



### Záznam pro oběh dokumentu

JID – Jednoznačný identifikátor dokumentu	191499/2011/ČP	Zaevidováno dne	13. 06. 2011
Číslo jednací	ČP/ /20XX	Spisový uzel	AČ
Útvar	ASN	Lhůta pro vyřízení	15. 06. 2011
Vyřizuje	Ing. Muzikantová Dagmar	Telefon	+420 221 132 342
Věc	<b>DEPO Horní Počernice</b>		
Specifikace	Nájemní smlouva pro zřízení DEPA Horní Počernice společností VGP CZ I. v budově DC I3, Do Čertous 2717, Praha 20 - Horní Počernice		
Související dokumenty			

#### Záznamy o oběhu spisu

Útvar	Jméno Příjmení	Datum	Podpis	Poznámka
ASN	Ing. Dagmar Muzikantová	13.6.2011		bez připomínek
COI	Bc. Zdeněk Chmelík	14.6.2011		bez připomínek viz vyjádření
INV	Mgr. Jiří Bílek	14.6.2011		Podpis smlouvy OK bez připomínek Nutné revize BC
RPLS	Ing. Pavel Bobek	15.6.2011		bez připomínek * D.č. 17.6.2011
DAN	Ing. Irena Franková	15.6.2011		bez připomínek
DF	Ing. Jana Vošická	16.6.2011		bez připomínek
PČ	Darek Košata MBA	15.6.2011		bez připomínek
PR	JUDr. Acsay Ludovít	17.6.2011		bez připomínek viz smlouva jiné připomínky
DSM	Bc. Andrea Vítková Pověřena řízením	17.6.2011		bez připomínek
GŘ	Ing. Petr Zatloukal	17.6.2011		k podpisu

Poznámky \* KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ JE VA FIRMĚ RTR - správní org. - společnost  
 \* V PŘÍLOZE ZB NEJSOU ZASTRAHOVĚNÉ TĚLELNÉ CLONY - DOPLAČENÍ ZASTAV. P. KOTKA  
 15/6/11

PR:2 ZAMROZENÍ - ... KOLAUDAČNÍ ...

Divize finance; Úsek Controlling; Odbor Controlling investic

**Vyjádření k nájemní smlouvě pro DEPO Horní Počernice**

Revize investičního záměru byla schválena na IK dne 2.5.2011 pod číslem 107\_03\_2011.  
Dle zápisu:

**IK doporučila IZ k realizaci v max. výši CAPEX do 1 827 tis. Kč. a ročního nájemného v max. výši do 4 560 tis. Kč za předpokladu splnění výše uvedených podmínek.**

Částka za roční nájem 4 560 tis. Kč se dle přílohy záměru- výpočtu NPV rozumí včetně poplatku za služby 17 Kč za m<sup>2</sup>, viz přehled níže ( při kurzu 25 Kč/EUR):

Dle BC:

Typ plochy	Výměra m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> /měsíc	Výše nájmu Kč/m <sup>2</sup> /měsíc (bez DPH)	Výše nájmu Kč/rok (bez DPH)
Sklad	2 412	4,80	289 440	3 473 280
Administrativa	216	8,50	45 900	550 800
<b>Celkem pronájem</b>			<b>335 340</b>	<b>4 024 080</b>

Typ poplatku	Výměra m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> /měsíc	Kč/m <sup>2</sup> /měsíc	Výše poplatků Kč/rok (bez DPH)
Poplatek za služby	2 628	0,00	17	536 112
<b>Celkem poplatky</b>				<b>536 112</b>
<b>CELKEM za rok</b>				<b>4 560 192</b>

Dle smlouvy: (při stejném kurzu)

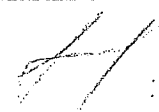
Typ plochy	Výměra m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> /měsíc	Výše nájmu Kč/m <sup>2</sup> /měsíc (bez DPH)	Výše nájmu Kč/rok (bez DPH)
Sklad	2 301	4,80	276 178	3 314 131
Administrativa	354	8,50	75 248	902 981
<b>Celkem pronájem</b>			<b>351 426</b>	<b>4 217 112</b>

Typ poplatku	Výměra m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> /měsíc	Kč/m <sup>2</sup> /měsíc	Výše poplatků Kč/rok (bez DPH)
Poplatek za služby	2 656	0,00	17	541 740
<b>Celkem poplatky</b>				<b>541 740</b>
<b>CELKEM za rok</b>				<b>4 758 852</b>

Jedná se tedy o navýšení o 198 660,-Kč ročně (+ případná valorizace dle indexu) oproti schválenému BC. Z důvodu časové tísně, a vzhledem k tomu, že v návrhu smluvních podmínek v BC byla zmínka o následném upřesnění velikosti ploch, a vzhledem k tomu, že tato změna výrazně nezhoršuje ekonomické ukazatele projektu (znamená změnu NPV z 37 592 tis. Kč na 36 212 tis. Kč, tedy zhoršení ukazatele o 3,7 %) doporučujeme smlouvu podepsat i přes nesoulad se schváleným BC a na nejbližší IPS předložit pro informaci revizi investičního záměru dle smlouvy.

Dne 14.06. 2011

Bc. Zdeněk Chmelík (ing. Martin Sedláček v.z.)  
Ředitel COI



## Posouzení Smlouvy o nájmu nebytových prostor ČP x VGP

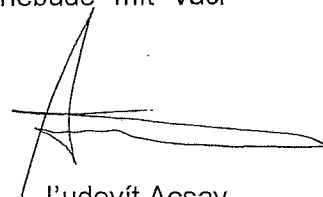
vypracoval: JUDr. Ludovít Acsay

e-mail: acsay.ludovit@cpost.cz

tel.: 221 132 144

14.6. 2011

1. Ve smlouvě je problematické nastavení účinnosti smlouvy (viz definice Začátku nájmu v čl. 1.1 a čl. 19.8 Smlouvy). Ze strany PR bylo navrhováno, aby účinnost smlouvy byly navázána na okamžik podpisu Předávacího protokolu. Tímto mělo být zajištěno, že ČP by byla ochráněna pro případ, že by úpravy nebytových prostor nebyly provedeny dle požadavků ČP. ČP by v případě, že úpravy Nebytových prostor nebyly provedeny dle požadavků ČP, nebyla povinna podepsat Předávací protokol a Smlouva by nenabyla účinnosti a ČP by nemusela platit nájemné.  
Smluvní protistrana tento návrh neakceptovala a nastavila nabytí účinnosti na den podpisu Smlouvy oběma smluvními stranami. Sice je tzv. Začátek nájmu nastaven na 19.8.2011 a ČP má dle čl. 4.3. možnost Nepřevzít nebytové prostory, na druhou stranu však již ode dne 19.8.2011 vzniká povinnost platit nájemné (viz čl. 6.1), a to bez ohledu na to, zda byly úpravy Nebytových prostor provedeny dle požadavků ČP a zda došlo k jejich předání.  
Vzhledem k výše uvedenému tedy existuje jisté riziko, že ČP bude povinna platit nájemné za nebytové prostory, které nebudou vyhovovat jejím potřebám. Riziko bylo do značné míry eliminováno ustanoveními čl. 16.7 a 16.5 a samozřejmě ČP může následně uplatňovat slevu z nájemného u pronajímatele. Nutno také říci, že právě popsané riziko je do jisté míry eliminováno také dobrým jménem pronajímatele. Odbornými útvary byl PR ujištěn, že pronajímatel je „solidní“ smluvní partner, který se snaží vyjít ČP maximálně vstříc.
2. Dalším problematickým ustanovením je čl. 10.1. Zde pronajímatel zřejmě požaduje, aby ČP hradila nejen Drobné opravy, nýbrž také náklady údržby, kterých je třeba k udržení Nebytových prostor v takovém stavu, aby je bylo možné používat pro účely této Smlouvy. PR se snažilo limitovat úhrn částek vynaložených na údržbu a drobné opravy, ale protistrana navrženou změnu neakceptovala. Hrozí tedy, že pokud se během nájmu vyskytne potřeba údržby Nebytových prostor a jejich vybavení, bude ČP povinna tyto náklady nést, a to i v případě, že jejich roční úhrn přesáhne 100 tis. Kč. PR toliko považoval za přínosné, poukázat na tuto skutečnost.
3. PR odbor také navrhoval úpravu okamžiku uhrazení kauce (viz čl. 11.1). Pronajímatel tento návrh neakceptoval a požaduje ve svém návrhu uhrazení kauce do 15 dnů ode dne uzavření smlouvy (tedy ode dne jejího podpisu). Vznikne tak situace, kdy ČP zaplatí kauci (ve výši ne zanedbatelné) za Nebytové prostory, které ještě nevyužívá a ještě ani neví, jestli úpravy budou provedeny dle jejich požadavků. Kauce je nicméně po skončení nájemního vztahu vratná v případě, že Nájemce nebude mít vůči Pronajímateli závazky.



Ludovít Acsay  
právní odbor

**VGP CZ I., a.s.**

**a**

**Česká pošta, s.p.**

**SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR**

## OBSAH

1. Definice.....	3
2. Předmět a účel nájmu .....	5
3. Právo přístupu, Parkovací místa.....	6
4. Předání Nebytových prostor.....	6
5. Trvání nájmu.....	7
6. Nájemné.....	7
7. Služby a Poplatky za služby .....	7
8. Splatnost .....	9
9. Daň z přidané hodnoty.....	9
10. Údržba a opravy.....	9
11. Kauce .....	10
12. Pojištění .....	10
13. Ostatní práva a povinnosti Nájemce .....	11
14. Ostatní práva a povinnosti Pronajímatele .....	11
15. Informační a reklamní tabule.....	12
16. Ukončení Smlouvy.....	12
17. Předání při ukončení nájmu .....	14
18. Rozhodné právo, příslušnost soudu .....	15
19. Závěrečná ustanovení.....	15

VGP CZ I., a.s., se sídlem Jenišovice 59, 468 33 Jenišovice u Jablonce nad Nisou, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 2080, IČ: 287 12 994, jednající prostřednictvím Jana Van Geeta, předsedy představenstva

(dále jen "Pronajimatel")

a

Česká pošta, s.p., se sídlem na adrese Praha 1, Politických vězňů 909/4, PSČ 22599, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 7565, IČ: 471 14 983, jednající prostřednictvím Ing. Petra Zatloukala, generálního ředitele

(dále jen "Nájemce")

(dále rovněž společně označovány jako "Strany" nebo každá samostatně jako "Strana")

#### VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Pronajimatel je vlastníkem budovy v ulici Do Čertous č.p. 2717/5 (dále jen "**Budova**") umístěné na pozemku parc. č. 4036/180, 4036/86 (dále jen "**Pozemek**"), k.ú. Horní Počernice, obec Praha, vše zapsáno na LV č. 4162 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha. Výpis z katastru nemovitostí osvědčující vlastnické právo Pronajimatele k Budově a Pozemku tvoří přílohu č. 1;
- (B) prostory umístěné v Budově byly na základě rozhodnutí č.j.: 10162/521/08 - 3ze dne 26.6.2008 vydaném Městskou částí Prahy 20, Úřadem městské části – odborem výstavby, které nabylo právní moci dne 27.6.2008, schváleny pro využití jako nebytové prostory. Uvedené rozhodnutí je přílohou č. 2;
- (C) Nájemce má zájem si pronajmout výše uvedené prostory a Pronajimatel je ochoten mu uvedené prostory pronajmout;
- (D) Nebytové prostory je nutno stavebně upravit, dohodli se Pronajimatel s Nájemcem, že za tímto účelem provede Pronajimatel stavební úpravy Nebytových prostor tak, aby Nebytové prostory odpovídaly specifikaci uvedené v Příloze č. 3B.

