rámci Služeb3 (viz nájemní smlouva).

(3) Obchodní jednotky jsou zásobovány vodou přes centrální přípojku Objektu. Nájemník, který ke své činnosti vyžaduje přívod vody, je vybaven podružným odpočtovým měřidlem. Náklady na vodné a stočné jsou vlastními provozními náklady Nájemce a budou přeúčtovány dle aktuální spotřeby Nájemci.

(4) Vodné a stočné ve společných prostorách je účtováno v rámci Služeb3 (viz nájemní smlouva).

(5) Objekt je zásobován centrálním parovodem, teplo je převáděno přes výměníkovou stanici do teplovodní topné soustavy, náklady na vytápění jsou rozúčtovány v poměru pronajaté plochy vůči ostatním vytápěným plochám v Objektu.

XX. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

(1) Tato směrnice je doručena Správcem Objektu všem Nájemcům. Povinností Nájemců je seznámit všechny zaměstnance a ostatní osoby vykonávající činnost pro Nájemce na základě pracovněprávního vztahu s pokyny a pravidly obsaženými v této směrnici. Je rovněž povinností Nájemce mít tuto příručku ve své obchodní jednotce k dispozici k nahlédnutí po celou dobu nájmu.

(2) Jestliže je některé z ustanovení této směrnice v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, je neplatné a jeho znění nahrazují příslušná ustanovení obecně závazných právních norem.

(3) Rozpornost dílčích ustanovení této směrnice nemá vliv na platnost ostatních ustanovení této směrnice.

Součástí této směrnice jsou následující přílohy:
(1) Příloha č.1 KONTAKTY
(2) Příloha č. 2 Požární a poplachová směrnice
(3) Příloha č.3 Požární evakuační plán
(4) Příloha č.4 Požární řád

Tato směrnice nabývá účinnosti dnem _____

[redacted]

Ing. Červínek Petr
Člen představenstva 13.budova a.s.

Příloha 1. KONTAKTY

Ředitel objektu: [redacted]
Správce a údržbá[redacted]

Ing. Petr Červínek, [redacted]
Marcela Pospíšilová

Servisní : [redacted]
Havárie vody
Havárie elektřiny

Dispečink ostrahy Objektu PCO [redacted]
Dispečink ostrahy Objektu - výjezd

Policie ČR	158
Městská policie Zlín	156
Zdravotnická záchranná služba	155
Hasičský záchranný sbor (HZS)	150
Operační středisko HZS Zlín	950 670 111

13.budova a.s.
Vavrečkova 7074, Zlín
IČO: 26968274
Objekt: budova 13

POŽÁRNÍ EVAKUAČNÍ PLÁN
Budovy 13

dle § 15 zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů („zákon o požární ochraně") a § 33 vyhlášky MV č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru („vyhláška o požární prevenci".)

Požární evakuační plán (PEP) upravuje postup při evakuaci osob a materiálu z prostor 6 podlažního obchodního centra, které může být zasaženo nebo ohroženo požárem.
Evakuace se vztahuje na všechny osoby v místech ohrožených MU s výjimkou osob, které se budou podílet na záchranných pracích, na řízení evakuace nebo budou vykonávat jinou neodkladnou činnost.

1. Jméno osoby, která bude organizovat evakuaci a místo, ze kterého bude evakuace řízena:
Evakuaci osob z objektu budou organizovat jednotliví nájemci od vstupních dveří do objektu.

2. Určení osob a prostředků, s jejichž pomocí bude evakuace prováděna:
Evakuaci osob řídi jednotliví nájemci. Ten, kdo zpozoruje požár, toto oznámí všem ostatním nájemcům /osobně, požární sirénou/ vznik požáru v objektu.
Evakuace materiálu budou provádět jednotliví nájemci ručním vynášením za využití všech přítomných osob.

3. Určení cest a způsobů evakuace, určení místa, kde se budou evakuované osoby soustřeďovat a určení zaměstnance, který provede kontrolu počtů evakuovaných osob:
Za evakuační cesty slouží schodiště a všechny východy z objektu, evakuované osoby se budou soustřeďovat na parkovišti před budovou muzea. Kontrolu počtu osob provedou jednotliví nájemci.

4. Způsob poskytnutí první pomoci postiženým osobám:
První pomoc bude poskytnuta za použití lékárniček jednotlivých nájemců a následně přivoláním rychlé záchranné služby.

5. Určení místa, kde se bude soustřeďovat evakuovaný materiál a určení způsobu jeho střežení:
Evakuovaný materiál bude soustředěn na parkovišti před objektem. Střežení zajistí jednotliví nájemci.

