

CENTRAL GROUP 49. investiční s.r.o.

se sídlem Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4 – Nusle

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 246268

zastoupena XXXXXX

č. ú. : 6526492/0800

IČO: 04370716

DIČ: CZ04370716

Společnost není subjektem, na nějž se vztahuje § 2 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Technologie hlavního města Prahy, a.s.

se sídlem Dělnická 213/12, 170 00 Praha 7 – Holešovice

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 5402

zastoupena Tomášem Jílkem, předsedou představenstva a Ing. Tomášem Novotným, místopředsedou představenstva

IČO: 25672541

DIČ: CZ25672541

č. ú. : 2024000004/600

Společnost je subjektem, na nějž se vztahuje § 2 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.

(dále jen „**Nájemce**“)

uzavírají dle § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU č. 201-000250

Článek I.

Úvodní ustanovení

- 1.1 Pronajímatel je vlastníkem areálu **Tesla Hloubětín II.** (dále jen „**Areál**“) nacházejícího se na adrese U Elektry 650/50, 198 00 Praha 9 – Hloubětín. Areál, jehož součástí jsou i stavby, se nachází na pozemcích zapsaných na LV č. 1105 v k. ú. Hloubětín, obec Praha.
- 1.2 Touto smlouvou Pronajímatel pronajímá Nájemci prostory sloužící k podnikání nacházející se v Areálu s technickým označením sklad 002 v budově N (dále jen „**Nebytové prostory**“) v celkové rozloze 957,0 m². Nebytové prostory jsou dále v této smlouvě označeny jako „**Předmět nájmu**“. Přesná specifikace Předmětu nájmu je uvedena v Příloze č. 1 této smlouvy.

Nájemce je oprávněn užívat za podmínek stanovených v této smlouvě ty společné prostory, které nejsou Pronajímatelem určeny k výlučnému užívání Pronajímatelem, jinými nájemci nebo uživateli Areálu, a to v rozsahu důvodně nezbytném pro užívání Předmětu nájmu a způsobem neomezujícím ostatní nájemce nebo uživatele Areálu (dále jen „**Společné prostory**“), přičemž Nájemce není oprávněn ve Společných prostorech provádět svou obchodní činnost či jinou činnost, zejm. zde skladovat, ukládat či odkládat movité věci.
- 1.3 Touto smlouvou se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli nájemné za Předmět nájmu a platby spojené s nájmem.
- 1.4 Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v souvislosti se svým podnikáním jako dílenské (montážně skladovací) prostory (dále jen „**účel nájmu**“).

Článek II.

Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to s účinností od 22.10.2021.

Článek III. Nájemné

- 3.1 Nájemné za Předmět nájmu stanovené dohodou smluvních stran činí částku ve výši XX Kč za 1m²/měsíc.
Celkové nájemné za Předmět nájmu tak činí částku ve výši **81.345,- Kč** měsíčně bez DPH, přičemž společně s nájemným je Nájemce povinen hradit DPH v zákonné výši (dále jen „**Nájemné**“).
- 3.2 Nájemce se zavazuje hradit Nájemné předem vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce dle faktury vystavené Pronajímatelem podle zákonných předpisů, není-li dále stanoveno jinak.
- 3.3 Smluvní strany si dohodly, že s účinností od 1. 1. 2023 a pak každého 1. ledna dalšího roku se Nájemné a platby spojené s nájmem dle čl. 4 této smlouvy, jsou-li stanoveny fixně, zvyšují o počet procent přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen stanovené Českým statistickým úřadem (za předchozí rok). Pronajímatel tuto skutečnost oznámí písemně Nájemci včetně doložení příslušného dokladu o růstu míry inflace nejpozději do konce měsíce března daného roku. Nové Nájemné a platby spojené s nájmem potom platí zpětně od 1. ledna daného roku. Nedoplatek vzniklý v důsledku indexace za období od 1. ledna do oznámení Pronajímatele o indexaci je splatný společně s Nájemným splatným nejbliže po učinění oznámení o indexaci.

Článek IV. Platby spojené s nájmem a platební podmínky

- 4.1 Mimo Nájemné se zavazuje Nájemce hradit platby za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, a to formou měsíčních plateb. Za tyto služby jsou považovány:
- Dodávka elektrické energie;
(dále jen „**Služby I**“).
 - Vodné stočné;
(dále jen „**Služby II**“)
- 4.2 Úhrady za Služby I budou účtovány na základě skutečné spotřeby měřené samostatnými měřidly nainstalovanými pro Předmět nájmu a budou hrazeny měsíčně, na základě vystavených faktur, a to v návaznosti na obdržení faktur od dodavatele příslušného média. (dále jen „**Platby za služby I**“). Splatnost Úhrady za služby I je 15 dnů ode dne vystavení faktury ze strany Pronajímatele.
- 4.3 Platba za Služby II je paušální – fixní položka, která nepodléhá vyúčtování. Smluvní strany se dohodly na paušální částce ve výši 5,- Kč/m²/měs., tj. celkem **4.785,- Kč/m²/měs.**, přičemž k částce bude účtována druhá snížená sazba DPH (dále jen „**Platby za služby II**“). (Platby za služby I a Platby za služby II dále společně též jen „**Platby za služby**“).
- 4.4 Mimo Nájemné a Platby za služby se Nájemce zavazuje hradit Pronajímateli servisní poplatek. Servisní poplatek je veden formou paušální měsíční platby, která zahrnuje jednotnou sazbu ve výši 15,- Kč/m²/měsíc, a dále částku za zajištění instalace, revizí a odečtu měřidel v Předmětu nájmu ve výši 200 Kč (dále jen „**Servisní poplatek**“). Seznam služeb, za které je Servisní poplatek hrazen, je uveden jako Příloha č. 2 této smlouvy. Nájemce se tak zavazuje hradit Servisní poplatek ve výši **14.555,- Kč/měsíc**. K Servisnímu poplatku je účtována základní sazba DPH.
- 4.5 Platby za Služby II a Servisní poplatek se Nájemce zavazuje hradit Pronajímateli v pravidelných měsíčních platbách vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce, není-li dále stanoveno jinak.
- 4.6 Nájemce souhlasí se zasíláním faktur – daňových dokladů v elektronické podobě. Za tímto účelem sděluje Pronajímateli emailovou adresu: **uctarna@thmp.cz**
- 4.7 V průběhu doby nájmu je Pronajímatel oprávněn jednostranně změnit výši Plateb za služby II a výši Servisního poplatku. Změna výše Plateb za služby II a Servisního poplatku bude po úpravě odrážet výši skutečných nákladů vynaložených za minulé období a rovněž jakýkoli nárůst cen služeb a spotřebních nákladů tak, aby očekávaný nedoplatek (přeplatek) služeb dodavatelům byl minimální.