#### STRANY SE DOHODLY, V SOULADU S USTANOVENÍMI ZÁKONA Č. 116/1990 Sb., VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ, NA NÁSLEDUJÍCÍM:

##### I. Definice

- 1.1. Nevyplývá-li z kontextu něco jiného, mají níže uvedené výrazy, jsou-li uvozeny velkým počátečním písmenem, v této Smlouvě následující význam:

<b>Budova</b>	má význam uvedený v úvodním ustanovení (A);
<b>Den předání</b>	znamená 19. srpna 2011 nebo jiný den, na kterém se Strany dohodnou;
<b>Doba nájmu</b>	má význam uvedený v čl. 5.2;

<b>Drobné opravy</b>	jiné opravy, než jsou Podstatné opravy, zejména pak opravy dle nařízení vlády č. 258/1995 Sb., § 5 a § 6;
<b>Drobné vady</b>	jiné vady, než jsou Podstatné vady;
<b>Expert</b>	nezávislá osoba s mezinárodně uznávanou reputací oprávněná poskytovat znaleckou činnost v technických, stavebních a jiných věcech, na níž se Strany dohodnou;
<b>Index</b>	roční evropský index růstu spotřebitelských cen (EICP) vyjádřený v % jako 12-ti měsíční průměr pro všechny sledované položky vyhlášený Eurostatem ( <a href="http://epp.eurostat.ec.europa.eu">http://epp.eurostat.ec.europa.eu</a> ) v souladu s nařízením Rady (ES) č. 2494/95 ze dne 23. října 1995 o harmonizovaných indexech spotřebitelských cen, ve znění pozdějších předpisů;
<b>Kauce</b>	má význam uvedený v čl. 11.1;
<b>Minimální hodnota</b>	má význam uvedený v čl. 11.2;
<b>Nájemné</b>	má význam uvedený v čl. 6.1;
<b>Nebytové prostory</b>	nebytové prostory jak jsou popsány v příloze č. 3A, vyznačeny na barevném plánu a vyspecifikovány se seznamem úprav v příloze č. 3B;
<b>Občanský zákoník</b>	zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
<b>Oprávněná činnost</b>	znamená provozování (i) poštovních služeb a (ii) poštovních zahraničních služeb;
<b>Označení</b>	má význam uvedený v čl. 15.1;
<b>Parkovací místa</b>	minimálně 15 parkovacích míst vyznačených na barevném plánu, který je přílohou č. 3B;
<b>Pojištění nájemce</b>	má význam uvedený v čl. 12.2;
<b>Pojištění pronajímatele</b>	má význam uvedený v čl. 12.1;
<b>Podstatné opravy</b>	opravy týkající se (i) nosných zdí a konstrukcí, šachet, schodů a ostatních hlavních konstrukčních prvků Budovy (ii) střechy Budovy, (iii) podlah Budovy, (iv) povrchu Parkovacích míst a příjezdových komunikací a ramp, (v) centrálních rozvodných sítí (elektriny, tepla, vody a kanalizace), (vi) vzduchotechniky a klimatizace, a (vii) požárně bezpečnostních zařízení;
<b>Podstatné vady</b>	takové vady Nebytových prostor, které brání Nájemci v zahájení jejich užívání v souladu s touto Smlouvou;
<b>Poplatky za služby</b>	má význam uvedený v čl. 7.2;
<b>Pozemek</b>	má význam uvedený v úvodním ustanovení (A);

<b>Pracovní den</b>	kalendářní den s výjimkou soboty, neděle, státních svátků a ostatních svátků dle zákona č. 245/2000 Sb., o státních svátcích, o ostatních svátcích, o významných dnech a o dnech pracovního klidu;
<b>Právo přístupu</b>	právo managementu Nájemce, jeho zaměstnanců, obchodních partnerů, zákazníků a dalších návštěvníků k průchodu a k průjezdu přes Pozemek k Budově, a to pouze po k tomu určeným plochám a dohodnutým způsobem;
<b>Předávací protokol</b>	má význam uvedený v čl. 4.1;
<b>Smlouva</b>	znamená tuto smlouvu v aktuálním znění včetně všech jejích příloh;
<b>Služby</b>	jsou služby uvedené v příloze č. 4;
<b>Účet pronajímatele</b>	je účet č. 4538282/0300 (IBAN CZ95 0300 1792 8200 1754 7993, BIC CEKOCZPP) pro platby Nájemného a Poplatků za služby, a účet č. 4538284/0300 (IBAN CZ22 0300 1762 8400 1754 7993, BIC CEKOCZPP) pro platbu Kauce v EUR, všechny účty vedené u Československé obchodní banky, a.s., nebo jakýkoli jiný účet uvedený na výzvě k platbě (daňovém dokladu) odeslané Nájemci Pronajímatelem;
<b>Začátek nájmu</b>	znamená 19. srpna 2011;
<b>Zajištěné závazky</b>	jakékoli peněžité závazky Nájemce vyplývající z této Smlouvy, nebo které mohou vzniknout na základě této Smlouvy Nájemci ve vztahu k Pronajímateli, včetně náhrady škody, úroků z prodlení, smluvních pokut a nároku na vydání bezdůvodného obohacení.

1.2. Tam, kde se v této Smlouvě hovoří:

- (a) o právnické osobě, má se na mysli i právní nástupce této osoby;
- (b) o určitém státním orgánu nebo orgánu veřejné správy a jeho pravomocích nebo činnostech, má se na mysli i státní orgán nebo orgán veřejné správy, na který příslušné pravomoci nebo činnosti přejdou;
- (c) o určitém indexu cen, má se na mysli i index cen, který příslušný index zcela nebo co možná nejblíže nahradí.

1.3. Není-li výslovně uvedeno jinak, odkazy na články, odstavce a přílohy uvedené v této Smlouvě se rozumí odkazy na články, odstavce a přílohy této Smlouvy.

## 2. *Předmět a účel nájmu*

2.1. Pronajímatel tímto přenechává Nájemci k užívání Nebytové prostory a Nájemce se zavazuje platit za jejich užívání nájemné stanovené v souladu s čl. 6.



- 2.2. Nájemce je oprávněn užívat Nebytové prostory jen pro účely, které jsou shodné s označením jejich způsobu využití v příloze č. 3A.
- 2.3. V Nebytových prostorech bude Nájemce provozovat pouze Oprávněnou činnost. Změnit rozsah Oprávněné činnosti lze pouze písemným dodatkem k této Smlouvě.

### 3. *Právo přístupu, Parkovací místa*

- 3.1. Pronajímatel tímto poskytuje Nájemci Právo přístupu. Při užívání Práva přístupu je Nájemce povinen:
- (a) počínat si tak, aby nedocházelo k omezování Pronajímatele ani jiných osob, které mohou požívat obdobného práva;
  - (b) zajistit, aby si stejně počínaly i osoby, v jejichž prospěch je Právo přístupu zřízeno.
- 3.2. Za účelem parkování vozidel smí Nájemce využívat výhradně Parkovací místa.
- 3.3. Parkovací místa jsou příslušenstvím Nebytových prostor a úplata za jejich užívání tak byla zohledněna při stanovení Nájemného.
- 3.4. Pronajímatel poskytne od 19. srpna 2011 Nájemci právo přístupu do Budovy a jejích prostor, které se stanou Nebytovými prostory, za účelem provádění pořizovacích prací.

### 4. *Předání Nebytových prostor*

- 4.1. Pronajímatel je povinen předat Nájemci Nebytové prostory nejpozději v Den předání. Pronajímatel potvrdí Nájemci konkrétní hodinu plánovaného předání minimálně s týdenním předstihem. O předání Strany sepiší předávací protokol (dále jen "**Předávací protokol**").
- 4.2. Nedostaví-li se Nájemce k předání v Den předání, proběhne předání 22. srpna 2011. O termínu náhradního Dne předání ve smyslu předchozí věty, bude Pronajímatel Nájemce prokazatelně informovat. Nedostaví-li se Nájemce ani v tento náhradní Den předání, považují se Nebytové prostory Nájemcem za převzaté bez výhrad. O tom učiní Pronajímatel záznam do Předávacího protokolu, který pak podepíše sám.
- 4.3. Nájemce je povinen převzít Nebytové prostory, nevykazují-li Podstatné vady nebo podstatné odchylky od barevného plánu a specifikace úprav v příloze č. 3B. Drobné vady a odchylky od specifikace úprav se zavazuje Pronajímatel odstranit nejpozději do 15 (patnácti) Pracovních dnů od podpisu Předávacího protokolu, nedohodnou-li se Strany v Předávacím protokolu jinak. Podstatné vady se Pronajímatel zavazuje odstranit nejpozději do 20 (dvaceti) Pracovních dnů ode dne jejich uplatnění Nájemcem. Pronajímatel je povinen vyzvat Nájemce k převzetí Nebytových prostor tak, aby mohly být bez Podstatných vad předány nejpozději 20. Pracovní den ode dne uplatnění vad Nájemcem dle předchozí věty. Nájemce musí být k převzetí Nebytových prostor vyzván písemně s minimálně pětidenním předstihem.
- 4.4. V případě sporu Stran rozhoduje o charakteru vad Expert. Náklady na Experta hradí obě strany rovným dílem. Strana, v jejíž prospěch Expert rozhodl, může ve lhůtě 10 (deseti) Pracovních dnů od rozhodnutí Experta požadovat po druhé Straně úhradu svého podílu na

nákladech na Experta. Druhá Strana je povinna uhradit příslušnou částku do 20 (dvaceti) Pracovních dnů od okamžiku, kdy byla k úhradě vyzvána.

## 5. *Trvání nájmu*

- 5.1. Nájem vzniká ke dni Začátku nájmu.
- 5.2. Tato Smlouva se uzavírá na dobu pět (5) let ode dne Začátku nájmu (dále jen "**Doba nájmu**"). Doba nájmu se automaticky prodlužuje o pět (5) let, pokud Nájemce písemně oznámí Pronajímateli nejméně dvanáct (12) měsíců před jejím uplynutím, že se rozhodl nájem prodloužit. Na prodloužení jakékoli prodloužené Doby nájmu se použije pravidlo obsažené v předchozí větě analogicky.
- 5.3. Ukončit tuto Smlouvu před uplynutím Doby nájmu lze pouze podle čl. 16.

## 6. *Nájemné*

- 6.1. Nájemce je povinen platit od Začátku nájmu za užívání Nebytových prostor nájemné (dále jen "**Nájemné**"), přičemž způsob jeho výpočtu je uveden v příloze č. 3A . K nájemnému bude připočtena DPH v zákonné výši.
- 6.2. Pronajímatel je oprávněn jedenkrát ročně jednostranně zvyšovat nájemné o hodnotu Indexu vyhlášeného v daném kalendářním roce. Zvýšení je účinné vždy od 1. ledna roku, ve kterém došlo k vyhlášení Indexu. O úpravě Nájemného informuje Pronajímatel Nájemce zasláním faktury na zvýšené Nájemné a zároveň faktury na rozdíl v Nájemném od 1. ledna příslušného kalendářního roku do dne fakturace. Jednostranně zvýšit nájemné za podmínky dle tohoto odstavce je Pronajímatel oprávněn učinit každoročně nejpozději ve lhůtě do 30. 4. Po marném uplynutí této lhůty právo Pronajímatele na jednostranně zvýšení nájemného pro daný rok dle tohoto odstavce zaniká. Pronajímatel má právo použít indexaci Nájemného nejdříve po 24 měsících trvání nájemního vztahu.
- 6.3. Je-li v příslušném kalendářním roce Index roven nule nebo je Index záporný (deflace), výše Nájemného zůstává nedotčena.

## 7. *Služby a Poplatky za služby*

- 7.1. Pronajímatel se v souvislosti s pronájmem zavazuje poskytovat Nájemci řádně a včas Služby. Všechny Služby poskytované Pronajímatelem prostřednictvím třetích osob budou zajištěny za co nejvýhodnějších obchodních podmínek vyjednaných s jejich poskytovateli, nebudou předmětem žádných přírážek ze strany Pronajímatele a budou ve vztahu k Nebytovým prostorám spravedlivě rozděleny v poměru Nebytových prostor na celkovou výměru prostor, kterým jsou Služby poskytovány.
- 7.2. Nájemce je povinen platit ode dne Začátku nájmu poplatky za Služby ve výši 17 Kč/m<sup>2</sup> bez DPH Nebytových prostor za kalendářní měsíc (dále jen "**Poplatky za služby**"). Poplatky za služby budou mít charakter záloh hrazených v souladu s platebním kalendářem dle čl. 8.2., a uplatňuje se k nim DPH v zákonem stanovené výši. Úhradou Poplatků za služby není dotčena povinnost Nájemce hradit skutečné náklady na Služby, resp. jejich poměrnou část připadající na Nebytové prostory, a to na základě ročního vyúčtování Služeb, které provede Pronajímatel vždy do 31. května příslušného kalendářního roku za kalendářní rok předchozí.

7.3. Případný přeplatek či nedoplatek bude uhrazen jednou nebo druhou Stranou na základě Pronajímatelem vystaveného daňového dokladu v termínu splatnosti v něm uvedeném.

7.4. Převýší-li skutečné náklady na Služby výši vybraných Poplatků za služby o více jak 10 %, zvyšuje se výše Poplatků za služby s účinností od 1. ledna kalendářního roku, ve kterém bylo provedeno vyúčtování za předchozí kalendářní rok, o příslušné procentuální navýšení. Pronajímatel je povinen vystavit Nájemci platební kalendář na novou výši Poplatků za služby. Ode dne podpisu dodatku je Pronajímatel oprávněn fakturovat zvýšenou částku Poplatků za služby a zároveň neprodleně po podpisu dodatku zašle fakturu na nedoplatky zvýšených Poplatků za služby od 1. ledna příslušného kalendářního roku do dne podpisu dodatku.

7.5. Pronajímatel dále pro Nájemce zajistí:

- (a) dodávku elektřiny do Nebytových prostor;
- (b) dodávku tepla;
- (c) dodávku vody a zajištění odvodu odpadní vody.

Nájemce je povinen uhradit náklady za výše uvedené dodávky odpovídající:

- (i) skutečné spotřebě podle údajů na příslušných podružných měřidlech,
- (ii) ostatním nákladům souvisejícím s výše uvedenými dodávkami podle poměru podlahové plochy Nebytových prostor k celkové pronajaté podlahové ploše Budovy.