Ve Zlíně dne 20. 4. 2015

Zpracoval:
[redacted]
Požární služba
č.osv. Š-238/97

Schválil: **Ing. Petr Červínek**
člen představenstva

13. budova a.s.
Vavrečkova 7074, 760 01 Zlín
IČO: 26968274

POŽÁRNÍ ŘÁD

dle § 15 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů („zákon o požární ochraně") a § 31 vyhlášky MV č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru („vyhláška o požární prevenci".)

1. Vykonávána činnost a charakteristika požárního nebezpečí

Společnost provozuje svou činnost v rekonstruovaném objektu, budovy 13. v areálu Svit Zlín, jako obchodní dům, kde pronajímá prostory převážně pro obchodní činnost. Jedná se objekt s 5 NP, kdy v současné době není provozováno 3.NP a 5. NP. Objekt je dělen do požárních úseků a je vybaven chráněnou únikovou cestou. Společnost 13. budova a.s.. využívá pouze administrativní prostory v části 4.NP Celkový počet zaměstnanců společnosti jsou 2 osoby. Činnost se zvýšeným požárním nebezpečím se provozuje v objektu pro obchod, s celkovou prodejní plochou více jak 2000 (objekt, u kterého nejsou běžné podmínky pro zásah). Možné zdroje zapálení jsou nedbalostní příčiny (svařování, používání elektrických spotřebičů), kouření, úmysl, technická závada. Nebezpečí požáru může vzniknout při nedodržení požárně bezpečnostních předpisů, porušení zákazu kouření, zákazu manipulace s otevřeným ohněm, jiných nebezpečných výrobků, technickou závadou, při neodborném zásahu do elektroinstalace, v důsledku vadné elektrické instalace, a při opomíjení řádné údržby oprav technického a technologického zařízení, případně úmyslným zapálením.

2. Požárně technické charakteristiky látek (PTCH)

V prostorách objektu se vyskytují hořlavé materiály typu dřeva, textilie a plastických hmot (molitan) ve vybavení interiéru.
pokojová teplota
technicko - bezpečnostní parametry:
dřevo v nábytkovém vybavení:
teplota vznícení 397 °C
teplota vzplanutí 312 °C
výhřevnost 20 MJ/kg
třída požáru A
vhodné hasivo: voda, lehká, střední pěna se smáčedlem
textilie:
teplota vznícení 250 - 407 °C (podle druhu)
teplota vzplanutí. 255 °C
teplota samovznícení 140 °C
teplota žhnutí 205 °C
hustota 80 kg/m^3
výhřevnost 16,3 MJ/kg
Při hoření textilií s příměsí syntetických látek vznikají toxické zplodiny hoření.

Plasty: jsou to makromolekulární organické sloučeniny, které vznikly přeměnou organických přírodních nebo uměle vyrobených látek a v určité teplotní oblasti se chovají plasticky.

Název	Zn.	Teplota měknutí (°C)	Třída hořlavosti	Teplota vzplanutí (°C)	Teplota vznícení (°C)
Polyamid	PA	100-215	hořlavý	395-421	425-444
Polyethylen	PE	1 0-13	dobře hořlavý	306-341	349-417
Polypropylen	PP	120-148	dobře hořlavý	328-410	350-570
Polystyren	PS	75-110	dobře hořlavý	345-395	484-500
Polyuretan, pěnový – měkký	PUR	150-170	dobře hořlavý	310-440	415-480
Polyvinylchlorid - měkký	PVC	75-80	hořlavý	390	441-455

Množství hořlavých látek je definováno vybavením interiéru v administrativních prostorách a chodbách. V prostoru chodeb není možné skladovat žádný materiál z důvodu zabezpečení volných únikových cest.