- 4.8 První platbu za Nájemné, Platby za služby II a Servisní poplatek vč. DPH na období od 22.10.2021 do 31.10.2021 v celkové výši **39.130,- Kč** je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli nejpozději do 15 dnů ode dne uzavření této smlouvy. Smluvní strany berou na vědomí, že celková výše ostatních měsíčních plateb za Nájemné, Platby za služby II a Servisní poplatek vč. DPH ke dni uzavření této smlouvy činí dle shora uvedených ustanovení částku ve výši **121.302,50 Kč**, plus úhrady za Služby I, účtované dle skutečného odběru elektrické energie. Výše této platby může být do budoucna ovlivněna výší zákonné sazby DPH nebo jinými okolnostmi předvídanými touto smlouvou.

Článek V. Další práva a povinnosti Pronajímatele

- 5.1 Pronajímatel je oprávněn postoupit nebo převést svá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy na třetí osobu a Nájemce tímto dává Pronajímateli s tímto převodem nebo postoupením svůj souhlas.
- 5.2 Pronajímatel se zavazuje udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit účelu nájmu dle této smlouvy, a dále se zavazuje zajistit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu po dobu trvání nájmu.
- 5.3 Pronajímatel je oprávněn pověřit zajišťováním správy nemovitostí dle této smlouvy třetí osobu.

Článek VI. Další práva a povinnosti Nájemce

- 6.1 Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn dát Předmět nájmu ani jakoukoli jeho část do podnájmu třetí osobě.
- 6.2 Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn postoupit ani jinak převést své pohledávky nebo svá práva a své povinnosti vyplývající z této smlouvy na třetí osobu.
- 6.3 Nájemce se zavazuje provádět a hradit náklady na běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním Předmětu nájmu. Za běžnou údržbu se považuje udržování a čištění Předmětu nájmu (zejm. malování včetně opravy omítek, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry). Za drobné opravy se považují zejména tyto opravy, pokud jsou prováděny v Předmětu nájmu:
- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt;
 - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií;
 - výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zásuvek rozvodů datových sítí a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech;
 - opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a indikátorů vytápění; a
 - opravy vodovodních výtoků, mísících baterií, sprch, ohříváčů vody a umyvadel.

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy Předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny výše, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 10.000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.

- 6.4 Nájemce je povinen strpět úpravu, opravu či rekonstrukci Předmětu nájmu včetně Společných prostor z podnětu Pronajímatele a je pak povinen strpět případné přiměřené imise (hluk, vibrace, zápach apod.), které se v průběhu těchto činností mohou vyskytnout, přičemž není oprávněn požadovat z těchto důvodů slevu z Nájemného či jiných plateb stanovených v této smlouvě, náhradu škody či ukončení této smlouvy z těchto důvodů. Nájemce není oprávněn jakýmkoli způsobem bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět jakoukoli změnu, úpravu, opravu, rekonstrukci či zhodnocení Předmětu nájmu.
- 6.5 Nájemce je povinen do 14 dnů ode dne podpisu této smlouvy uzavřít a doložit Pronajímateli pojistnou smlouvu na Předmět nájmu, přičemž pojistná smlouva zahrnuje pojištění odpovědnosti za škodu na životu, zdraví a majetku v souvislosti s podnikatelskou činností Nájemce a pojištění movitého majetku nacházejícího se v Předmětu nájmu na aktuální hodnotu.
- 6.6 Nájemce je povinen umožnit po předchozím oznámení Pronajímatele Pronajímateli přístup do Předmětu nájmu z důvodu kontroly dodržování této smlouvy a provádění potřebných oprav, revizí a údržby.

- 6.7 Nájemce je oprávněn umístit své logo na budovu po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele, přičemž Nájemce je povinen získat veškerá povolení a souhlasy správních orgánů potřebná pro umístění loga na budově.
- 6.8 Nájemce je oprávněn používat ke svému provozu mostový jeřáb umístěný v předmětu nájmu pod podmínkou, že bude provedena příslušná kontrola, revize a potřebné opravy, které bude vyžadovat uvedení do provozu a následný provoz. Veškeré tyto náklady hradí Nájemce. Tyto podklady předloží Nájemce Pronajímateli před zahájením provozu jeřábu, jinak není oprávněn jeřáb užívat. Ovládání jeřábu je Nájemce povinen zajistit v souladu s prvními předpisy a podmínkami BOZP náležitě proškolenou osobou.
- 6.9 Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, které nastaly na Předmětu nájmu bez ohledu na to, zda byly způsobeny, zapříčiněny nebo úmyslně provedeny Nájemcem či nikoli, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést, a dále umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, měření apod., jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto jeho povinností Pronajímateli nebo třetím osobám vznikla.
- 6.10 Další povinnosti Nájemce a pravidla pro užívání Předmětu nájmu, Společných prostor a budovy jsou stanoveny v provozním řádu, s jehož aktuálním zněním se Nájemce seznámil před podpisem této smlouvy, a Nájemce se zavazuje tento provozní řád dodržovat.
- 6.11 Nájemce není oprávněn započítat jakékoli své pohledávky za Pronajímatelem vůči jakékoli platbě splatné dle této či jiné smlouvy, uplatnit zadržovací právo vůči jakékoli takové platbě nebo provést odpočet z jakékoli takové platby.
- 6.12 Nájemce odškodní Pronajímatele za jakékoli náklady, výdaje, žaloby, řízení nebo nároky, které budou vzneseny proti nebo které vzniknou Pronajímateli, jeho zaměstnancům, spolupracovníkům, zástupcům nebo návštěvníkům v souvislosti se zraněním, nehodou, ztrátou nebo škodou jakéhokoli druhu způsobenou nebo vzniklou v Areálu za účinnosti této smlouvy nebo související s užíváním Předmětu nájmu.
- 6.13 Nájemce smí umístit do Předmětu nájmu své sídlo. Pronajímatel poskytne Nájemci na jeho žádost písemný souhlas s umístěním sídla Nájemce v Předmětu nájmu pro účely zápisu sídla Nájemce v Předmětu nájmu do obchodního rejstříku. Nájemce je povinen změnit své sídlo a zajistit, že jakýkoli potenciální podnájemce učiní totéž do třiceti (30) dnů po ukončení této smlouvy.
- 6.14 Jakákoliv porucha techniky nebo zařízení v budově, přerušení dodávek médií či přerušení provozu v budově z jiných důvodů neopravňují Nájemce požadovat snížení Nájemného a/nebo Plateb spojených s nájmem dle článku 4 této smlouvy nebo uplatňovat na Pronajímateli jakýkoli jiný nárok.
- 6.15 Nájemce není oprávněn zahájit a vést jakýkoliv správní řízení související s Předmětem nájmu (např. stavební řízení, řízení o zřízení dočasné stavby atp.) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. V případě zahájení správního řízení ohledně Předmětu nájmu, s nímž Pronajímatel nesouhlasí, Nájemce uzavřením této smlouvy zmocňuje Pronajímatele k tomu, aby za něj v příslušném správním řízení činil veškeré kroky a podání vedoucí k zastavení předmětného správního řízení. Současně v takovém případě Nájemce odpovídá za veškerou škodu, která takovým jednáním Nájemce Pronajímateli vznikne, a to včetně náhrady nákladů na zaměstnance Pronajímatele, kteří činili úkony vedoucí k zastavení příslušného správního řízení.
- 6.16 Nájemce je povinen udržovat v platnosti své oprávnění k podnikání.