7.6. Pronajímatel je oprávněn požadovat úhradu nákladů na výše uvedené dodávky kdykoli po obdržení dílčího či celkového vyúčtování od příslušného dodavatele. Úhrada nákladů je splatná do dvaceti (20) Pracovních dnů od zaslání příslušné faktury Nájemci. Pronajímatel je oprávněn požadovat od Nájemce zálohy na úhradu výše uvedených nákladů, přičemž výše záloh se stanoví podle podílu dodávek Nájemce na celkových dodávkách pro Budovu ve vztahu k výši záloh hrazených Pronajímatelem dodavateli.

7.7. Odpovědnost za zajištění služeb nezbytných pro řádný provoz Nebytových prostor, které nejsou Službami ani dodávkami podle čl. 7.5 a náklady na ně nese Nájemce. Nájemce je tak zejména povinen zajistit si na základě individuálních smluv s konkrétními dodavateli:

- (a) odvoz odpadů;
- (b) telekomunikační služby;
- (c) úklid vnitřních a venkovních prostor vyznačených na plánu, který tvoří přílohu č. 3B.

7.8. Součástí nákladů na Služby je i administrativní poplatek ve výši 3 % z měsíčního Nájemného na pokrytí nákladů spojených s řízením areálu budov, jehož je Budova součástí.

## **8. Splatnost**

- 8.1. Nájemné a Poplatky za služby, včetně daně z přidané hodnoty, jsou splatné měsíčně předem na základě Pronajímatelem vystavených daňových dokladů, a to vždy 15. den příslušného měsíce, kterého se týkají. První Nájemné a Poplatky za služby jsou splatné do dvaceti (20) Pracovních dnů od Zahájení nájmu.
- 8.2. Pronajímatel je povinen vystavit Nájemci daňový doklad na každou jednotlivou splátku Nájemného stejně jako na jakékoli jiné platby, které je Nájemce povinen hradit podle této Smlouvy, s výjimkou Poplatků za služby nebo jiných záloh (viz čl. 7.8), na které vystaví Pronajímatel platební kalendář nejpozději ke Dni předání. Veškeré daňové doklady, které na základě této Smlouvy vystaví pronajímatel Nájemci, musí obsahovat veškeré náležitosti stanovené platnými právními předpisy, především zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Pronajímatel se zavazuje doručit daňové doklady Nájemci minimálně deset (10) Pracovních dnů přede dnem splatnosti, resp. deset (10) Pracovních dnů přede dnem splatnosti první platby dle platebního kalendáře. V případě, že uvedené daňové doklady nebudou obsahovat veškeré náležitosti stanovené pro daňový doklad zákonem o dani z přidané hodnoty včetně správné sazby DPH, vyhrazuje si nájemce právo bez úhrady vrátit daňový doklad pronajímateli k doplnění nebo opravě sazby DPH.
- 8.3. Platba Nájemného a Poplatků za služby bude hrazena bezhotovostním převodem na Účet pronajímatele nebo na účet uvedený v příslušném daňovém dokladu a považuje se za uhrazenou dnem připsání na účet.
- 8.4. Pokud není Začátek nájmu na začátku kalendářního měsíce, nebo nájem skončí jinak než ke konci kalendářního měsíce, je Nájemce povinen hradit poměrnou část Nájemného a Poplatků za služby připadající na počet dnů trvání nájmu v takovém kalendářním měsíci. Na uvedenou částku budou Nájemci vystaveny Pronajímatelem daňové doklady.
- 8.5. Je-li Nájemce v prodlení s jakoukoli platbou podle této Smlouvy (včetně poskytnutí Kauce), Pronajímatel je oprávněn účtovat úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

## **9. Daň z přidané hodnoty**

- 9.1. Pronajímatel připočítá k částce Nájemného DPH v zákonné výši. K Poplatkům za služby a paušálním platbám podle čl. 7.6 bude připočtena DPH v zákonné výši.
- 9.2. Pokud jakákoli ze Stran přestane být plátcem DPH, vyzvou o tom písemně druhou Stranu nejpozději do patnácti (15) Pracovních dnů.

## **10. Údržba a opravy**

- 10.1. Nájemce je povinen po celou dobu pronájmu na své vlastní náklady udržovat Nebytové prostory a jejich vybavení v takovém stavu, aby je bylo možné používat pro účely této Smlouvy a provádět Drobné opravy. Úhrn částek vynaložených Nájemcem na Drobné opravy však ročně nepřesáhne 100.000,-Kč. Pronajímatel může po předchozí oboustranné prohlídce Nebytových prostor a oboustranném souhlasu Stran Nájemce písemně vyzvat k provedení Drobné opravy a vyžadovat její dokončení do patnácti (15) Pracovních dnů od výzvy. Pokud Nájemce Drobnou opravu neprovede, je Pronajímatel oprávněn zadat provedení takové opravy na náklady Nájemce.

- 10.2. Povinnost Nájemce provádět Drobné opravy se nevztahuje na vady, které lze reklamovat v rámci záruční doby poskytnuté Pronajímateli dodavatelem věci nebo služby; přehled příslušných záručních dob je přílohou č. 5;
- 10.3. Pronajímatel je povinen provádět Podstatné opravy na základě svého vlastního uvážení nebo na základě podnětů od Nájemce, který je povinen oznámit Pronajímateli neprodleně nutnost provedení Podstatných oprav. Pronajímatel je povinen Podstatné opravy provést bez zbytečného prodlení, zejména hrozí-li nebezpečí vzniku škody, ohrožení bezpečnosti osob a ohrožení požární bezpečnosti. Při provádění oprav Pronajímatel co nejméně omezuje Nájemce v užívání Nebytových prostor a umožňuje-li to situace, oznámí Nájemci provádění Podstatných oprav, které ho omezují při užívání Nebytových prostor, s dostatečným předstihem. V souvislosti s prováděním Podstatných oprav je Nájemce povinen poskytnout Pronajímateli nezbytnou součinnost. V případě omezení při užívání Nebytových prostor má Nájemce právo na přiměřenou slevu z Nájemného.

## **11. Kauce**

- 11.1. Nájemce je povinen do patnácti (15) Pracovních dnů ode dne uzavření této Smlouvy poskytnout k zajištění Zajištěných závazků kauci, která bude uhrazena převodem na Účet pronajímatele (dále jen "**Kauce**").
- 11.2. Kauce bude zajišťovat Zajištěné závazky minimálně do výše šesti (6) měsíčního Nájemného a Poplatků za služby (dále jen "**Minimální hodnota**").
- 11.3. Kauce zajišťuje řádné splnění Zajištěných závazků ze strany Nájemce a Pronajímatel je oprávněn použít Kauci nebo její část na úhradu závazků Nájemce vůči Pronajímateli, pokud je Nájemce v prodlení s řádným a/nebo včasným plněním Zajištěných závazků. Využil-li Pronajímatel svého práva podle předchozí věty, oznámí Nájemci rozsah a důvod čerpání Kauce a zároveň vyzve Nájemce k doplnění vyčerpaných prostředků. Nájemce je povinen doplnit vyčerpané prostředky do patnácti (15) Pracovních dnů.
- 11.4. Došlo-li k ukončení této Smlouvy, Pronajímatel je povinen vrátit Kauci v rozsahu, v jakém nebyla vyčerpána na úhradu Zajištěných závazků zpět Nájemci, a to do čtyřiceti pěti (45) dní po dni ukončení této Smlouvy.

## **12. Pojištění**

- 12.1. Pronajímatel je povinen uzavřít a udržovat obvyklé živelní pojištění týkající se Budovy a pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám (dále jen "**Pojištění pronajímatele**").
- 12.2. Nájemce je povinen uzavřít a udržovat pojištění všech věcí, které se nacházejí v Nebytových prostorech a rovněž pojištění odpovědnosti za škody, které bude pokrývat Oprávněnou činnost (dále jen "**Pojištění nájemce**").
- 12.3. Každá Strana je povinna na základě písemné žádosti prokázat druhé Straně, že příslušná pojištění podle tohoto čl. 12 byla řádně uzavřena, jsou udržována a pojistné uhrazeno.

### **13. Ostatní práva a povinnosti Nájemce**

- 13.1. Nájemce je především povinen užívat Nebytové prostory pouze v rozsahu a za účelem dohodnutým v této Smlouvě a v souladu s kolaudačním rozhodnutím.
- 13.2. Nájemce je dále zejména povinen:
- (a) užívat Nebytové prostory bez újmy práv Pronajímatele a ostatních nájemců Budovy, bránit vzniku škod a neprodleně Pronajímateli hlásit jakékoli nebezpečí vzniku škody;
  - (b) dodržovat platný provozní řád Budovy, který je přílohou č. 7, a zajistit jeho dodržování svými zaměstnanci, obchodními partnery, zákazníky, návštěvníky, apod.;
  - (c) neprovádět stavební úpravy, vylepšení, vestavby nebo instalace technických zařízení zasahující do konstrukcí Budovy a nezasahovat do rozvodů inženýrských sítí, kanalizace, topného zařízení a ostatního vybavení, ledaže obdržel od Pronajímatele předchozí písemný souhlas. V případě udělení souhlasu s prováděním takových prací Nájemcem se Pronajímatel zavazuje povolit Nájemci odepisování jím vynaložených prostředků na technické zhodnocení v souladu s ustanoveními zákona o daních z příjmů v platném znění;
  - (d) Nebytové prostory přiměřeně jejich charakteru dostatečně větrat, vytápět, uklízet a chránit před mrazem, a udržovat v nich pořádek;
  - (e) oznámit Pronajímateli změnu vlastnictví nebo plánovanou přeměnu/transformaci na jinou právní formu, přičemž za změnu vlastnictví se považuje změna vlastníka více jak 50% podílu na Nájemci;
  - (f) plnit povinnosti na úseku požární ochrany ve vztahu k Nebytovým prostorům a ve vztahu k veškeré činnosti, kterou v Nebytových prostorech provádí;
  - (g) dodržovat veškeré právní předpisy související s užíváním Nebytových prostor, zejména právní předpisy týkající bezpečnosti a ochrany zdraví při práci.
- 13.3. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn zcela ani zčásti přenechat nebo dále podnajíout Nebytové prostory třetím osobám.
- 13.4. Nájemce po nabytí účinnosti této Smlouvy v pronajatých prostorách provede technické zhodnocení spočívající v provedení následujících prací: zabezpečovací zařízení + datová síť v max. výši 1 000 000,- Kč vč. DPH. Pronajímatel s provedením těchto prací vyslovuje podpisem této smlouvy svůj souhlas. Po dokončení výše uvedených prací se pronajímatel zavazuje nájemci smluvně povolit odepisování jím provedeného technického zhodnocení a nenavýšit o hodnotu těchto prací zůstatkovou hodnotu své nemovitosti.

### **14. Ostatní práva a povinnosti Pronajímatele**

- 14.1. Pronajímatel je zejména povinen umožnit nerušené užívání Nebytových prostor ze strany Nájemce.

- 14.2. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit kdykoliv během provozní doby oznámené Nájemcem Pronajímateli do Nebytových prostor, pokud tuto skutečnost s předstihem minimálně pěti (5) Pracovních dnů Nájemci oznámí a pouze za přítomnosti zástupce Nájemce, a to zejména z následujících důvodů:
- (a) přípravy a provádění naléhavých stavebních úprav nebo oprav za účelem zajištění plné způsobilosti Nebytových prostor k pronájmu podle této Smlouvy; uvedené úpravy a opravy je Nájemce v dohodnutém termínu povinen strpět;
  - (b) provádění údržby technického vybavení Budovy;
  - (c) prověření stavu Nebytových prostor a způsobu jejich užívání;
  - (d) předvedení Nebytových prostor nebo ostatních prostor případným zájemcům o pronájem, nejdříve však 2 měsíce před uplynutím Doby nájmu.
- 14.3. Nájemce zajistí, aby i mimo provozní dobu bylo možné vstupovat do Nebytových prostor i v jeho nepřítomnosti, a to v případě hrozící havárie, požáru či jiné události ohrožující Nebytové prostory nebo Budovu. Proto Nájemce předá osobě určené Pronajímatelem jako správce areálu klíč od Nebytových prostor v zapečetěné obálce (razítka a podpisy Nájemce-vedoucí provozovny- přes chlopně obálky). O použití tohoto klíče bude sepsán protokol, který na požádání předloží správce areálu Nájemci k nahlédnutí. Správce areálu v těchto případech bude neprodleně Nájemce nebo jeho oprávněné zástupce informovat o použití tohoto klíče a umožní Nájemci klíč opětovně zapečetit. Správce areálu umožní Nájemci pravidelnou kontrolu neporušenosti zapečetění tohoto klíče, jednou v každém pololetí trvání Doby nájmu, na základě písemné výzvy doručené správci areálu předem alespoň 5 (pět) kalendářních dnů.

