



NÁJEMNÍ SMLOUVA

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

Hněvkovského s.r.o.

IČ: 49453874,

DIČ: CZ49453874

se sídlem Hněvkovského 30/65, Komárov, 617 00 Brno,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 122019

zastoupená Bc Ondřejem Nešpůrkem, prokuristou

kontaktní osoba, tel., e-mail: Ondřej Nešpůrek; 

(dále jen „*Pronajímatel*“)

a


**Česká republika - Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra
organizační složka státu**

se sídlem Lhotecká 559/7, 143 01 Praha 12


adresa pro doručování: P.O. BOX 110, 143 00 Praha 4

IČO: 60498021

zastoupena: Mgr. et Mgr. Pavlem Bacíkem, ředitelem

 D DS: 7ruiypv

kontaktní osoba: Ing. Petr Košťál, vedoucí OEP SUZ MV a zástupce ředitele


(dále jen „*Nájemce*“)

tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU

(dále také jen „*Smlouva*“):

Preambule

- A. Při uzavírání této Smlouvy, jakož i při jakýchkoliv svých vzájemných vztazích, mají obě výše uvedené smluvní strany rovné postavení; obě strany výslovně prohlašují, že žádná z nich se nepovažuje za slabší stranu, ať již v rámci závazků založených touto Smlouvou, tak v rámci postupu, který vedl k uzavření této Smlouvy, ani co do smluvní úpravy ve Smlouvě samotné, a že z hospodářského hlediska přínos této Smlouvy pro každou ze stran odpovídá tomu, k čemu se touto Smlouvou daná strana zavázala. Ze Smlouvy vyplývající práva každé ze stran jsou vyvážena Smlouvou stanovenými povinnostmi pro takovou stranu.

I. Předmět této Smlouvy

- 1.1 Pronajímatel tímto prohlašuje, že je výlučným vlastníkem této nemovité věci:

Budova č. p. 30 (Hlavní budova 1); objekt občanské vybavenosti, která je součástí pozemku p. č. 505/7, zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsáno na LV č. 293, v katastrálním území Komárov,



obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „**Stavba**“),

a že není v dispozici s ní nijak omezen a je plně oprávněn uzavřít tuto Smlouvu.

1.2 Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci do užívání:

- a. **nebytové prostory** ve **3., 4. a 5. patře** Stavby, kdy přesné vyobrazení nebytových prostorů, který jsou předmětem nájmu, je znázorněno v **Příloze č. 1** této Smlouvy (dále jen „**Nebytové prostory**“);
- b. **8 parkovacích stání** k parkování osobních automobilů Nájemce, kdy přesné umístění parkovacích stání, které jsou předmětem nájmu, bude znázorněno v předávacím protokolu, který bude podepsát při předání předmětu nájmu (dále jen „**Parkovací stání**“); Pronajímatel neodpovídá za škodu na vozidlech Nájemce a na věcech v nich uložených;

(body a. a b. dále společně jen „**Předmět nájmu**“),

a to za úplatu a za podmínek dohodnutých v této Smlouvě a Nájemce Předmět nájmu do svého užívání přijímá a zavazuje se jej užívat v souladu s touto Smlouvou a obecně závaznými právními předpisy, platit Pronajímateli dohodnuté Nájemné a další platby dle této Smlouvy. Strany považují shora uvedenou specifikaci Předmětu nájmu za dostatečně určitou. Nájemce podpisem této Smlouvy přebírá na sebe nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „**NOZ**“).

Předmět nájmu se nachází v areálu Hněvkovského v Brně – Komárově (dále jen „**Areál Hněvkovského**“). V celém Areálu Hněvkovského platí Provozní řád Areálu Hněvkovského, který je **Přílohou č. 4** Smlouvy (dále jen „**Provozní řád**“).

- 1.3 Nájemce bude Předmět nájmu užívat za účelem umístění a výkonu činností Odboru azylové a migrační politiky Ministerstva vnitra ČR.
- 1.4 Stavba a okolí Stavby mohou být změněny za účelem splnění požadavků a rozhodnutí příslušných orgánů a technických požadavků, které mohou v budoucnu vyvstat nebo které budou z bezpečnostních, hygienických nebo jiných důvodů vyžadovány. V případě, že se budou takové změny týkat i Předmětu nájmu, souhlasí Nájemce s tím, že bude vázán všemi takovými změnami, a to za předpokladu, že nepovedou k podstatné změně účelu užívání Předmětu nájmu, podstatné změně jeho polohy uvnitř Stavby nebo jeho výměry o více než 5%; a že nevyloučí využívání Předmětu nájmu k účelu uvedenému ve Smlouvě.