Článek VII. Trvání a ukončení nájmu

- 7.1 Tato smlouva je ukončena uplynutím doby, na níž byla sjednána nebo uplynutím výpovědní doby, došlo-li k výpovědi této smlouvy, přičemž výpověď musí mít písemnou formu a musí být druhé straně doručena datovou zprávou či prostřednictvím doručovatele poštovních služeb. Výpovědní doba počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 7.2 Je-li mezi stranami sjednán nájem na dobu neurčitou, je kterákoliv ze stran oprávněna tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodu, a to s pětiměsíční (5) výpovědní dobou, která začne běžet první den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně. V případě nájmu sjednaného na dobu neurčitou je však Pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět i bez výpovědní

doby, a to z důvodů popsaných v bodě 7.4 této dohody, přičemž nájem v takovém případě skončí dnem doručení výpovědi Nájemci.

- 7.3 Je-li mezi stranami sjednán nájem na dobu určitou, je Nájemce oprávněn tuto smlouvu vypovědět pouze z důvodů uvedených v § 2308 občanského zákoníku. Je-li mezi stranami sjednán nájem na dobu určitou, je Pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět s šestiměsíční (6) výpovědní dobou, pokud Areál, či jeho část, ve kterém se Předmět nájmu nachází, má být odstraněn, anebo přestavován tak, že to brání dalšímu jeho užívání, kdy výpovědní doba počne běžet první den měsíce bezprostředně následujícího po měsíci, ve kterém bude výpověď doručena druhé Smluvní straně. Dále je Pronajímatel v případě sjednaného nájmu na dobu určitou oprávněn tuto smlouvu vypovědět z důvodu uvedeného v § 2309 písm. b) občanského zákoníku (co se rozumí hrubým porušením povinností je popsáno v následujícím bodě smlouvy), a to bez výpovědní doby, přičemž nájem v takovém případě skončí dnem doručení výpovědi Nájemci.
- 7.4 V souvislosti s možností výpovědi smlouvy Pronajímatelem z důvodu dle § 2309 písm. b) občanského zákoníku si strany ujednávají, že hrubým porušením smlouvy ze strany Nájemce se rozumí, pokud Nájemce zejména:
- a) je v prodlení s úhradou kterékoliv platby dle této smlouvy více než 5 dnů i přes písemné upozornění;
 - b) nepřevezme Předmět nájmu, aniž by k tomu byl relevantní důvod;
 - c) užívá Předmět nájmu v rozporu s účelem smlouvy i přes písemnou výzvu Pronajímatele;
 - d) opakovaně poruší své povinnosti související s užíváním Předmětu nájmu přes písemné upozornění;
 - e) provede bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele změnu Předmětu nájmu či jiné úpravy;
 - f) přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
 - g) je soudem prohlášen za úpadce;
 - h) nesloží jistotu v dohodnutém termínu nebo ji neobnoví do stanovené výše po jejím čerpání Pronajímatelem;
 - i) poruší svoji povinnost udržovat v platnosti své oprávnění k podnikání;
 - j) opakovaně poruší povinnost umožnit Pronajímateli přístup do Předmětu nájmu; nebo
 - k) poruší jiný ze svých závazků vyplývajících z této smlouvy a toto porušení neodstraní ani do třiceti dnů po doručení příslušného písemného upozornění Pronajímatele.

Článek VIII. Jistota

- 8.1 Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli do dne předání Předmětu nájmu Nájemci dle bodu 9.1 této smlouvy na účet Pronajímatele jistotu ve výši **242.605,- Kč** k zajištění úhrady Nájemného, všech dalších plateb dle této smlouvy, k úhradě jiných závazků v souvislosti s nájmem dle této smlouvy a případnou povinnost k náhradě škody způsobenou Nájemcem Pronajímateli na Předmětu nájmu, jeho příslušenství a vybavení (dále jen „**Jistota**“). Jistotu Nájemce uhradí na číslo účtu uvedené v záhlaví této smlouvy pod variabilním symbolem, kterým je číslo této smlouvy. Strany si ujednaly, že výše Jistoty je vypočítána jako dvojnásobek Nájemného a Plateb spojených s nájmem dle článku 4 této smlouvy se zákonnou výší DPH, a v případě zvýšení Nájemného a/nebo Plateb spojených s nájmem je Nájemce povinen Jistotu navýšit tak, aby byl tento poměr zachován, a to v termínu dle výzvy Pronajímatele. Složená Jistota není úročena. Pro úhradu Jistoty nebude Nájemci zaslána faktura.
- 8.2 Pronajímatel je oprávněn čerpat peněžní prostředky z Jistoty i bez předchozího upozornění Nájemce, pokud Nájemce nesplní včas jakýkoliv svůj peněžitý závazek podle této smlouvy. Pronajímatel bude o takovém čerpání Jistoty Nájemce písemně informovat po jejím použití (resp. po použití její části) v oznámení, které bude obsahovat výši čerpané Jistoty a její důvod, a Nájemce se zavazuje Jistotu do pěti (5) dnů ode dne doručení tohoto oznámení doplnit do původní výše.
- 8.3 Do třiceti (30) dnů po skončení této smlouvy, řádném předání Předmětu nájmu Pronajímateli a vyrovnání veškerých závazků Nájemce dle této smlouvy včetně vyúčtování všech případných úhrad za služby a definitivním ukončení veškerých soudních či jiných řízení s touto smlouvou souvisejících, vrátí Pronajímatel Nájemci Jistotu v aktuální výši. Nájemce je oprávněn provést výpočet úhrady za služby kvalifikovaným odhadem a poté bude pro vyrovnání takových úhrad za služby počítáno s kvalifikovaným výpočtem (odhadem) předpokládané výše ceny služeb, a to i předtím, než budou k dispozici veškeré konečné faktury od dodavatelů služeb. V případě, že tento kvalifikovaný výpočet bude odlišný od

skutečného vyúčtování provedeného dle této smlouvy, jsou smluvní strany povinny uhradit si případný přeplatek, resp. nedoplatek do třiceti (30) dnů od řádného vyúčtování. Nájemce tímto označuje č. účtu, které je uvedeno v hlavičce této smlouvy pod údaji Nájemce jako platební místo pro vrácení Jistoty či její nevyčerpané části nebo úhradu jakýchkoliv jiných plnění Pronajímatele Nájemci.