3. Stanovení podmínek požární bezpečnosti k zamezení vzniku a šíření požáru nebo výbuchu s následným požárem

- Zaměstnanci společnosti a osoby vyskytující se v objektu musí být seznámeni s podmínkami požární bezpečnosti stanovených v příslušné dokumentaci požární ochrany.
- V prostoru objektu platí zákaz kouření.
- Únikové cesty a únikové východy udržovat trvale volně průchozí.
- Zajistit volný přístup k hasicím přístrojům, hydrantům a k požárně bezpečnostním zařízením – seznámení o umístění včetně jejich provozuschopnosti.
- Hasicí přístroje musí být trvale přístupné, zajištěny proti pádu a nesmí se zakládat ani obkládat různými předměty.
- Označení bezpečnostními příkazy a zákazy musí být trvale umístěno na viditelných místech a neporušeno (zákaz kouření aj.)
- Musí být trvale označena rozvodná zařízení elektrické energie, hlavní vypínače elektrického proudu, hlavní uzávěry médií a musí k nim být trvale volný přístup.
- Zaměstnanci ani jiné osoby nesmí provádět svévolné zásahy do elektroinstalace, zřizovat provizoria k připojení různých elektrických spotřebičů, používat vadné elektrické spotřebiče včetně vadného elektrického nářadí.
- Povinnost dodržovat podmínky a návody vztahující se k požární bezpečnosti výrobků nebo činností (např. instalace a používání spotřebičů, údržba kontrola a opravy technických a technologických zařízení).
- Elektrická instalace musí být provedena pro příslušné prostředí, veškeré opravy a úpravy smí provádět pouze osoba s příslušnou elektrotechnickou kvalifikací podle zvláštních předpisů.
- Poškozená technologická zařízení musí být okamžitě vyřazena z provozu a označena tabulkou s nápisem „MIMO PROVOZ“. Opravy, údržbu technických a technologických zařízení v prostorách výroby a skladů smí provádět pouze osoby s příslušnou odbornou kvalifikací.
- Provádět svářečské práce, nebo jiné požárně nebezpečné práce v prostorech výroby je možné jen na písemný příkaz za dodržení zvláštních požárně bezpečnostních opatření stanovených vyhláškou č. 87/2000 Sb., za dodržení podmínek stanovených ve vyhlášce MV č. 87/2000 Sb., kterou se stanoví podmínky požární bezpečnosti při svařování a nahřívání živic v tavných nádobách.
- Po skončení pracovní doby a před opuštěním pracoviště provést jeho kontrolu.

4. Oprávnění a povinnosti osob při zajišťování stanovených podmínek požární bezpečnosti

- Povinnost zamezit přístup nepovolaných osob na pracoviště.
- Zaměstnanci a jiné osoby jsou povinni dodržovat zákaz kouření a používání otevřeného ohně a nepřipustit jeho používání ani ostatními osobami, které se nacházejí v objektu.
- Po skončení směny a před opuštěním pracoviště zaměstnanci provedou kontrolu všech prostor a přesvědčí se, že prostory jsou v požárně nezávadném stavu.
- V případě vzniku požáru postupovat podle požárních poplachových směrnic.

5. Stanovení podmínek pro bezpečný pobyt a pohyb osob a způsob zabezpečení volných únikových cest:

- V objektu (v prostorách společnosti) musí být trvale volné komunikační prostory, které jsou součástí únikových cest, trvale volné únikové východy.
- Provedeno označení bezpečnostními značkami se směry úniků a únikových východů.
- Provádět kontrolu na dodržování podmínek požární bezpečnosti v prostorách společnosti a zjištěné závady neprodleně odstraňovat. Pokud se zjistí závady v objektu okamžitě informovat pronajímatele.

6. Odpovědný vedoucí zaměstnanec: [redacted]

Přílohy:

Přehled o umístění věcných prostředků a požárně bezpečnostního zařízení
Přehled o umístění výstražných a bezpečnostních značek

Ve Zlíně dne: 11.3.2019

[redacted]

Schválil: v. r. [redacted]
Ing. Petr Če
člen představenstva

[redacted]

Přehled o umístění věcných prostředků a požárně bezpečnostního zařízení (PBZ)

1. **Věcné prostředky – hasicí přístroje** (*viz samostatný dokument)*
   Společné prostory objektu vybaveny 5 ks hasicích přístrojů - práškový 6 kg
   Prostory objektu jsou dle PBŘ z května 2016 tabulky části k) vybaveny 19 ks PHP - práškový 6 kg a 3 ks PHP sněhový 5 kg

2. **Požárně bezpečnostní zařízení**

- Zařízení pro zásobování požární vodou - požární hydrantové systémy - nástěnný hydrant 5 ks D 25 s tvarově stálou hadicí (u vchodu únikové schodiště)
- Zdroje vnější požární vody – venkovní nadzemní hydrant umístěný na vodovodním řadu DN 200 ve vzdálenosti 65 m na severní straně od objektu (ul. Dvacátá)
- Zařízení pro únik osob při požáru – nouzové osvětlení – prostory objektu
- Zařízení pro požární signalizaci – elektrická požární signalizace – EPS – ústředna I. NP (rozvodna), hlásiče i prostory obchodní jednotky, tlačítkové hlásiče u východů,
- Siréna, požární klapky
- Požární uzávěry do CHÚC, samostatné PÚ

Příloha č. 2

Přehled o umístění výstražných a bezpečnostních značek

- zákaz kouření a používání otevřeného ohně, nepovolaným vstup zakázán
- únikové cesty označeny tabulkami se směrem úniku a únikových východů
- hlavní vypínač el.proudu a nehas vodou a pěnovými přístroji
- hlavní uzávěr vody – výměníková stanice
- hlavní vypínač elektr. energie – u vstupu CHÚ central stop total, 1. NP rozvodna