## 15. *Informační a reklamní tabule*

- 15.1. Nájemce je oprávněn umístit jakékoliv nápisy, štíty, informační tabule, reklamy, apod. (dále jen "Označení") na Budovu pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a nejdříve po získání souhlasu příslušných státních orgánů, je-li takový souhlas v souladu s platnými právními předpisy vyžadován. Umístění provede Nájemce na své vlastní náklady.
- 15.2. Pronajímatel tímto souhlasí s umístěním Označení specifikovaného v příloze č. 6.
- 15.3. Nejpozději do pěti (5) Pracovních dnů po skončení nájmu je Nájemce povinen odstranit Označení a uvést místo umístění Označení do původního stavu, v jakém se nacházelo před umístěním označení.

## 16. *Ukončení Smlouvy*

- 16.1. Tato Smlouva pozbývá účinnosti pouze jedním z následujících způsobů:
- (a) uplynutím doby, na kterou byla sjednána;
  - (b) výpovědí v souladu s čl. 16.2 a 16.3;
  - (c) odstoupením v souladu s čl. 16.4 a 16.5; nebo

(d) dohodou Stran.

16.2. Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět s výpovědní lhůtou tři (3) měsíce od prvního dne měsíce bezprostředně následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena Nájemci. Výpověď podle tohoto článku může být podána pouze z následujících důvodů:

- (a) Nájemce užívá Nebytové prostory v rozporu se Smlouvou a Nájemce nezjednal nápravu ani v písemně dodatečně poskytnuté lhůtě, která nesmí být kratší než tři (3) měsíce;
- (b) bylo vydáno pravomocné rozhodnutí, na jehož základě má být odstraněna Budova nebo změněna tak, že změny budou bránit užívání Nebytových prostor;
- (c) Nájemce si nevyžádal předchozí souhlas Pronajímatele k úkonu, ke kterému ho tato Smlouva vyžaduje, a tento úkon provedl; nebo
- (d) Nájemce trvale a/nebo opakovaně porušuje své povinnosti podle této Smlouvy, přestože jej Pronajímatel v posledních 12 měsících písemně vyzval, aby porušování Smlouvy zanechal, poskytnul mu písemně lhůtu k nápravě v minimální délce 14 dní a tato lhůta marně uplynula.

16.3. Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět s výpovědní lhůtou tři (3) měsíce od prvního dne měsíce bezprostředně následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena Pronajímateli. Výpověď podle tohoto článku může být podána pouze z následujících důvodů:

- (a) Nebytové prostory nelze z důvodů, za které odpovídá Pronajímatel, užívat po dobu delší než tři (3) měsíce, nebo Pronajímatel Nájemci písemně oznámí, že Nebytové prostory nebude možné užívat nejméně po dobu tří (3) měsíců; nebo
- (b) Pronajímatel trvale a/nebo opakovaně hrubě porušuje své povinnosti podle této Smlouvy, přestože jej Nájemce v posledních 12 měsících písemně vyzval, aby porušování zanechal, poskytnul mu lhůtu k nápravě v minimální délce 14 dní a tato lhůta marně uplynula; nebo
- (c) Nájemce bez svého vlastního zavinění ztratí způsobilost k provozování Oprávněné činnosti, pro kterou si Nebytový prostor najal, přičemž toto ustanovení se nevztahuje na jakoukoli ztrátu či změnu způsobilosti k provozování Oprávněné činnosti vyvolanou procesem přeměny/transformace Nájemce na jinou právní formu dle zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů.

16.4. Pronajímatel je oprávněn od této Smlouvy odstoupit doručením písemného oznámení o odstoupení Nájemci. Odstoupení nabývá účinnosti dnem doručení Nájemci a nedotýká se plnění, které již bylo podle této Smlouvy poskytnuto. Odstoupit od Smlouvy podle tohoto článku lze pouze z následujících důvodů:

- (a) Nájemce je více než jeden měsíc v prodlení s úhradou Nájemného, Poplatků za služby nebo jakékoli jiné platby podle této Smlouvy s výjimkou úhrady nebo doplnění Kauce a Nájemce dlužnou částku neuhradil ani v Pronajímatelem



- dobře písemně poskytnuté lhůtě, které nesmí být kratší než deset (10) Pracovních dnů;
- (b) Nájemce řádně a včas neposkytne Kauci nebo ji na základě písemné výzvy Pronajímatele nedoplní do výše Minimální hodnoty;
  - (c) Nájemce přestane být plátcem DPH; nebo
  - (d) byl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení nebo likvidačního řízení ohledně Nájemce, neprokáže-li Nájemce Pronajímateli věrohodným relevantním způsobem, že je takový návrh svévolný a neodůvodněný, s výjimkou procesu přeměny Nájemce na akciovou společnost dle zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů.
- 16.5. Nájemce je oprávněn od této Smlouvy odstoupit doručením písemného oznámení o odstoupení Pronajímateli. Odstoupení nabývá účinnosti dnem doručení Pronajímateli a nedotýká se plnění, které již bylo podle této Smlouvy poskytnuto. Odstoupit od Smlouvy podle tohoto článku lze pouze z následujících důvodů:
- (a) Předávací protokol není podepsán do 30. listopadu 2011 z důvodů výlučně na straně Pronajímatele; nebo
  - (b) byl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení nebo likvidačního řízení ohledně Pronajímatele, neprokáže-li Pronajímatel Nájemci věrohodným relevantním způsobem, že je takový návrh svévolný a neodůvodněný.
- 16.6. Ze stejných důvodů, ze kterých je Pronajímatel oprávněn ukončit tuto Smlouvu podle čl. 16.2 a 16.4, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci smluvní pokutu ve výši šesti (6) měsíčních Nájmů.
- 16.7. Ze stejných důvodů, ze kterých je Nájemce oprávněn ukončit tuto Smlouvu podle čl. 16.3 (s výjimkou písm.(c)) a 16.5, je Nájemce oprávněn požadovat po Pronajímateli smluvní pokutu ve výši šesti (6) měsíčních Nájmů.
- 17. Předání při ukončení nájmu**
- 17.1. Při ukončení této Smlouvy podle čl. 16 je Nájemce povinen ke dni skončení nájmu opustit Nebytové prostory a vrátit je v uklizeném a vyklizeném stavu a ve stejném stavu, v jakém se nacházely při předání na Začátku nájmu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a nezbytným opravám v souladu s řádným užíváním s náležitou péčí. Nájemce je povinen předat Pronajímateli všechny klíče a jiné prostředky zajištění přístupu k Nebytovým prostorům (např. přístupové kódy, karty).
- 17.2. Nedohodnou-li se Strany jinak nebo neuplatní-li Pronajímatel své právo podle § 672 Občanského zákoníku, Nájemce se zavazuje vyklidit z Nebytových prostor veškerý svůj movitý majetek a vybavení, odstraní veškerá obchodní příslušenství, stavební úpravy, dodělávky a dekorace a odstraní veškeré škody, které tím byly případně způsobeny. Pronajímatel může od Nájemce pouze písemně požadovat, aby v Nebytových prostorech bez náhrady ponechal veškeré stavební úpravy a vestavby či přestavby, které nelze bez poškození odstranit.

- 17.3. O předání Nebytových prostor po ukončení nájmu zpět Pronajímateli bude sepsán předávací protokol.
- 17.4. Pronajímatel je oprávněn od Nájemce požadovat úhradu nákladů za mimosmluvní užívání Nebytových prostor, a to až do úplného odstranění všech věcí podle čl. 17.2. Náklady za mimosmluvní užívání Nebytových prostor činí dvojnásobek Nájemného platného v den, který předcházet dni ukončení této Smlouvy, a jsou splatné do pěti (5) Pracovních dnů po obdržení faktury Nájemcem.
- 17.5. Nebyly-li věci podle čl. 17.2 odstraněny do deseti (10) Pracovních dnů od ukončení této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn odstranit příslušné věci z Nebytových prostor a uložit je v jiných prostorách na náklady Nájemce. O odstranění a uložení věcí Pronajímatel Nájemce písemně vyzoomí.
- 17.6. Má-li v Nebytových prostorech Nájemce své sídlo, zavazuje se nejpozději do dvaceti (20) Pracovních dnů zajistit změnu svého sídla.

#### **18. Rozhodné právo, příslušnost soudu**

- 18.1. Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí českým právním řádem.
- 18.2. Strany se zavazují, že případné spory související s touto Smlouvou nebo z ní vyplývající vyřeší smírnou cestou.
- 18.3. Pokud nebude dosaženo dohody, budou spory s konečnou platností rozhodovány příslušnými soudy.

#### **19. Závěrečná ustanovení**

- 19.1. Tato Smlouva včetně svých příloh představuje úplnou dohodu mezi Stranami. Změny a doplňky této Smlouvy vyžadují ke své platnosti písemnou formu a podpisy obou Stran s výjimkou změn doručovacích adres podle čl. 19.2.
- 19.2. Veškerá písemná sdělení nebo prohlášení musí být doručena druhé Straně na níže uvedené kontaktní údaje, a to buď faxem, poštou, kurýrem nebo osobně:

(a) Pronajímatel

Adresa: VGP CZ I., a.s., Jenišovice 59, 468 33 Jenišovice u Jablonce nad Nisou

K rukám: Jana Van Geeta

Fax: +420 483 346 060

S kopií na:

Segre Lorenzo, L.Segre@aeweurope.co.uk

(b) Nájemce

Adresa: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Praha 1, PSČ 225 99

K rukám: Mgr. Daniela Špírka – vedoucí odd. AČ PHA a StČ

Fax: +420 221 132 111

Jakákoli změna kontaktních údajů musí být písemně oznámena druhé Straně a je účinná nejdříve desátý (10.) Pracovní den po obdržení oznámení druhou Stranou.

- 19.3. Uplatnění práva na jakoukoli smluvní pokutu podle této Smlouvy nemá vliv na právo příslušné Strany požadovat náhradu škody převyšující výši příslušné smluvní pokuty.
- 19.4. Informace, které každá Strana obdrží od druhé Strany v souvislosti s plněním této Smlouvy, se považují za důvěrné a Strany se zavazují zachovávat jejich důvěrnost, s výjimkou plnění povinností dle obecně závazných právních předpisů.
- 19.5. Nájemce není oprávněn postoupit žádná práva vyplývající z této Smlouvy na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 19.6. Pokud bude nebo se stane některé ustanovení této Smlouvy neúčinné nebo neplatné, zůstávají tím zbývající ustanovení této Smlouvy nedotčena. Neúčinné ustanovení bude nahrazeno jinou účinnou úpravou, která se bude shodovat s ekonomickým účelem původního ustanovení nebo se mu co nejvíce přiblíží.
- 19.7. Tato Smlouva byla vyhotovena ve čtyřech (4) vyhotoveních v českém jazyce, přičemž každá ze Stran obdrží dvě (2) vyhotovení.
- 19.8. Tato Smlouva nabývá účinnosti v den podpisu Pronajímatelem a Nájemcem.
- 19.9. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
- |               |   |
|---------------|---|
| Příloha č. 1  | Výpis z katastru nemovitostí                    |
| Příloha č. 2  | Kopie povolení k užívání Nebytových prostor     |
| Příloha č. 3A | Specifikace Nebytových prostor a výše Nájemného |
| Příloha č. 3B | Orientační plánek Nebytových prostor            |
| Příloha č. 4  | Přehled Služeb                                  |
| Příloha č. 5  | Přehled záručních dob                           |
| Příloha č. 6  | Popis a umístění Označení                       |
| Příloha č. 7  | Provozní řád Budovy                             |

V Praze dne 13. června 2011

VGP CZ I., a.s.

Jan Van Geet

předseda představenstva

18-6-2011  
Česká pošta s.p.

Ing. Petr Zatloukal  
Generální ředitel

**PŘÍLOHA Č. 1**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

**PŘÍLOHA Č. 2**

**KOPIE POVOLENÍ K UŽÍVÁNÍ NEBYTOVÝCH PROSTOR**



**Městská část Praha 20**

**Úřad městské části**

**Odbor výstavby**

Jivanská 647, 193 21 Praha - Horní Počernice, tel. 271 071 635, fax 28192 0093

č.j.: 10162/521/08 - 3

vyřizuje: Hýsek Tomáš

Dne 26. 6. 2008

dle rozdělovníku

**Toto rozhodnutí nabylo právní moci**

dne 27. 6. 2008 *(S)*

Městská část Praha 20  
Úřad městské části  
Jivanská 647  
193 21 Praha - Horní Počernice

## Kolaudační rozhodnutí

Městská část Praha 20, Úřad městské části - odbor výstavby (dále jen odbor výstavby), jako příslušný stavební úřad podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, a § 10 a § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,

A) podle ust. § 68 ve spojení s ust. § 81 odst. 4 stavebního zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů

**povoluje**

provedené změny části stavby - "logistické haly I3" - část IV - pro firmu RTR - Spedice s.r.o., zrealizované v k.ú. Horní Počernice, při ul. Do Čertous v Praze 20 - Horních Počernicích, které se podstatně neodchylují od dokumentace ověřené stavebním úřadem ve stavebním řízení, tj. jedná se o drobné dispoziční změny (posunutí dveřních otvorů, posunutí nenosných příček),

B) podle ust. § 82 odst. 1 stavebního zákona č. 50/1976 Sb., **v y d á v á**

**kolaudační rozhodnutí,**

kterým na návrh stavebníka - společnost Industrie Park Sever a.s., IČO: 25492489, se sídlem Paceřice, Sychrov v zastoupení paní Ilonou Hazmukovou - zaměstnankyně firmy VGP - industriální stavby s.r.o., Staroměstské nám. č. 11, Mladá Boleslav, povoluje užívání dokončené části stavby - "logistické haly I3" - část IV pro firmu RTR - Spedice s.r.o. s odpovídajícím příslušenstvím včetně vnitřních rozvodů a instalací (voda, kanalizace, požární vodovod, plyn, elektro), zrealizované na poz.č.parc. 4036/180 a 4036/86 v k.ú. Horní Počernice, ul. Do Čertous v Praze 20 - Horních Počernicích, zrealizovanou v rámci akce - "Logistické centrum - Industrie Park Sever - II. etapa".