Článek IX. Předání Předmětu nájmu

- 9.1 Pronajímatel předá Předmět nájmu k užívání Nájemci v termínu stanoveném Pronajímatelem, a to nejpozději do 22.10.2021, o čemž bude mezi stranami sepsán předávací protokol. Pronajímatel není povinen Předmět nájmu Nájemci předat před tím, než Nájemce uhradí na účet Pronajímatele jistotu dle bodu 8.1 této smlouvy.
- 9.2 Pronajímatel se při předání Předmětu nájmu zavazuje předat Předmět nájmu Nájemci v takovém stavu, aby bylo zajištěno jeho nerušené užívání tak, jak je ujednáno v bodě 5.2 této smlouvy.
- 9.3 Nájemce prohlašuje, že je dobře seznámen se stavem Předmětu nájmu, ve kterém mu je předáván a nepotřebuje jeho rozsáhlejší popis nebo dokumentaci, vyjma dokumentů uvedených v této smlouvě, a že Předmět nájmu odpovídá alespoň základnímu minimálnímu standardu a vybavení, které je nezbytné pro účel nájmu.
- 9.4 Předáním dle tohoto článku smlouvy přechází na Nájemce nebezpečí škody na Předmětu nájmu.

Článek X. Smluvní pokuty a zadržovací právo

- 10.1 V případě prodlení Nájemce s úhradou kterékoliv platby dle této smlouvy se Nájemce zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 10.2 Pokud Nájemce nevrátí nebo nevyklidí Předmět nájmu v souladu s bodem 11.1 této smlouvy, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku denního Nájemného ve výši platné ke dni ukončení této smlouvy za každý den prodlení.
- 10.3 V případě, že Nájemce poruší kteroukoliv svou smluvní povinnost (vyjma povinnosti, popsané v bodě 10.1 a 10.2 této smlouvy), uhradí Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti.
- 10.4 Uplatněním smluvní pokuty dle tohoto článku smlouvy není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody, která převyšuje uhrazenou smluvní pokutu v téže věci.
- 10.5 Pro případ prodlení Nájemce s úhradou některé platby dle této smlouvy strany sjednávají zadržovací právo Pronajímatele, kdy v případě splatného dluhu Nájemce je Pronajímatel oprávněn zadržet movité věci umístěné v Předmětu nájmu. Způsob zadržení movitých věcí dle předchozí věty je Pronajímatel oprávněn učinit dle svého uvážení např. výměnou vstupních zámků v Předmětu nájmu. O uplatnění zadržovacího práva dle tohoto bodu smlouvy je Pronajímatel následně povinen Nájemce písemně informovat. Pokud Nájemce neuhradí dluh ani do třiceti (30) dnů ode dne, kdy byl Pronajímatelem písemně informován o uplatnění zadržovacího práva, je Pronajímatel oprávněn následujícím dnem zadržené movité věci prodat třetí osobě, a to tzv. „*prodejem z volné ruky*“, kdy se Pronajímatel zavazuje, že movité věci budou prodány alespoň za cenu, za kterou lze srovnatelné movité věci obvykle prodat za srovnatelných okolností na daném místě a v daném čase a Nájemce s tímto postupem uzavřením této smlouvy výslovně souhlasí. Výtěžek z prodeje movitých věcí (popř. jeho část) následně Pronajímatel použije (bez dalšího) na úhradu dluhu Nájemce včetně úroku z prodlení a případně dalšího příslušenství a náhrady nákladů a zbývající část výtěžku Pronajímatel vrátí Nájemci. V případě, že výtěžek z prodeje movitých věcí dle tohoto bodu smlouvy nebude dosahovat výše celkového dluhu Nájemce, je Nájemce povinen rozdíl mezi výtěžkem a dluhem Pronajímateli uhradit bez zbytečného odkladu.

Článek XI. Vrácení Předmětu nájmu

- 11.1 Nejpozději ke dni zániku, resp. ukončení této smlouvy, je Nájemce povinen vyklidit Předmět nájmu a vrátit jej Pronajímateli v původním stavu, ve kterém ho původně převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Pokud nebude mezi stranami dohodnuto jinak, odstraní Nájemce veškeré své úpravy z Předmětu nájmu včetně technického zhodnocení, dokončovacích prací a příslušenství (dále jen „**Vylepšení nájemce**“) provedených v Předmětu nájmu před vrácením Předmětu nájmu zpět

Pronajímateli, pokud Pronajímatel výslovně neudělí Nájemci souhlas, že určitá Vylepšení nájemce mohou zůstat v Předmětu nájmu. V takovém případě se odsouhlasená Vylepšení nájemce stanou majetkem Pronajímatele (s výjimkou těch Vylepšení nájemce, která již přešla do majetku Pronajímatele jejich instalací v Předmětu nájmu), a to dle Pronajímatelova rozhodnutí buď bez jakékoli úhrady Nájemci nebo za úhradu dohodnutou s Nájemcem nebo za úhradu určenou Pronajímatelem. Tento souhlas nemá vliv na povinnost Nájemce vyklidit veškeré další Vylepšení nájemce z Předmětu nájmu.