II. Cena za nájem, platební podmínky

2.1 Pronajímatel a Nájemce se dohodli na **měsíčním smluvním nájmem** za užívání Předmětu nájmu v následující výši:

- a. **Nájemné za Nebytové prostory** specifikované v čl. I. odst. 1.2 písm. a. této Smlouvy je sjednáno v **Příloze č. 2** této Smlouvy;
- b. **Nájemné za Parkovací stání** specifikované v čl. I. odst. 1.2 písm. b. této Smlouvy je sjednáno na částku **600,- Kč + DPH** měsíčně za **1 parkovací stání**;

(body a. a b. dále společně jen „**Nájemné**“),

2.2 V Nájemném nejsou zahrnuty poplatky za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu: elektrická energie, voda, dodávky tepla (prostřednictvím centrálního vytápění), poplatky za svoz odpadu (dále jen „**Poplatky za energii**“). Poplatky za energie budou hrazeny na základě jednotkových cen dodavatelských organizací a spotřeby Nájemce. Nájemce je povinen kdykoli umožnit kontrolu měřáků a jeho odečet, a to na výzvu Pronajímatele. Nájemce není oprávněn do měřičů zasahovat, případně jejich měření ovlivňovat tak, aby neodpovídalo skutečnosti. Každý takový zásah je podstatným porušením této Smlouvy.

- 2.3 Poplatky za energie budou Nájemcem Pronajímateli hrazeny měsíčně na základě faktury, vždy po provedení reálných odečtů stavů elektroměru, plynoměru a vodoměru za předchozí měsíc. Pronajímatel nepožaduje zálohu. Při změně okolností rozhodných pro stanovení výše úhrady za energie (např. při zvýšení ceny elektřiny ze strany dodavatelů), Pronajímatel přiměřeně změní i výši poplatků za energie.
- 2.4 V Nájemném není dále zahrnut poplatek za užívání sítí a další služby uvedené v Příloze č. 3 této Smlouvy (dále také jen „**Doplňkové služby**“).
- a. **Užívání sítí.** Nájemce je dále povinen hradit Pronajímateli poplatek za užívání rozvodů, sítí a systémů Pronajímatele. Poplatek za užívání sítí bude stanoven v dodatku k této Smlouvě, který se smluvní strany zavazují uzavřít.
- Nájemce je oprávněn objednat si další Doplnkové služby, a to i jen některé z nich, u Pronajímatele. V takovém případě se Nájemce zavazuje Pronajímateli hradit cenu za Doplnkové služby (dále jen „**Cena za doplňkové služby**“).
- 2.5 Nájemné, tj. Nájemné za Nebytové prostory a Nájemné za Parkovací stání, budou každoročně zvyšovány o 100 % kladné hodnoty meziroční inflace za předchozí kalendářní rok vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen zveřejněného Českým statistickým úřadem, popř. jiným úřadem/orgánem, který jej nahradí (dále také jen „**inflace**“), a to tak, že vždy od 01.01. kalendářního roku budou každoročně, **počínaje rokem 2023**, Nájemné a Cena za doplňkové služby upraveny o procento růstu inflace předchozího roku, tj. tyto budou o hodnotu inflace automaticky navýšeny. Pro další roky bude za základ valorizace počítáno vždy předchozí již valorizované Nájemné a Cena za doplňkové služby.
- S ohledem na skutečnost, že oficiální míra inflace je vyhlášována vždy v období leden až březen následujícího roku, je Nájemce povinen doplatit rozdíl valorizovaného Nájemného a Ceny za doplňkové služby za příslušné měsíce příslušného roku nejpozději do 30 dnů od oznámení, nejlépe s Nájemným a Cenou za doplňkové služby splatné za měsíc následují po měsíci, ve kterém Pronajímatel oznámil Nájemci novou výši Nájemného. V případě, že Pronajímatel neoznámí Nájemci výši valorizovaného Nájemného a Ceny za doplňkové služby nejpozději do 30.8. daného roku, Nájemné a Cena za doplňkové služby nebudou na daný rok způsobem stanoveným v tomto odstavci Smlouvy upravovány.
- 2.6 Nájemné, Poplatky za energie a Cenu za doplňkové služby je Nájemce povinen hradit počínaje dnem následujícím po dni předání Předmětu nájmu. K Nájemnému, Ceně za doplňkové služby a ostatním platbám dle této Smlouvy bude účtována daň z přidané hodnoty dle platných a účinných právních předpisů.
- 2.7 Nájemné a Cena za doplňkové služby budou Pronajímatelem **vyúčtovány vždy nejpozději k 14. dni kalendářního měsíce předcházejícího měsíci**, za který jsou Nájemné a Cena za doplňkové služby hrazeny. Případné prodloužení Pronajímatele s vystavením faktury (daňového dokladu) nemá, dle dohody smluvních stran, vliv na sjednanou splatnost Nájemného a Ceny za doplňkové služby.
- 2.8 Splatnost faktur je **21 kalendářních dnů**.
- 2.9 Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že faktury budou zasílány elektronicky, a to na e-mailovou adresu: 