### **Stručný popis:**

V logistické hale "I3" byla zrealizována:

- Část IV, která obsahuje skladovací plochu a administra vestavek o 2.NP.

Vestavek obsahuje:

- 1.NP - kancelář skladníka, chodba, úklidová komora, úklidová komora - sklad, WC, WC - imobilní, šatna skladníci, umývárna, denní místnost, místnost pro jednání, schodiště, sklad
- 2.NP - zasedací místnost, chodba, WC, kuchyňka, server, kancelář

Pro užívání stavby stanoví odbor výstavby dle ust. § 82 odst. 1 a 2 stavebního zákona tyto podmínky:

- Dokončit průchodky pro vnější hydranty; vnitřní hydrantové systémy, ovládání SOZ a vnitřní stanice HSZ budou vhodným způsobem ohraničeny a bude k nim stále volný přístup.
- Po instalování skladovacích regálů bude provedeno značení únikových cest, umístění hasicích přístrojů, hydrantů a ovládání všech požárně bezpečnostních zařízení, hlavní uzávěry.
- Bude vyhotovena provozní dokumentace PO v souladu s ust. § 15 zákona o PO č. 133/85 Sb., ve znění pozdějších předpisů a s ust. § 27 vyhlášky č. 246/2001 Sb.
- V termínu nejpozději do 30 dnů od vydání kolaudačního rozhodnutí bude zpracována dokumentace o začlenění dle kategorie činnosti požárního nebezpečí.
- Průběžně bude zpracována a doplňována operativní karta celého území, která bude uložena v jednotlivých strážních domcích.

## **O d ů v o d n ě n í**

Dne 28. 5. 2008 obdržel Úřad MČ Praha 20, odbor výstavby návrh stavebníka - společnost Industrie Park Sever a.s., IČO: 25492489, se sídlem Paceřice, Sychrov v zastoupení paní Ilonou Hazmukovou - zaměstnankyně firmy VGP - industriální stavby s.r.o., Staroměstské nám. č. 11, Mladá Boleslav, na kolaudaci dokončené části stavby - "logistické haly I3" - část IV pro firmu RTR - Spedice s.r.o. s odpovídajícím příslušenstvím včetně vnitřních rozvodů a instalací (voda, kanalizace, požární vodovod, plyn, elektro), zrealizované na poz.č.parc. 4036/180 a 4036/86 v k.ú. Horní Počernice, ul. Do Čertous v Praze 20 - Horních Počernicích, zrealizovanou v rámci akce - "Logistické centrum - Industrie Park Sever - II. etapa".

Na tuto stavbu bylo zdejším odborem výstavby vydáno rozhodnutí o povolení stavby dne 25. 10. 2006 pod č.j. 22108/1111/06-1.

Dnem podání návrhu bylo zahájeno kolaudační řízení.

Zdejší odbor výstavby dle ust. § 80 odst.1 stavebního zákona č. 50/1976 Sb., oznámil opatřením ze dne 6. 6. 2008 zahájení kolaudačního řízení účastníkům a dotčeným orgánům a za účelem projednání předloženého návrhu nařídil ústní jednání spojené s místním šetřením na den 17. 6. 2008. Současně byla určena lhůta k uplatnění námitek účastníků řízení do doby konání ústního jednání spojeného s místním šetřením, tj. do 17. 6. 2008, s upozorněním, že jinak k nim nebude přihlédnuto.

Návrh byl v řízení přezkoumán v celém rozsahu, zejména při ústním jednání spojeném s místním šetřením a bylo zjištěno:

Stavba byla zrealizována dle dokumentace ověřené ve stavebním řízení. Podmínky stavebního povolení byly splněny.

Byly zjištěny odchylky skutečného provedení stavby od projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem ve stavebním řízení. Vzhledem k tomu, že se jednalo o tzv. nepodstatné odchylky, spojil odbor výstavby kolaudační řízení s řízením o změně stavby (§ 68 a § 81 odst.4 stavebního zákona č. 50/1976 Sb.), neboť dospěl k závěru, že skutečné provedení stavby se podstatně neodchyluje od dokumentace ověřené ve stavebním řízení. Povolení a popis (konkrétní označení) těchto odchylek je uvedeno ve výrokové části tohoto rozhodnutí a jsou zakresleny v dokumentaci skutečného provedení. Tato dokumentace se ověřuje a tvoří pro stavebníka a odbor výstavby nedílnou součást tohoto rozhodnutí. Změna stavby před dokončením byla odsouhlasena HS hl.m.Prahy a HZS hl.m.Prahy.

V průběhu místního šetření byly konstatovány vyhovující výsledky předložených předepsaných zkoušek a revizí, a kladná stanoviska dotčených orgánů.

Podmínky HZS hl.m.Prahy jsou obsaženy v podmínkách tohoto rozhodnutí. Vyjádření HS hl.m.Prahy bylo provedeno samostatným stanoviskem a je kladné.

Dále bylo zjištěno, že stavba byla dokončena, byly doloženy požadované doklady. V provedení stavby byly zjištěny drobné nedodělky, které byly ke dni 25. 6. 2008 odstraněny.

Protože předložená stanoviska dotčených orgánů a výsledky předepsaných zkoušek jsou kladné a skutečné provedení stavby a její užívání nebude ohrožovat život a zdraví osob, zdejší odbor výstavby rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

Stavbu lze užívat až po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí.



## Poučení

Proti tomuto rozhodnutí může účastník řízení podat podle usta. § 81 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, odvolání, ve kterém uvede v jakém rozsahu se rozhodnutí napadá a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo, ve lhůtě 15-ti dnů ode dne jeho oznámení k odboru stavebnímu Magistrátu hl.m.Prahy, podáním učiněným u odboru výstavby Úřadu MČ Praha 20, Jívanská 647, Praha 20 - Horní Počernice.

Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Odvolání se podává v počtu tři stejnopisů. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je na jeho náklady odbor výstavby Úřadu MČ Praha 20.



Tomáš Hýsek  
vedoucí odboru výstavby

Příloha: - ověřená dokumentace skutečného provedení  
(pro stavebníka)

### Rozdělovník:

Účastníci řízení :

- stavebník:

- Ilona Hazmuková - VGP - industriální stavby s.r.o., Staroměstské nám. 11,  
293 01 Mladá Boleslav (na základě plné moci)

- ostatní:

- Industrie Park Sever a.s., Paceřice 28, 463 44 Sychrov

Dotčené orgány:

- HS hl.m.Prahy, Měšická 646, 190 00, Praha 9

- Hasičský záchranný sbor, Sokolská 62, 120 00, Praha 2

- ÚMČ Praha 20 - OŽPD

Co:

- ÚMČ Praha 20 - ŽO

- Úřad MČ Praha 20 - OV

- 2x spis

PŘÍLOHA Č. 3A

SPECIFIKACE NEBYTOVÝCH PROSTOR A VÝŠE NÁJEMNÉHO

I. Pevná složka Nájemného

Způsob využití prostor	Označení na plánu	Celková výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (EUR/m <sup>2</sup> /měsíc)	Měsíční Nájemné (EUR)
Skladové	žlutě	2 301,48	4,80	11 047,104
Kancelářské	modře	354,11	8,50	3 009,935
Souhrnné Nájemné měsíčně:				14 057,039
				x 12
Nájemné ročně:				168 684,468

K částce nájemného bude připočtena DPH v zákonné výši.

## PŘÍLOHA Č. 3B

### VYMEZENÍ ÚPRAV NEBYTOVÝCH PROSTOR A ORIENTAČNÍ PLÁNEK NEBYTOVÝCH PROSTOR

Pronajímatel zajistí následující úpravy v nájemním celku:

**Obrázek I4-001a-72 (půdorys 1.NP) :**

Domalovat pletivovou příčku včetně 1ks dveří, dělicí prostor šatních UNIMO buněk od haly (viz příložený obrázek „Image.pdf“).

Demontáž 4 ks červeně označených retardérů

Obrátit orientaci vstupního pozinkovaného schodiště o 180°

**Obrázek I4-001a-74 (půdorys vestavby 1.NP):**

Obrátit orientaci vstupního pozinkovaného schodiště o 180°

Upravit vedení pletivové dělicí příčky v hale (viz příložený obrázek „Image.pdf“)

**Obrázek I4-001a-86 (venkovní rampa):**

Obrátit orientaci vstupního pozinkovaného schodiště o 180°

Demontáž 4 ks červeně označených retardérů

Provéřit možnost snížení výšky střechy rampy malé logistiky ze stávajících 4,1m na cca 3,2 až 3,5m (v nákresu je konstruováno s ohledem na výšku stávajícího gate).

Instalovat tepelnou clonu uvnitř haly nad vraty s venkovní rampou.

Ad 5. Instalace unimo buněk (modul „šatna“, modul „umývárna + WC) včetně napojení na média, dle zákresu

Ad 6. Posunutí hliníkové sestavy v zádveři včetně elektropříslušenství.

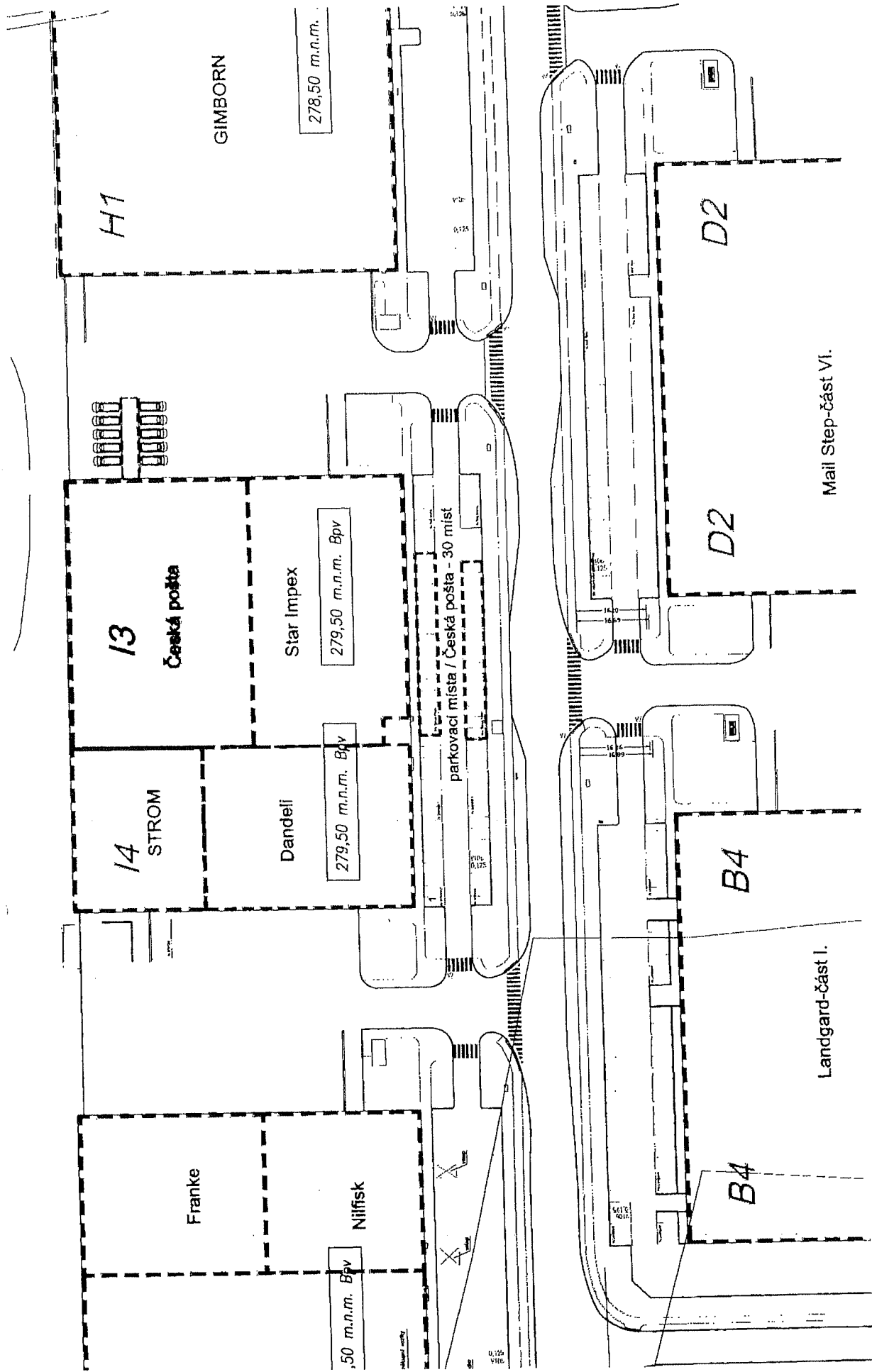
Ad 10. Vybudování oplocení před buňkami v hale, včetně 1 ks dveří s přípravou na elektrický zámek a vstupní systém.