- 11.2 Pokud Nájemce nesplní své závazky ke dni ukončení nájmu, zejména nevyklidí Předmět nájmu a neuvede jej do stavu požadovaného touto smlouvou, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu a vykonat veškeré potřebné práce místo Nájemce na náklady Nájemce, s čímž Nájemce výslovně souhlasí. Nájemce odškodní Pronajímatele za veškeré škody způsobené nesplněním povinnosti Nájemce vyklidit a vrátit Předmět nájmu.
- 11.3 Pro případ, že Nájemce nevyklidí Předmět nájmu ani ve lhůtě třiceti (30) dnů po ukončení této smlouvy, je Pronajímatel oprávněn veškerý movitý majetek ponechaný v Předmětu nájmu uskladnit na náklady Nájemce a zaslat Nájemci písemné oznámení ohledně místa uložení takového majetku. Nájemce výslovně souhlasí, že Pronajímatel nenese jakoukoliv odpovědnost za neodstraněný majetek. Pokud si Nájemce neodstraněný majetek nepřevezme ani ve lhůtě šedesáti (60) dnů ode dne ukončení této smlouvy, je Pronajímatel, oprávněn s tímto majetkem naložit dle svého uvážení, včetně jeho zničení či prodeje na riziko a náklady Nájemce. V případě prodeje neodstraněného majetku se přiměřeně použije ujednání stran dle bodu 10.5 této smlouvy. Nájemce uhradí Pronajímateli veškerou vzniklou škodu, výdaje nebo náklady, které Pronajímateli způsobil nesplněním své povinnosti dle tohoto bodu smlouvy.
- 11.4 Při vracení Předmětu nájmu uzavřou smluvní strany předávací protokol, v němž bude uveden stav nebytových prostor, vady, závady a stavy měřidel.

Článek XII. Související ustanovení

- 12.1 Všechna oznámení, žádosti a jiná komunikace, zamýšlené touto smlouvou, se druhé smluvní straně doručí písemnou formou kontaktní osobě níže vedené:

Pronajímatel
CENTRAL GROUP 49. investiční s.r.o.
Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4 - Nusle
kontaktní osoba ve věcech technických: XXXXXXXX
email XXXXXXXX,
tel: XXXXXXXX

kontaktní osoba ve věcech smluvních: XXXXXXXX
email: XXXXXXXX
tel: XXXXXXXX

Nájemce
Technologie hlavního města Prahy, a.s.
Dělnická 213/12, 170 00 Praha 7 – Holešovice
kontaktní osoba: XXXXXXXX
email XXXXXXXX
tel XXXXXXXX

Změnu své kontaktní osoby a jejích údajů může kterákoliv smluvní strana provést i jednostranně písemným oznámením učiněným dosavadní kontaktní osobou. Oznámení může být učiněno i formou e-mailu bez zaručeného elektronického podpisu.

Článek XIII. Závěrečná ustanovení

- 13.1 Smlouva byla vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech s platností originálu, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom (1) vyhotovení.

13.2 Tuto smlouvu je možné měnit, doplňovat nebo rušit (s výjimkou odstoupení či výpovědi) jen písemnými dodatky podepsanými oprávněnými osobami obou smluvních stran. Smluvní strany se výslovně dohodly, že změna, doplnění nebo zrušení smlouvy je účinné vždy teprve bezvýhradným souhlasem obou smluvních stran, písemně projeveným na jedné listině. Jakýkoli úkon v jiné formě, zejm. jednostranné přijetí nabídky, zvláště, je-li učiněno s dodatkem, výhradou, omezením, odchylkou či jinou změnou, byť tato podstatně nemění podmínky obsažené nabídky či jen vymezuje obsah smlouvy jinými slovy, tak za akceptaci nabídky a změny smlouvy dle této smlouvy není považováno. Až do okamžiku uzavření dodatku k této smlouvě v písemné formě s podpisy obou smluvních stran na téže listině si Pronajímatel současně vyhrazuje právo na odvolání či zrušení nabídky.

13.3 Smluvní strany tímto prohlašují, že podpisem této smlouvy na sebe berou nebezpečí změny okolností a žádná ze smluvních stran tedy není oprávněná domáhat se po druhé smluvní straně obnovení jednání o této smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech smluvních stran.

13.4 Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této smlouvy se neuplatní ustanovení § 1740/3, § 1765, § 1766, § 1899/2, § 2208, § 2210/3, § 2221/2, § 2223, § 2233/2, § 2304/2, § 2311 a § 2315 zákona. Smluvní strany tímto souhlasí, že výkon práv smluvních stran dle § 2314 zákona nebude mít vliv na práva a povinnosti smluvních stran dle této smlouvy, zejména ve vztahu k ukončení nájmu, vyklizení nebytových prostor, jejich předání Pronajímateli a souvisejících práv a povinností. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že případné námitky podané Nájemcem dle § 2314/1 zákona nezakládají právo Nájemce dále užívat nebytové prostory po dni, ke kterému nájem zanikl v důsledku výpovědi Pronajímatele.

13.5 Pronajímatel prohlašuje, že si je vědom, že je Nájemce povinen na dotaz třetí osoby poskytovat informace podle ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a souhlasí s tím, aby veškeré informace v této smlouvě obsažené, s výjimkou osobních údajů, byly poskytnuty třetím osobám, pokud si je vyžádají. Pronajímatel též prohlašuje, že nic z obsahu této smlouvy nepovažuje za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 Občanského zákoníku.

13.6 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, zajistí Nájemce, a to nejpozději do 22. 10. 2021. To nebrání Pronajímateli, aby uveřejnění zajistil sám.

13.7 Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

- Příloha č. 1: Specifikace Předmětu nájmu a Areálu
- Příloha č. 2: Seznam služeb zajišťovaných Pronajímatelem
- Příloha č. 3: Provozní řád

V Praze dne 21.10.2021

V Praze dne 20.10.2021

Nájemce

Pronajímatel

.....
Technologie hlavního města Prahy, a.s.
Tomáš Jílek
předseda představenstva

.....
CENTRAL GROUP 49. investiční s.r.o.

.....
Technologie hlavního města Prahy, a.s.
Ing. Tomáš Novotný
místopředseda představenstva