III. Trvání smlouvy

- 3.1 Tato Smlouva se uzavírá na dobu **určitou od 1. 5. 2022 do 30. 4. 2026**.
- 3.2 Smluvní strany se dohodly, že v případě, že bude Nájemce nucen ukončit pracovní poměr s 30 % svých zaměstnanců z důvodu, že nebudou zajištěny prostředky na jejich platy, Smluvní strany obnoví jednání o snížení m² pronajatých prostorů od 1. 1. 2024, a to tak, že a) rozsah pronajatých prostorů bude snížen o celé patro, nebo b) se Nájemce zaváže uhradit náklady

na stavební práce, kterými by se pronajaté prostory oddělily od ostatních prostorů Pronajímatele. Žádost o snížení m² pronajatých prostor (dále jen „**Žádost**“) zašle Nájemce Pronajímateli e-mailem na e-mailovou adresu [redacted] nejpozději do 30. 9. 2023. V případě, že v termínu uvedeném v předchozí větě tohoto odstavce nebude Žádost Pronajímateli doručena, nájem bude nepřerušeně pokračovat do doby sjednané v této Smlouvě, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.

- 3.3 Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu **vypovědět**, a to z jakéhokoliv důvodu, nebo i bez uvedení důvodu, s výpovědní dobou **v délce 12 měsíců**. Výpověď musí mít písemnou formu a musí být doručena druhé straně doporučeným dopisem nebo osobně. Výpovědní doba počne plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
- 3.4 Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu **vypovědět**, a to z jakéhokoliv důvodu, nebo i bez uvedení důvodu, s výpovědní dobou **v délce 12 měsíců** a současně za předpokladu **uhrazení odchodného** ve výši dle vzorce, který bude uveden v dodatku k této Smlouvě, který se smluvní strany zavazují uzavřít.
- 3.5 Výpověď musí mít písemnou formu a musí být doručena druhé straně doporučeným dopisem nebo osobně. Výpovědní doba počne plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. **Smluvní strany se dohodly, že ani jedna ze smluvních stran není oprávněna tuto Smlouvu vypovědět v době prvních dvou (2) let trvání této Smlouvy.**
- 3.6 Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je dále oprávněn tuto Smlouvu vypovědět s výpovědní dobou **6 měsíců** v případě, že:
- má být Stavba odstraněna nebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání Předmětu nájmu;
 - přestane-li být Předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, ke které byl určen.

Výpovědní doba počne plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi Nájemci.

- 3.7 Smluvní strany jsou oprávněny od této Smlouvy **odstoupit** v případě podstatného porušení Smlouvy druhou smluvní stranou.

Za podstatné porušení Smlouvy **Nájemcem** se zejména považuje:

- využití Předmětu nájmu k jinému, než sjednanému účelu;
- i přes výzvu Pronajímatele je Nájemce v prodlení se zaplacením Nájemného, Ceny za doplňkové služby a/nebo Poplatku za energie delším než 30 dní; jde-li o opakovaného prodlení Nájemce, v případě, že je Nájemce v prodlení se zaplacením Nájemného, Ceny za doplňkové služby a/nebo Poplatku za energie delším než 20 dní;
- opakované (min 2x) porušení bezpečnostních předpisů, nebo Provozního řádu Areálu Hněvkovského,
- zjištění úpadku a/nebo prohlášení konkursu na majetek Nájemce.

Za podstatné porušení Smlouvy **Pronajímatelem** se zejména považuje:

- zjištění úpadku a/nebo prohlášení konkursu na majetek Pronajímatele.

Smluvní strany se dohodly, že dojde-li k podstatnému porušení Smlouvy ze strany Nájemce, na základě kterého Pronajímatel odstoupí od této Smlouvy, Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši, která bude uvedena v dodatku k této Smlouvě, který se smluvní strany zavazují uzavřít. Úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody.