Ad 13. Úprava kování dveří:

- místnost 101/102 : nahradit za koule(chodba)/klika
- místnost 101/hala : nahradit za koule/koule
- chodba 107/hala: nahradit za koule (chodba)/klika (hala)
- u místnosti 108/šatní buňky v hale : klika/klika
- pletivová dělicí příčka hala/šatní buňky: klika (hala)/koule(buňky)

Ad 14. 2x sestava zásuvek (400V) na hale



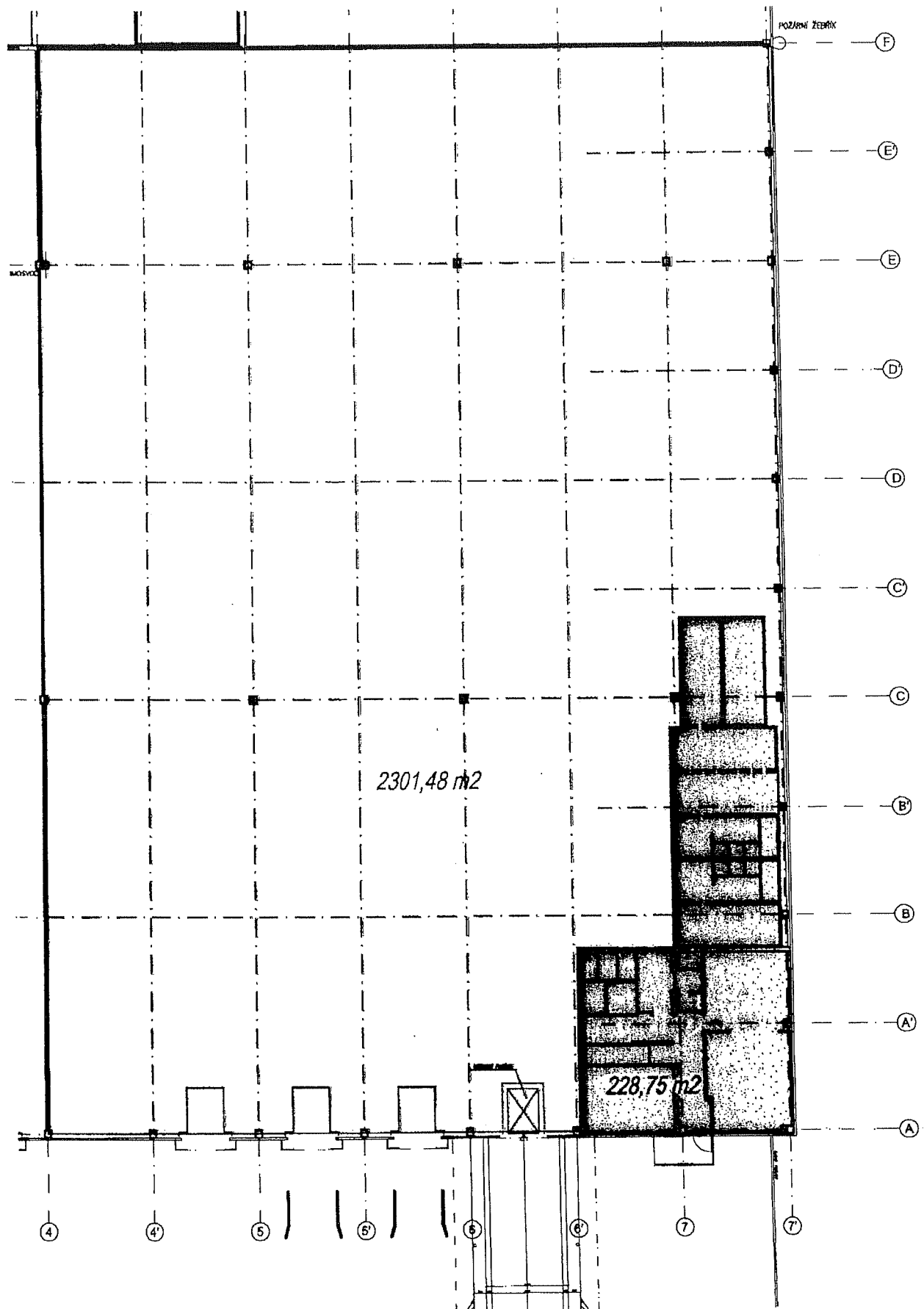


"VGP PARK", Praha 20 - Horní Počemice  
 areál "I3 a I4 - část IV. / Česká pošta"  
 SITUACE II. etapa

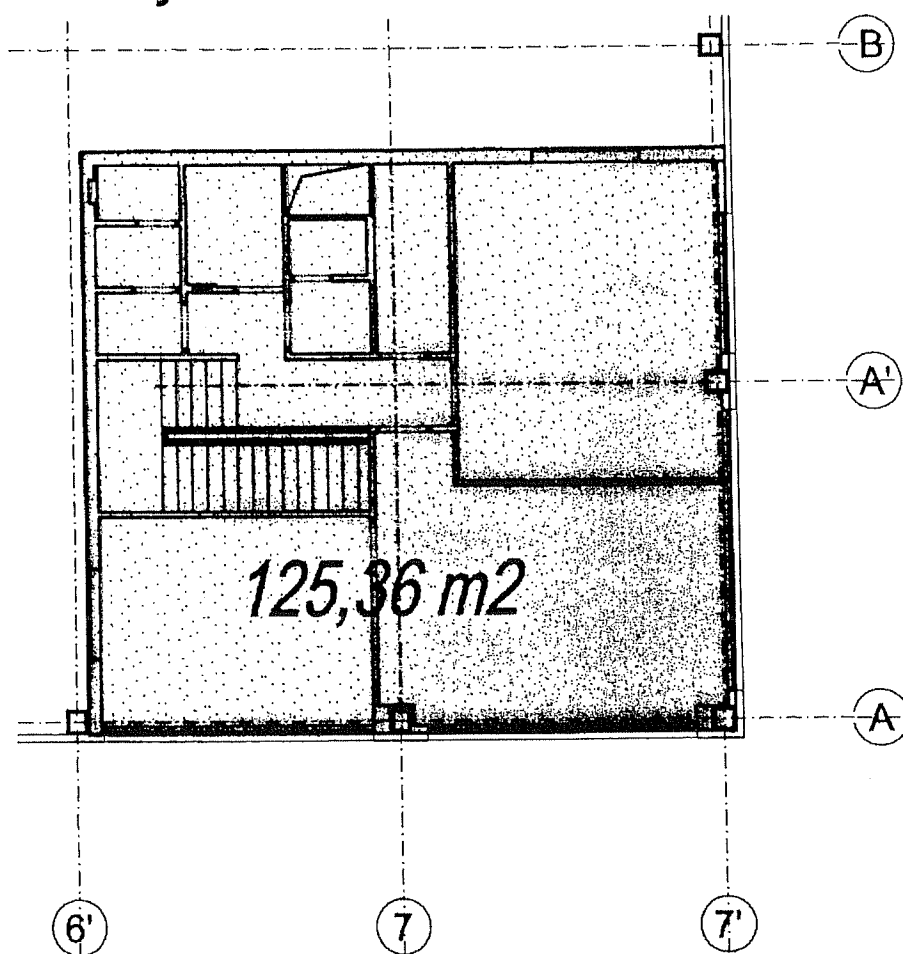
# Hala "I4" - nájemní část IV.

Česká pošta

Půdorys 1.NP



Hala "I4" - nájemní část IV.  
Česká pošta  
Půdorys 2.NP



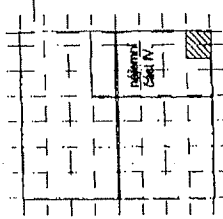
LEGENDA MÍSTNOSTÍ / VESTAVBA 2.NP - část IV.

Č. M.	NÁZEV	m <sup>2</sup>	PODLAH	STĚNY	STROP
M.201	CHODBA	64,1	KOVANÉ ALUMINIA 511	250x250, 4. SPOJENÍ 11)	HOŘKOVÝ AKUSTICKÝ POKRYV 13)
M.202	CHODBA	7,5	KOVANÉ ALUMINIA 511	250x250, 4. SPOJENÍ 11)	HOŘKOVÝ AKUSTICKÝ POKRYV 13)
M.203	WC	5,7	250x250, 4. SPOJENÍ 11)	250x250, 4. SPOJENÍ 11)	HOŘKOVÝ AKUSTICKÝ POKRYV 13)
M.204	WC	5,7	250x250, 4. SPOJENÍ 11)	250x250, 4. SPOJENÍ 11)	HOŘKOVÝ AKUSTICKÝ POKRYV 13)
M.205	WC	5,7	250x250, 4. SPOJENÍ 11)	250x250, 4. SPOJENÍ 11)	HOŘKOVÝ AKUSTICKÝ POKRYV 13)
M.206	WC	5,7	250x250, 4. SPOJENÍ 11)	250x250, 4. SPOJENÍ 11)	HOŘKOVÝ AKUSTICKÝ POKRYV 13)
M.207	WC	5,7	250x250, 4. SPOJENÍ 11)	250x250, 4. SPOJENÍ 11)	HOŘKOVÝ AKUSTICKÝ POKRYV 13)
M.208	WC	5,7	250x250, 4. SPOJENÍ 11)	250x250, 4. SPOJENÍ 11)	HOŘKOVÝ AKUSTICKÝ POKRYV 13)
M.209	WC	5,7	250x250, 4. SPOJENÍ 11)	250x250, 4. SPOJENÍ 11)	HOŘKOVÝ AKUSTICKÝ POKRYV 13)
M.210	WC	5,7	250x250, 4. SPOJENÍ 11)	250x250, 4. SPOJENÍ 11)	HOŘKOVÝ AKUSTICKÝ POKRYV 13)

LEGENDA MATERIÁLŮ

- cementní železobeton C25/30, P10, P12, P14, P16, P18, P20, P22, P24, P26, P28, P30, P32, P34, P36, P38, P40, P42, P44, P46, P48, P50, P52, P54, P56, P58, P60, P62, P64, P66, P68, P70, P72, P74, P76, P78, P80, P82, P84, P86, P88, P90, P92, P94, P96, P98, P100
- cihla tvrdá, červená, formát 210x105x52 mm, tloušťka 52 mm
- izolace akustická, minerální vlna, tloušťka 100 mm
- podlahová krytina, keramická dlažba, formát 250x250 mm
- stěnová krytina, kovanoaluminiová, tloušťka 1,5 mm
- stropní krytina, hořkově akustický povlak, tloušťka 13 mm
- dveře, dřevěné, tloušťka 45 mm
- okna, dřevěná, tloušťka 45 mm
- zábradlí, ocelové, tloušťka 30 mm
- schodiště, ocelové, tloušťka 30 mm
- podlahová deska, betonová, tloušťka 120 mm
- betonová deska, tloušťka 120 mm
- cihlová stěna, tloušťka 250 mm
- betonová stěna, tloušťka 250 mm
- betonový sloup, tloušťka 250x250 mm
- betonový nosník, tloušťka 250x120 mm
- betonová deska s výztuží, tloušťka 120 mm
- betonová deska s výztuží a izolací, tloušťka 120 mm
- betonová deska s výztuží, izolací a podlahovou krytinou, tloušťka 120 mm
- betonová deska s výztuží, izolací, podlahovou krytinou a stěnovou krytinou, tloušťka 120 mm
- betonová deska s výztuží, izolací, podlahovou krytinou, stěnovou krytinou a stropní krytinou, tloušťka 120 mm
- betonová deska s výztuží, izolací, podlahovou krytinou, stěnovou krytinou, stropní krytinou a dveřmi, tloušťka 120 mm
- betonová deska s výztuží, izolací, podlahovou krytinou, stěnovou krytinou, stropní krytinou, dveřmi a okny, tloušťka 120 mm
- betonová deska s výztuží, izolací, podlahovou krytinou, stěnovou krytinou, stropní krytinou, dveřmi, okny a zábradlím, tloušťka 120 mm
- betonová deska s výztuží, izolací, podlahovou krytinou, stěnovou krytinou, stropní krytinou, dveřmi, okny, zábradlím a schodištěm, tloušťka 120 mm