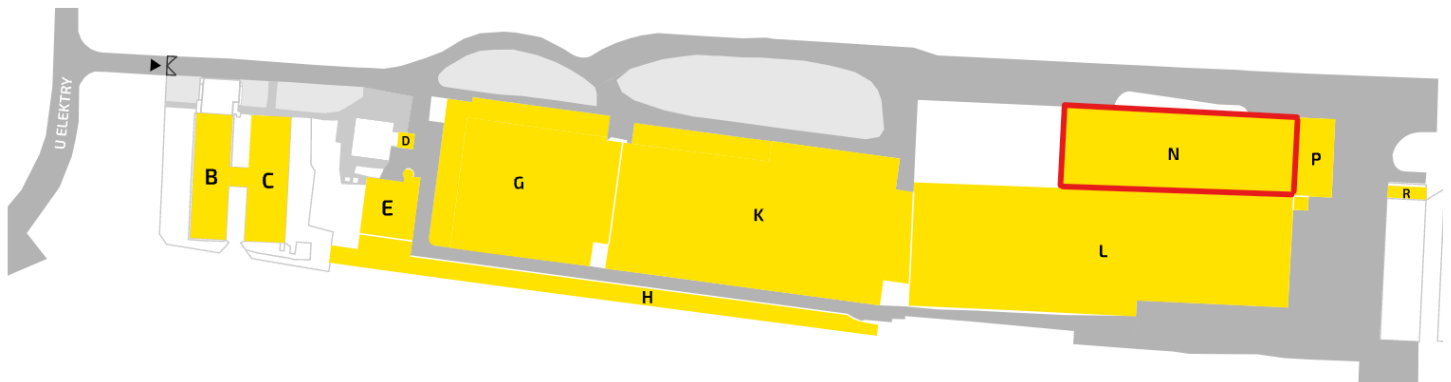
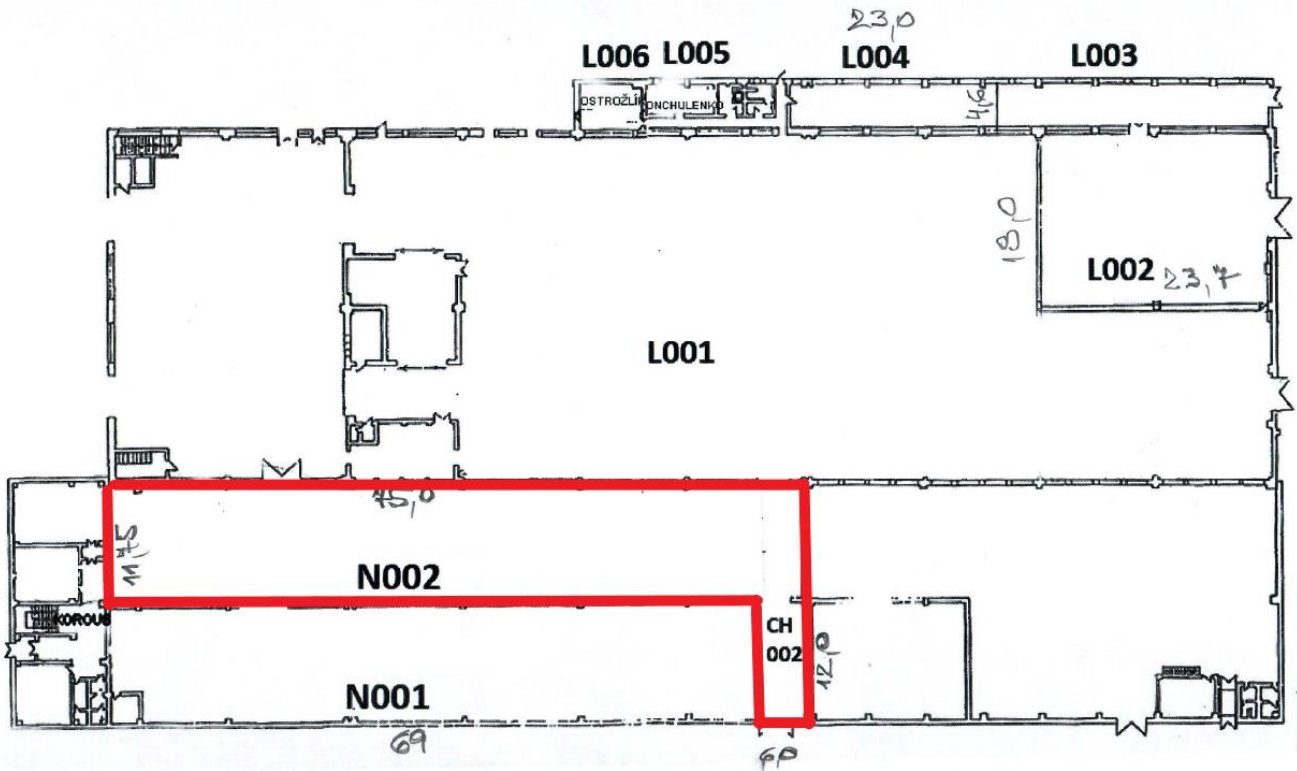
.....
CENTRAL GROUP 49. investiční s.r.o.

Příloha č. 1

SPECIFIKACE PŘEDMĚTU NÁJMU A AREÁLU

Budova N + L

VÝROBNÍ HALY EP -



Příloha č. 2 SEZNAM SLUŽEB

Seznam služeb:

Služby, za které nájemci areálu platí fixní servisní poplatek, na 1 m² v závislosti na výměře jejich pronajaté podlahové plochy (vyjma bodu 11, kde je částka stanovena bez ohledu na výměru pronajaté podlahové plochy), a který nepodléhá vyúčtování:

1. zajištění dodávek elektrické energie pro Společné prostory, vnější osvětlení a pro technologie užívané společně nájemci Areálu;
2. zajištění dodávky vody, odvodu srážkové vody, odvodu použité vody pro Společné prostory;
3. zajištění vytápění pro Společné prostory areálu;
4. zajištění běžné údržby a úklidu areálu včetně společných prostor areálu;
5. zajištění péče o zeleň a květiny nacházející se na pozemcích přilehlých k Budovám a uvnitř Budov;
6. servis, revize a zkoušky technologických zařízení společných prostor (včetně telefonní centrály, kotelny, komínů apod.), mimo mostového jeřábu v Předmětu nájmu;
7. zajištění čištění kanalizace
8. zajištění správy Budov, včetně personálního zabezpečení administrativního vedení Budovy zajišťujícího řádný provoz Budov;
9. zajištění deratizace, desinfekce, hubení hmyzu, plísní apod.;
10. zajištění prostředků a systému požární ochrany pro Společné prostory;
11. Zajištění instalace, revizí a odečtu měřidel v Předmětu nájmu.

Poplatky za služby jsou fixní včetně souvisejících poplatků a jsou vyměřované dle výměry pronajaté plochy (např. daň z nemovitosti, pojištění areálu), není-li shora uvedeno jinak.

Příloha č. 3 PROVOZNÍ ŘÁD

Předpisy pro užívání nebytových prostor a společných prostor v areálu Tesla II (dále jen „Areál“)

Pronajímatel si vyhrazuje právo zrušit jakékoliv z následujících pravidel a předpisů a stanovit jiná a další pravidla a předpisy, tak jak to podle jeho uvážení bude vyžadovat bezpečnost, ochrana, péče a čistota Areálu a jeho provoz, zachování jeho dobrého stavu a ochrana a zabezpečení pohodlí nájemců a jejich zástupců, zaměstnanců a pozvaných osob. Poté, co bude nájemce o takto upravených pravidlech a předpisech vyrozuměn, budou pro něj závazná stejným způsobem jako původní pravidla zde stanovená. Každý nájemce bude odpovědný za dodržování následujících pravidel svými zástupci, zaměstnanci a jakoukoliv jinou osobou, která se nachází v Areálu na základě žádosti nebo pozvání nájemce.