- 3.8 V případě ukončení vztahu dle této Smlouvy je Nájemce povinen bez zbytečného odkladu Předmět nájmu vyklidit a předat zpět Pronajímateli ve stavu, v jakém mu byl předán, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a je povinen odstranit případné změny Předmětu



nájmu, které provedl v Předmětu nájmu bez souhlasu Pronajímatele, nebo s jeho souhlasem, ale s výhradou, že Nájemce tyto změny při skončení nájmu odstraní, nebude-li smluvními stranami výslovně ujednáno jinak. Škody způsobené Nájemcem v Předmětu nájmu, na zařízení a vybavení Předmětu nájmu je Nájemce povinen uhradit nebo odstranit na své náklady nejpozději v den předání Předmětu nájmu Pronajímateli.

IV. Předání Předmětu nájmu

- 4.1 Předmět nájmu bude Pronajímatelem Nájemci předán nejpozději do 15. 5. 2022.
- 4.2 Stav Předmětu nájmu při předání, včetně veškerých zařízení nebo vybavení případně předávaných Nájemci spolu s Předmětem nájmu, bude zachycen v písemném předávacím protokolu, přílohou kterého bude fotodokumentace aktuálního stavu Předmětu nájmu (dále jen „**Protokol o předání Předmětu nájmu**“).
- 4.3 Nepřevzetí Předmětu nájmu ze strany Nájemce nemá vliv na povinnost Nájemce hradit Nájemné a další platby dle Smlouvy. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností se smluvní strany dohodly, že za předání Předmětu nájmu se považuje zejména i případ, kdy se:
 - a. Nájemce k předání v určeném termínu nedostaví,
 - b. Nájemce bezdůvodně odmítne Předmět nájmu převzít,
 - c. Nájemce bezdůvodně nepodepíše Protokol o předání Předmětu nájmu.

Nájemce není povinen hradit Nájemné a další platby dle Smlouvy v případě, že k předání Předmětu nájmu nedošlo z důvodu na straně Pronajímatele.

V. Práva a povinnosti Pronajímatele

- 5.1 Pronajímatel se zavazuje přenechat Předmět nájmu Nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání dle této Smlouvy a zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním Předmětu nájmu po celou dobu trvání této Smlouvy. Nájemce je oprávněn dotvářet si interiér Předmětu nájmu pouze na své náklady a za podmínky odsouhlasení takových úprav ze strany Pronajímatele; při ukončení nájmu dle této Smlouvy nemá Nájemce právo na žádnou náhradu za provedené úpravy Předmětu nájmu, nedohodne-li se s Pronajímatelem písemně jinak. V případě, že bude Nájemce požadovat jiné vybavení Předmětu nájmu, bude toto řešeno samostatnou smlouvou, popř. dodatkem k této smlouvě, budou-li takové požadavky pro Pronajímatele (s ohledem na charakter Stavby, stavební povolení, atp.) akceptovatelné.
- 5.2 Pronajímatel neodpovídá za ztrátu nebo jakékoliv poškození vybavení a zařízení Předmětu nájmu, odložené věci, atp.
- 5.3 Pronajímatel je oprávněn ve vhodnou denní dobu a po předběžném oznámení, nejvýše však jedenkrát měsíčně, Předmět nájmu prohlédnout, aby zjistil, jak Nájemce Předmět nájmu udržuje, užívá, jakož i jeho technický stav a stav jeho vybavení. Nájemce je povinen tuto prohlídku Pronajímateli či jím pověřené osobě umožnit. V případě havárie nebo neodkladné potřeby provedení oprav v Předmětu nájmu je Pronajímatel či jím pověřená osoba oprávněna vstoupit do Předmětu nájmu i bez souhlasu Nájemce. O takto provedeném vstupu je Pronajímatel povinen Nájemce bezodkladně vyrozumět, a to včetně důvodů, které jej k tomu vedly.
- 5.4 Pokud Pronajímatel zjistí pochybení na straně Nájemce a Nájemce toto pochybení nenapraví ani ve lhůtě pěti (5) dnů ode dne doručení písemného upozornění Pronajímatele, je Pronajímatel oprávněn potřebnou údržbu, úpravu nebo úklid nechat provést na náklady Nájemce.