PŘEHLEDNÉ SCHEMA  
1.NP



Nájemní část IV.  
CP

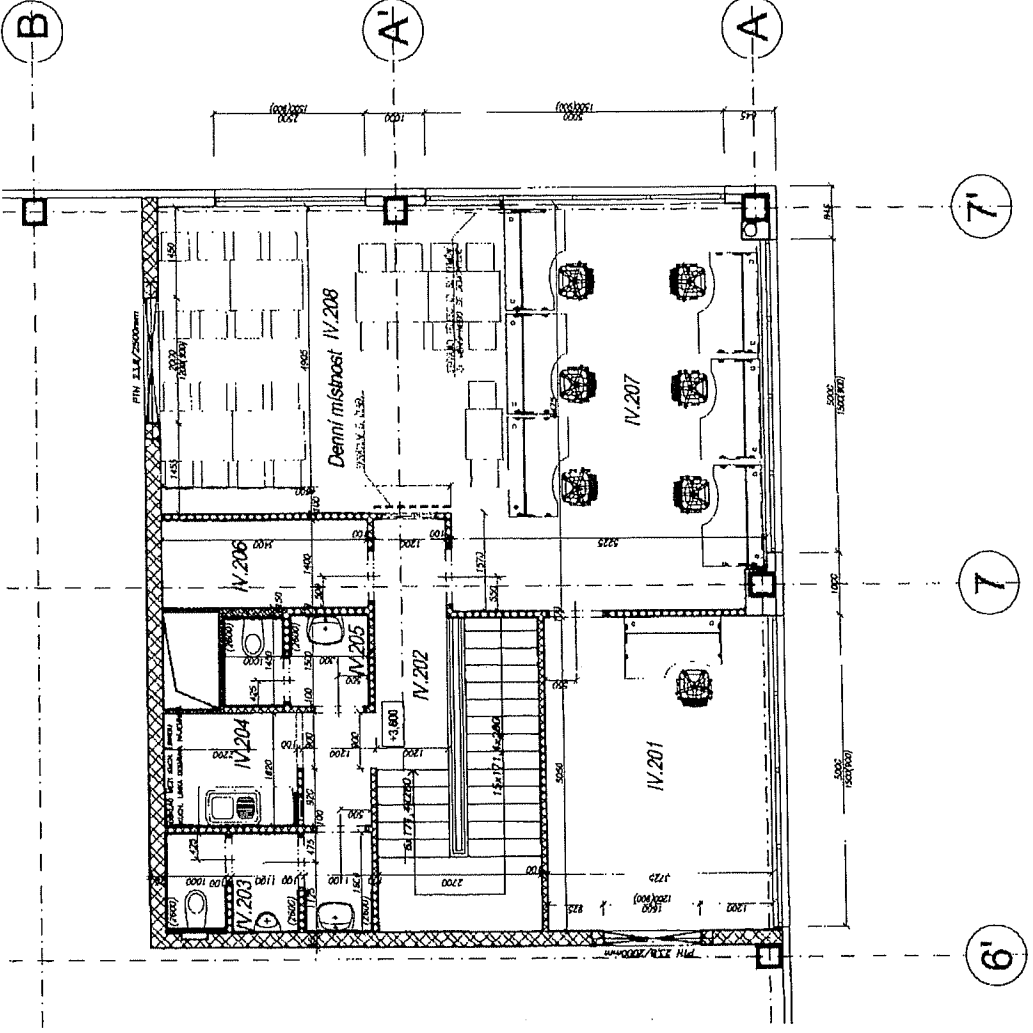
50.000 = 270,50 m<sup>2</sup> vln. výř. Břpy

Číslo	Název	Podlaží	Stavba	Stav
1	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
2	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
3	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
4	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
5	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
6	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
7	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
8	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
9	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
10	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
11	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
12	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
13	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
14	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
15	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
16	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
17	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
18	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
19	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
20	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
21	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
22	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
23	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
24	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
25	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
26	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
27	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
28	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
29	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
30	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
31	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
32	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
33	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
34	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
35	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
36	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
37	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
38	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
39	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
40	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
41	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
42	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
43	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
44	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
45	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
46	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
47	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
48	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
49	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
50	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
51	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
52	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
53	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
54	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
55	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
56	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
57	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
58	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
59	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
60	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
61	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
62	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
63	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
64	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
65	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
66	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
67	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
68	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
69	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
70	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
71	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
72	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
73	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
74	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
75	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
76	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
77	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
78	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
79	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
80	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
81	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
82	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
83	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
84	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
85	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
86	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
87	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
88	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
89	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
90	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
91	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
92	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
93	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
94	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
95	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
96	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
97	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
98	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
99	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba
100	Stavba pro účelové užívání	1.	Stavba	Stavba

INDUSTRIE PARK SEVER  
Praha 20 - Horní Počernice  
Úpravy objektu "13 a 14 - část IV"

Stavba	Objekt	Podlaží	Stav	Stavba	Objekt	Podlaží	Stav
VOP CZ 1, B.S.	SO-001: SKLADOVÁ HALA "13 a 14"	1.	Stavba	SO-001: SKLADOVÁ HALA "13 a 14"	1.	Stavba	Stavba
VOP CZ 1, B.S.	a/ Stavební část	1.	Stavba	a/ Stavební část	1.	Stavba	Stavba

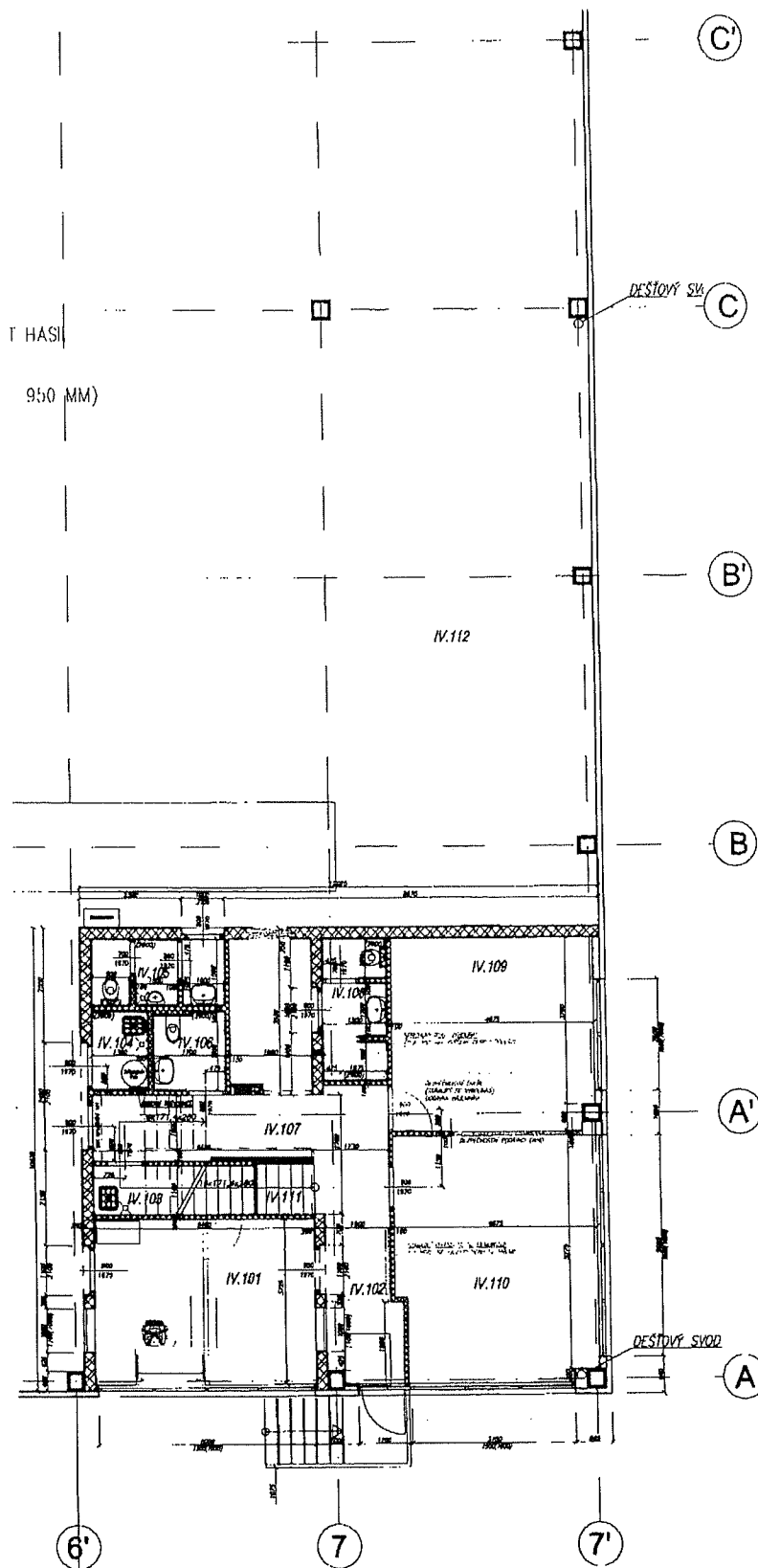
Číslo	Název	Podlaží	Stav
1:50	FUDORYS VESTAVBY 2.NP - část IV.	1.	Stavba











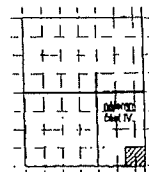
LEGENDA MÍSTNOSTÍ / VESTAVBA 1.NP - ČÁST IV.

Č. M.	NÁZEV	M <sup>2</sup>	PODLAŽNÍ	STĚNY	STROP
IV.101	KUCHYŇSKÝ ŽALUZ	18,00	skladba stropu 70 x 200 mm	PC24	betonová konstrukce PANELOVÝ ST
IV.102	DEŠTOVÝ SKL	6,14	vyhledávací strop skladba 70 x 200 mm	PC24	betonová konstrukce PANELOVÝ ST
IV.103	skladba stropu	2,47		PC24	betonová konstrukce PANELOVÝ ST
IV.104	skladba stropu	2,47		PC24	betonová konstrukce PANELOVÝ ST
IV.105	skladba stropu	4,2		PC24	betonová konstrukce PANELOVÝ ST
IV.106	skladba stropu	2,47		PC24	betonová konstrukce PANELOVÝ ST
IV.107	skladba stropu	18,17		PC24	betonová konstrukce PANELOVÝ ST
IV.108	skladba stropu	4,43		PC24	betonová konstrukce PANELOVÝ ST
IV.109	skladba stropu	26,14		PC24	betonová konstrukce PANELOVÝ ST
IV.110	skladba stropu	26,14		PC24	betonová konstrukce PANELOVÝ ST
IV.111	skladba stropu	18,17		PC24	betonová konstrukce PANELOVÝ ST
IV.112	skladba stropu	18,17		PC24	betonová konstrukce PANELOVÝ ST
IV.113	skladba stropu	18,17		PC24	betonová konstrukce PANELOVÝ ST

LEGENDA MATERIÁLŮ

- betonová konstrukce
- cihelná konstrukce
- omítky
- izolace
- podlahy
- stropy
- okenní rámy
- dveřní rámy
- schodiště
- ocelová konstrukce

PŘEHLEDNÉ SCHEMA 1.NP



Nájemní část IV. CP

Číslo	Popis	Podlaží	Stavba	Stavba
1	skladba stropu	1.NP	skladba stropu	skladba stropu
2	skladba stropu	1.NP	skladba stropu	skladba stropu

**INDUSTRIE PARK SEVER**  
 Praha 20 - Horní Počernice  
 Úpravy objektu "13 a 14 - část IV"

STAVBA	PROJEKT	PROJEKTANT	PROJEKTANT	PROJEKTANT
VOP CZ L, s.r.o.	AZ	AZ	AZ	AZ
STAVBA	PROJEKT	PROJEKTANT	PROJEKTANT	PROJEKTANT
SO - 001: SKLADOVÁ HALA "13 a 14"	skladba stropu	skladba stropu	skladba stropu	skladba stropu

Stavba	Stavba	Stavba	Stavba
1:50	PŮDORYS VESTAVBY 1.NP - část IV.	14-001/9-74	1



**PŘÍLOHA Č. 4**  
**PŘEHLED SLUŽEB**

<b>Č.</b>	<b>Služba</b>	<b>Popis nákladů spojených se službou</b>
1.	Úklid komunikací	Poplatky hrazené za úklid účelové komunikace včetně chodníků jakož i náklady údržby, odstraňování sněhu a ledu.
2.	Péče o zeleň	Náklady na péči o zelené plochy včetně obnovy rostlin a dřevin a na péči o prostranství, přístupové a příjezdové cesty.
3.	Osvětlení	Náklady na el. energii na vnější osvětlení, včetně nákladů na údržbu takového osvětlení.
4.	Vstupní brána a oplocení	Náklady na provoz a údržbu vstupní brány, přístupových bran a oplocení.
5.	Protipožární vybavení	Náklady na provozování, údržbu a certifikaci hydrantů, hasících přístrojů, protipožární klapky a Elektronického požárního systému (EPS) s přímým propojením s místním požárním sborem.
6.	Čištění fasády, střechy a vnější strany skel	Náklady na veškeré práce, související s čištěním jakož i ostatní provozní údržbou fasády a pláště Budovy a náklady spojené s odstraňováním sněhu ze střechy Budovy.
7.	Vzduchotechnika a klimatizace	Náklady na údržbu a opravy veškeré vzduchotechniky a klimatizačního zařízení, včetně provozních oprav, doplňování provozních médií, výměnu filtrů a dalších souvisejících provozních nákladů.
8.	Ostatní provozní služby	Náklady neuvedené výše, zejména náklady související s infrastrukturou v okolí Budovy v držení Pronajímatele, a to v rozsahu nezbytném pro provoz, přístup a/nebo řádné užívání Budovy.
9.	Daň z nemovitostí	Náklady na úhradu daně z nemovitostí ve vztahu k Pronajatým prostorům.
10.	Pojištění pronajímatele	Náklady na sjednání Pojištění pronajímatele.
11.	Administrativní služby	Náklady na správu nemovitostí včetně Budovy v paušální výši 3% Nájemného dle čl. 7.9.