Řádné užívání

1. Nájemce nesmí zahradit či znepřístupnit venkovní společné prostory, cesty, parkoviště, chodníky, rampy a další veřejné části Areálu, ani je žádný nájemce nebude používat pro jiný účel než je vstup a výstup do Pronajímaných prostor, s výjimkou parkovacích ploch a ploch odstavných, k výše uvedenému určených. Nájemce nebude používat venkovní prostory na skladování svého majetku, vybavení, zboží nebo zásob, smí je využívat pouze pro parkování vozidel, a to jen na místech tomu určených nebo uvedených v nájemní smlouvě. Nájemce nebude ani nedovolí skladovat nebo přinášet do Pronajímaných prostor jakékoliv hořlavé, výbušné, nebezpečné nebo toxické látky.
2. Vodovodní instalace a zařízení budou používány pouze pro určený účel a nebudou do nich vhazovány či odkládány žádné odpadky ani jiné předměty, s výjimkou odpadních nádob k tomu určených. Opravy v důsledku takového poškození kteréhokoliv příslušenství nebo zařízení, prokazatelně způsobeného špatným zacházením ze strany Nájemce budou hrazeny tímto Nájemcem a Pronajímatel za ně v žádném případě neponese odpovědnost.
3. Nájemce není oprávněn, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, zasahovat do žádného zařízení, které je nainstalováno ve společných prostorách, a které je obhospodařováno Pronajímatelem.

Vzhled a nápisy

4. Na stěny, okna, dveře, chodby nebo jiné části Prostor nebo společných prostor nebudou malovány či připevňovány žádné značky, reklamy, loga nebo oznámení, ledaže by to Pronajímatel předem schválil.
5. Každý Nájemce zajistí, aby vnější vzhled jeho Pronajatých prostor byl v souladu s charakterem nebytových prostor a společných prostor a zdrží se zásahů, které by poškozovaly oprávněné zájmy jiných nájemců, nebo které by znehodnocovaly či jinak poškozovaly Budovu nebo Areál.

Požární ochrana a bezpečnost

6. Nájemce je povinen dodržovat obecně platné zásady bezpečné práce
7. Za požárně technická a organizační opatření v pronajatých prostorách zodpovídá nájemce. Toto zahrnuje zejména: zákaz používání otevřeného ohně, elektrických spotřebičů bez platné revize, přechovávání hořlavin a jiných nebezpečných látek, podle charakteru provozu nájemce také zpracování dokumentace PO Nájemce.
8. Nájemce je povinen zajistit, aby jeho činnosti a práce jeho zaměstnanců byly organizovány, koordinovány a prováděny tak, aby tím nebyly ohrožovány ani ostatní osoby nacházející se v budově a areálu. Povinnost Nájemce zajišťovat bezpečnost a ochranu při práci se vztahuje na všechny fyzické osoby, které se s jeho vědomím zdržují na jeho pracovištích

9. Pronajímatel zajišťuje vyznačení únikových cest pro případ požáru a jiné mimořádné události. Nájemce je povinen tyto cesty udržovat trvale volné a neprovádět žádná technická opatření, která by podmínky úniku osob omezila.
10. Nájemce neprodleně upozorní pronajímatele na všechny okolnosti, které by mohly vést ke zvýšení požárního nebezpečí, požáru nebo k porušení předpisů souvisejících s požární ochranou a riziky v souvislosti s BOZP a ekologie v pronajatých prostorách.
11. Nájemce se zavazuje dodržovat zásady požární ochrany, BOZP a ekologie ve společně užívaných prostorách (vrátnice, dvůr, chodby apod.) a seznámí se s věcnými prostředky PO ve společně užívaných prostorách (hydranty, přenosné hasicí přístroje).
12. Nájemce je povinen si vybavit provozovnu potřebným počtem příslušných hasicích přístrojů v souladu s požárně bezpečnostním řešením této provozovny nebo počtem kusů stanovených předpisy PO, popřípadě výpočtem dle norem požární bezpečnosti staveb. Kontrolu provozuschopnosti těchto hasicích přístrojů zajišťuje nájemce.
13. Při vzniku mimořádné události je Nájemce povinen včetně fyzických osob, které se s jeho vědomím zdržují na jeho pracovištích, postupovat v souladu s požární poplachovou směrnicí a dále uposlechnout výzvy ostražky společnosti a opustit neprodleně tyto pronajaté prostory. Evakuačním místem je stanovena plocha před objektem.
14. Nájemce na vlastní náklad uvede do provozu a bude provozovat stroje, zařízení vč. jejich příslušenství odpovídající požadavkům bezpečnosti a hygieny práce v souladu s platnými předpisy o BOZP a příslušnými ČSN.
15. Nájemce se zavazuje, že nebude provozovat žádná technická zařízení, která nemají platnou revizi a kontrolu a nebude tyto obsluhovat osoba bez platného proškolení.
16. Nájemce se zavazuje, že si zajistí vlastní dozor nad BOZP a PO a soustavnou kontrolu ve smyslu ZP a souvisejících platných předpisů.
17. Nájemce povinen při konci své pracovní doby a opuštění Prostor vypnout všechny elektrospotřebiče včetně osvětlení. Napojení elektrospotřebičů jako jsou varné konvice je Nájemce povinen vytáhnout ze zásuvky.
18. Nájemce se zavazuje dodržovat všechny právní, bezpečnostní, technické, hygienické a ekologické předpisy platné na území našeho státu.
19. Nájemníci jsou povinni spolupracovat s Pronajímatelem a dodržovat všechna opatření zavedená pro bezpečnost nebytových prostor a společných prostor.
20. Každý nájemník je odpovědný za zabezpečení svých Prostor a je povinen umožnit Pronajímateli vstup do nájemních prostor, a to z důvodu kontroly dodržování požární a bezpečnostní ochrany pronajmaných prostor. Pronajímatel může do pronajatých prostor vstoupit pouze po ohlášení za doprovodu zástupce nájemce, avšak v případě naléhavých okolností i dle svého vlastního uvážení, přičemž v tomto případě musí o vstupu vyhotovit protokol a oznámit vstup do prostor Nájemci.
21. Kouření je ve společných prostorech v interiérech i v exteriérech areálu zakázáno s výjimkou k tomu určených a označených míst ke kouření. Případné povolení kouření v pronajatých Prostorách je plně v kompetenci nájemce, kouř z těchto prostor nesmí ale pronikat do společných prostor budov
22. Nájemci jsou povinni zamykat po skončení pracovního dne veškeré dveře od předmětu nájmu, případně jinak zabezpečit proti vniknutí 3. osoby.
23. V prostorách Nemovitosti nesmějí být uchovávány nebo používány žádné hořlaviny nebo výbušné látky, s výjimkou těch, které jsou běžně používány při Nájemcově podnikání a byly schváleny Pronajímatelem. Jakékoliv takové látky však budou používány, skladovány a použité odkládány pouze v prostorách schválených pro tento účel Pronajímatelem a jeho pojistiteli.