## PŘÍLOHA Č. 5

### PŘEHLED ZÁRUČNÍCH DOB

- |  |            |
|--|------------|
| 1. Nosné konstrukce, izolace a střecha : | 120 měsíců |
| 2. Ostatní stavební části budovy :       | 60 měsíců  |
| 3. Zařízení a instalace :                | 24 měsíců  |

**PŘÍLOHA Č. 6**

**POPIS A UMÍSTĚNÍ OZNAČENÍ**

PŘÍLOHA Č. 7  
PROVOZNÍ ŘÁD BUDOVY



# DOPRAVNĚ PROVOZNÍ ŘÁD AREÁLU VGP

dle § 21 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a změně některých souvisejících zákonů, v platném znění.

## **I. Úvodní ustanovení**

Provoz areálu je zabezpečen a zajištěn dodržováním platných právních předpisů, zejména:

- Zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákona č. 37/1989, o ochraně před alkoholismem, v platném znění,
- Vyhlášky MZ ČR č. 113/1977 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

## **II. Účel dopravně provozního řádu**

Tento Dopravně provozní řád areálu VGP Park Horní Počernice (dále jen „Řád“) stanoví závazná pravidla pro pohyb osob a vozidel v areálu, využívání volných ploch a užívání komunikací, za účelem zabezpečení ochrany majetku a bezpečnosti osob a je nedílnou součástí všech nájemních smluvních vztahů.

## **III. Působnost řádu**

Řád zavazuje všechny právnické i fyzické osoby, které mají aktivity na vymezeném území areálu VGP Park Horní Počernice (zejména vlastníky, nájemce, jejich zaměstnance, obchodní partnery, dodavatele apod.), dále jen „Subjekty“. Každá společnost (nájemce) má za povinnost informovat své zaměstnance, obchodní partnery a dopravce o platnosti a obsahu tohoto řádu a o uspořádání vnitřní dopravy v areálu.

Vymezeným územím areálu VGP Park Horní Počernice (dále jen „Areál“) se rozumí území vymezené venkovním oplocením a vjezdy.

Za provoz Areálu odpovídá správce Areálu.

## **IV. Komunikace**

Pozemní komunikace Areálu jsou ve smyslu § 2 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů v kategorii účelové komunikace. Řád stanovuje povinnosti nájemce pozemních komunikací v celém areálu při pohybu a obsluze silničních vozidel. Je závazný pro všechny účastníky provozu a subjekty, které se v areálu pohybují, včetně dopravních prostředků motorových a všech zařízení sloužících vnitřní dopravě na komunikacích, tak i na zpevněných a manipulačních plochách.

Cílem Řádu je zajistit bezpečnou dopravu, dopravní obslužnost Areálu a současně i ochranu zdraví všech osob, které se z pracovních či jiných důvodů v areálu pohybují.

## **V. Organizace dopravy**

### ***Vstup a výstup pěších osob***

Vstup do areálu je povolen:

- a) Vlastníkům a nájemcům nemovitostí v Areálu, jejich zaměstnancům a spolupracovníkům,
- b) Ostatní osoby přicházející do Areálu v případě nutnosti prokáží svou totožnost na vyžádání ostrahy Areálu nebo správce Areálu platným průkazem totožnosti (občanským průkazem, pasem nebo řidičským průkazem) a nemusí být do Areálu vpuštěny.

Vstup osob do jednotlivých objektů se řídí potřebami nájemců. Nájemce si může stanovit vlastní předpis pro pohyb osob v pronajatých prostorách.

Nájemcům je umožněn přístup a využití pronajímaných prostor 24 hod. denně.

Nájemce je povinen dodržovat předpisy BOZP v platném znění v prostorách Areálu a v pronajatých prostorách.

### ***Vjezd a výjezd automobilů do areálu***

Vjezd a výjezd z areálu je vyznačen informačními svislými dopravními značkami.

Vjezd a výjezd automobilů do Areálu k jednotlivým nájemním prostorám je povolen přes příjezdové komunikace, především však v době, kdy se v pronajatých prostorách nachází nájemce nebo osoba jím pověřená.

Vozidla smluvních dopravců se nesmí zbytečně zdržovat v Areálu, obecně déle než po dobu nezbytnou pro provedení nakládky / vykládky nákladu. Žádné vozidlo nesmí bránit jinému nájemci ve volném přístupu k pronajatým prostorám, nebo jinak bránit v provozování činností.

Osoby, nacházející se v Areálu za účelem obchodního jednání, mohou parkovat svá vozidla pouze po dobu nezbytně nutnou a na místech k tomu určených.

Ostraha Areálu má právo, v případě podezření nebo upozornění firmy na zcizení nebo poškození majetku nebo zdraví osob, podezřelou osobu opouštějící Areál zadržet a přivolat státní policii nebo městskou policii.

## **VI. Odpovědnost a povinnosti při dopravní obslužnosti Areálu**

Řidiči musí dodržovat následující zákazy:

- a) Přepravovat nebo skládat náklad na travnatých, sadových nebo okrasných plochách areálu a vjíždět na tyto plochy.
- b) Vláci břemena smykem po vozovkách.
- c) Parkovat ve vjezdech, úzkých profílech nebo na komunikacích, kde by svým počínáním omezovali ostatní dopravní prostředky nebo chodce, a to v každou denní i noční dobu.

d) Provozem vozidla nebo nákladem vědomě poškozovat a znečišťovat vozovku.

## **VII. Obecné zásady pro provoz na komunikacích**

Plocha v okruhu 30 m od vjezdové brány je určena jako komunikace obousměrná, a musí být vždy volná a průjezdná k zajištění možného zásahu hasičských vozidel. Na této ploše je zakázáno skladování, odkládání a parkování.

Veškeré komunikace musí být průjezdné a sjízdné. Na všech komunikacích se jezdí vpravo, chodci jsou povinni na komunikaci bez chodníku používat levého okraje vozovky.

## **VIII. Postup při nehodách motorových vozidel**

Při dopravní nehodě na komunikacích uvnitř Areálu bude postupováno dle zákona č. 361/2000 Sb., v platném znění. Účastníci dopravní nehody jsou povinni bez odkladu nahlásit tuto skutečnost správci.

## **IX. Úklid**

Úklid komunikací a odstavných ploch v letním období (duben – říjen) zajišťuje správce Areálu dle potřeby, nejméně 1x za dva měsíce. Úklid v zimním období (listopad – březen) je zajišťován v závislosti na klimatických podmínkách, jako je sněžení a námraza.

Dbát na čistotu a pořádek v okolí pronajatého objektů je povinností každého nájemce, zejména na ploše přiléhající k nakládacím rampám.

Je zakázáno jakékoliv znečišťování zelených ploch areálu, odhazování papírů a jakéhokoli odpadu na zelené plochy, vozovky a vědomé poškozování zelených ploch.

Je povinností každého nájemce zajistit běžnou ochrannou deratizaci jako součást čištění a běžných technologických a pracovních postupů. Jedná se o § 57 ze zákona č. 258/2000 Sb.

## **X. Ukládání odpadů, skladování palet**

Odpadové nádoby (kontejnery) jsou nájemci povinni umístit v přístřešku nebo na ploše přilehlé k pronajaté části budovy a v jejich okolí udržovat pořádek.

Ke skladování palet, obalového materiálu apod. smí každý nájemce využít pouze plochy k tomu určené a to tak, aby nebyla narušena obslužnost, průjezdnost a bezpečnost jak dopravních prostředků, tak pěších.

Dále je nájemce povinen udržovat v areálu pořádek a čistotu, a to zejména na zpevněných plochách v bezprostřední blízkosti vstupů do budovy, nakládacích ramp a můstků.

Také by měl zajistit pravidelnou deratizaci pronajímaných prostor.

## **XI. Požární ochrana**

Jednotliví nájemci jsou povinni vypracovat své požární směrnice a evakuační plány s označením únikových cest na pronajaté prostory. Tyto požární směrnice jsou povinni nejpozději do 30 kalendářních dnů od převzetí pronajímaných prostor, předložit

pronajímateli. Nájemci jsou povinni zachovávat volně vyznačené prostory pro nástup požární techniky.

Správa Areálu zajišťuje obsluhu a údržbu stabilního hasicího zařízení a zajišťuje nepřetržitou obsluhu dispečinku elektronické požární signalizace (dále jen „EPS“). K tomu je nutné, aby nájemci uložili potřebné přístupové klíče, bezpečnostní kódy a seznam kontaktních telefonů na odpovědné zástupce jednotlivých nájemců do zapečetěné schránky a zajistili seznámení obsluhy EPS s místními podmínkami u jednotlivých firem. Klíče takto uložené budou použity při signalizaci EPS a při havarijních situacích. O použití bude informován zástupce nájemců, který bude zároveň s telefonním číslem uveden na zapečetěné schránce. O důvodu použití provede bezpečnostní služba zápis.

Všechny připomínky, reklamace a návrhy k provozu budov a její správě je třeba sdělit Správci Areálu. Havárie prosím nahlašujte mimo pracovní dobu na Nonstop Pohotovostní dispečink, Pracovní doba správy areálu je nepřetržitá. Pracovníci společnosti AB Facility zajišťují pravidelné prohlídky a údržbu kotelen, vzduchotechniky, elektrických rozvodů a systémů měření a regulace. Dále pak provádí drobné zámečnické práce.

## **XII. Odpovědnost**

Je přísně zakázána manipulace s rozvaděči, pojezdovými mechanismy požárních vrat, čidly protipožárního systému, čidly CO<sub>2</sub> a s jinými zařízeními a vybavením na parkovišti. Náhrada škody bude vymáhána na původci této škody. Manipulace s některými zařízeními a jejich vyřazení z provozu může být klasifikováno jako trestný čin obecného ohrožení.

Parkoviště není vedeno jako hlídané se všemi důsledky z toho vyplývající dle ustanovení příslušných právních předpisů, zejména dle par. 435 obecného zákoníku. Pokud je škoda způsobena vozidlem, je hrazena ze zákonného pojištění motorových vozidel.

Každá osoba na parkovišti je plně odpovědná za škody, které vzniknou provozovateli parkoviště.

Rodiče jsou zodpovědní za bezpečnost dětí.

## **XIII. Kontakty**

Doručovací adresy areálu VGP Park Horní Počernice:

Ulice Do Čertous, F.V. Veselého, Paceřická, Sezemická, Vlastibořská  
193 00 Praha 9 – Horní Počernice

Poštovní doručovatelky doručují poštu na tuto adresu každému nájemci přímo.  
Odchozí poštu si zajišťují nájemci na poštovním úřadu.

Správu Areálu zabezpečuje: VGP FM Services, s.r.o.

Ing. David Košťál; tel. 725 744 512  
[david.kostal@vgpparks.eu](mailto:david.kostal@vgpparks.eu)

Václav Rachač; tel. 725 820 356  
[vaclav.rachac@vgpparks.eu](mailto:vaclav.rachac@vgpparks.eu)

Ing. Jakub Vodrážka; tel. 737 783 619  
[spravanemovitosti@vgpparks.eu](mailto:spravanemovitosti@vgpparks.eu)

Tel.: +420 483 346 062,063,064

Fax: +420 483 346 061

**Pohotovostní dispečink NONSTOP: +420 226 212 000**  
+420 721 406 221

Technická údržba:

AB Facility  
Pavel Spáčil – 733 626 196  
[pavel.spacil@abfacility.com](mailto:pavel.spacil@abfacility.com)

Strážní domky:

B1	–	255 734 454
B2	–	255 734 310
B3	–	255 734 453
B4	–	774 542 051
C2	–	255 734 455
C3	–	242 428 199
C4	–	255 734 341
D1	–	255 734 450
E	–	255 734 453
H1	–	255 734 451
H2	–	255 734 452
I1	–	255 734 309
I.	–	226 212 162
V.	–	234 673 100

Tento Řád nabývá účinnosti dne 1.1. 2011

V Praze dne 1.1. 2011

.....  
správce areálu