24. Každý nájemce na vlastní náklady a výdaje odpovídá za bezpečné a zákonné odstraňování odpadů vyplývajících ze svých činností a zajistí jejich řádné uložení a odstranění.
25. Pokud Pronajaté místnosti, příp. další Prostory vykazují stopy vlhkosti, je každý nájemník povinen před vstupem do těchto místností kontaktovat správce Areálu, případně strážného a počkat na další pokyny.

Údržba

26. Správce Areálu bude pověřen veškerými řídicími funkcemi týkajícími se provozu a údržby společných prostor nacházejících se mimo pronajímané Prostory, zároveň řízením těch záležitostí, které na základě jednotlivých Nájemních smluv spadají do povinností Pronajímatele, včetně kontroly parkovacích prostor, zeleně, odklizení sněhu, bezpečnosti.
27. Úklid pronajatých prostor si zajišťuje Nájemce nezávisle na Pronajímatelem. K tomu patří i mytí oken. Likvidaci vlastních vyprodukovaných odpadů si zařizuje nájemce sám. Pokud způsobí nájemce škodu v oblasti ekologie (únik závadných látek do kanalizace nebo do půdy apod.) budou mu příslušné sankce a náklady na odstranění takové havárie přeúčtovány v plném rozsahu.

Parkování

28. Žádná místa určená k parkování nesmějí být bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele využívána k jiným účelům než k parkování motorových vozidel. Nájemce vynaloží potřebnou péči, aby nedocházelo k poškozování zahradních úprav a zelených ploch vozidly nebo jiným způsobem. Nájemce je povinen vynakládat zvýšenou opatrnost zejména při provozu za nepříznivých klimatických podmínek. Prostory přímo nespécifikované jako parkoviště nebudou Nájemce, jeho hosty nebo zástupci k parkování používány.
29. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že Pronajímatel Nájemci pouze pronajímá určité prostory podle této Smlouvy, a že Pronajímatel v žádném případě neodpovídá ani neručí za riziko způsobení jakékoli ztráty nebo poškození vozidel, nebo jejich obsahu, zaparkovaných na stáních užívaných Nájemci, bez ohledu na příčinu. Nájemce, jeho zaměstnanci, zástupci nebo hosté nebo jakékoliv jiné osoby, které užívají Nájemcovy prostory nebo jiné společné prostory Areálu určené k parkování, nesou výlučnou odpovědnost za veškerá rizika ztráty, škody nebo poškození vozidel (nebo jejich obsahu) zaparkovaných na stáních pronajatých Nájemci nebo jiných společných prostorech Areálu určených k parkování. Za žádných okolností v žádném případě se nebude mít za to, že jakékoli vozidlo zaparkované kýmkoliv na kterémkoli z Nájemcových parkovacích stání bylo svěřeno do Pronajímatelovy péče, a že Pronajímatel jakékoli takové vozidlo do své péče převzal.
30. Nájemce je povinen zajistit, aby se řidiči vozidel vjíždějících do areálu v souvislosti s jeho provozem na vnitroareálových komunikacích řídili pravidly silničního provozu a respektovali instalované dopravní značení. Maximální povolená rychlost v areálu je 20km/hod.
31. Pronajímatel může z prostor určených pro parkování odstranit vozidla, pokud: (a) zaparkované vozidlo ohrožuje nebo brání provozu Areálu nebo činnosti osob tento objekt užívajících, např. nesprávně uzavřenou nádrž nebo karburátorem, parkování v rozporu s pravidly parkování apod.; (b) vozidlo není řádně zaregistrováno nebo nemá RZ (nejednalo-li se o vozidla, která byla některému Nájemci svěřena v souvislosti s jeho živnostenským oprávněním, pokud se nachází na vyhrazeném prostoru a nebrání ostatním Nájemcům v užívání jejich Pronajátého prostoru nebo společných prostor), nebo pokud se jedná o vozidlo, které bylo během doby parkování úředně zbaveno registrace; nebo (c) vozidlo parkuje na vyhrazeném parkovacím stání, které si nepronajal Nájemce.
32. Pronajímatel si výslovně vyhrazuje právo kdykoli změnit schéma, velikost, sestavu, design, uspořádání a všechny ostatní aspekty Areálu a Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že Pronajímatel může kdykoliv uzavřít nebo omezit přístup do prostor z důvodu umožnění stavby, úprav, údržby, opravy nebo renovace. Pronajímatel výslovně zakazuje parkování vozidel oproti nákladovým rampám a vstupním dveřím, kde by mohlo dojít k omezení činnosti nájemníka užívajícího prostor k nájezdu nákladních a užitkových vozidel --. V případě zaplnění parkovišť podél budovy je možné použít hlavní parkoviště oproti čelní fasádě administrativní budovy.

Všeobecná pravidla

33. Nájemci nebudou způsobovat ani nikomu nedovolí v Pronajímaných prostorách působit žádný nevhodný hluk, a nebudou ani žádný jiným způsobem rušit jiné nájemce nebo jejich obchodní partnery.
34. Pronajímatel má pravomoc předepsat maximální hmotnost pro trezory, kartotékové skříně a jiná těžká zařízení, která smí být umístěna v prostorách nájemce, a rovněž i způsob jejich umístění.
35. Do veřejných a nájemcových prostor je zakázáno přivádět zvířata nebo ptactvo (kromě slepeckých vodících psů). Rovněž je zakázán chov zvířat a ptactva v těchto prostorách.
36. Ani Pronajímatel ani Správce Nemovitosti neodpovídá za ztrátu nebo krádež osobního majetku, peněz nebo šperků nacházejících se v Pronajatých prostorách Nájemce nebo ve veřejných prostorách.
37. Nabízení zboží, obtěžování žádostmi a podomní obchod jsou v Areálu zakázány a všichni nájemníci budou spolupracovat, aby se takové činnosti zabránilo.