VI. Práva a povinnosti Nájemce

- 6.1 Nájemce není oprávněn umístit si na adrese Stavby své sídlo, nebude-li dohodnuto jinak.
- 6.2 Nájemce není oprávněn umístit na Stavbě vývěsní štít s označením Nájemce, a to z důvodu nutnosti zachování jednotného způsobu značení ve Stavbě za účelem vybudování a provozu atraktivního, designově jednotného areálu. V případě zájmu Nájemce o takové značení zajistí toho Pronajímatel na náklady Nájemce, a to na základě oboustranné dohody.
- 6.3 Nájemce se zavazuje:
- platit řádně a včas Nájemné a další platby dle této Smlouvy a pečovat o Předmět nájmu tak, aby na něm nevznikla škoda,
 - oznámít Pronajímateli potřebu jakýchkoliv oprav Předmětu nájmu a uhradit Pronajímateli cenu běžných oprav, kdy za běžné opravy se považují opravy do částky 20.000 Kč + DPH v každém jednotlivém případě.
 - dodržovat Provozní řád Areálu Hněvkovského.
- 6.4 Nájemce bere na vědomí, že Provozní řád v podobě, ve které je **Přílohou č. 4** této Smlouvy, bude Pronajímatelem doplňován a měněn tak, aby umožňoval co nejlepší fungování Areálu Hněvkovského. Nájemce se zavazuje i takový doplněný a pozměněný Provozní řád (dále také jen „**Aktualizovaný provozní řád**“) respektovat a dodržovat, a to za podmínky, že pro něj, nebo jeho zaměstnance, nebude stanovit výrazně větší omezení či povinnosti než obdobné provozní řády v zařízeních stejného typu. Nájemce si je vědom toho, že Provozní řád a omezení v něm stanovená jsou nezbytná pro zajištění bezproblémového chodu Areálu Hněvkovského. Pokud bude Aktualizovaný provozní řád odpovídat výše uvedenému, tzn. pro Nájemce nebude stanovovat výrazně větší omezení či povinnosti než obdobné provozní řády v zařízeních stejného typu, je Nájemce povinen uzavřít s Pronajímatelem dodatek k této Smlouvě ohledně Aktualizovaného provozního řádu, jehož přílohou Aktualizovaný provozní řád bude, bez zbytečného odkladu poté, co jej k tomu Pronajímatel vyzve. Pokud tak Nájemce neučiní ani přes písemnou urgenci Pronajímatele se stanovením doby 10 dnů pro dodatečné splnění této povinnosti, má Pronajímatel právo tuto Smlouvu vypovědět s výpovědní dobou tři (3) měsíce.
- 6.5 Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, hygienické, protipožární, ekologické a další obecně závazné právní předpisy platné v České republice a vnitřní směrnice a jiné normy Pronajímatele, se kterými byl seznámen.
- 6.6 Nájemce nesmí v Předmětu nájmu ani jinde v Areálu Hněvkovského skladovat nebo používat žádné hořlavé a radioaktivní látky, výbušniny, kyseliny, jedy a jiné zdraví škodlivé látky a nebezpečné odpady ve smyslu zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.
- 6.7 Ve Stavbě platí zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm. V případě porušení této povinnosti Nájemcem je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý případ porušení této povinnosti. Opakované porušení této povinnosti se považuje za podstatné porušení této Smlouvy. Úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody.
- 6.8 Nájemce bere na vědomí, že Areál Hněvkovského je monitorován kamerovým systémem, a to zejména za účelem zajištění větší ochrany majetku Pronajímatele a dalších nájemců v Areálu Hněvkovského.
- 6.9 V případě, že bude chtít Nájemce namontovat kamerový systém i do Předmětu nájmu, je povinen oznámít to Pronajímateli, který jej na náklady Nájemce zajistí a provede montáž. Nájemce je povinen vybavit si pro tento případ nezbytná povolení a oznámení k užívání kamerového systému v Předmětu nájmu.

- 6.10 Podpisem Protokolu o předání Předmětu nájmu na Nájemce přechází veškerá odpovědnost za Předmět nájmu, jeho stav, majetek v něm umístěný a odpovědnost vůči třetím osobám ve vztahu k Předmětu nájmu. V případě vzniku škody se smluvní strany dohodly na následujícím:
- V případě vzniku škody na majetku Nájemce není Pronajímatel povinen hradit Nájemci jakoukoliv náhradu vzniklé škody,
 - V případě vzniku škody na majetku Pronajímatele je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli veškerou vzniklou škodu.
- 6.11 Opravy Předmětu nájmu, kontroly a revize zabezpečovacích zařízení budou prováděny tím způsobem, že Nájemce oznámí jejich potřebu Pronajímateli, který zajistí jejich provedení a následně cenu přefakturuje Nájemci.
- 6.12 Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemci v Předmětu nájmu oprávněn provádět stavební či dispoziční úpravy, ani žádné jiné obdobné práce, zejména ne práce, které by mohly narušit či mít jiný vliv na nosnou konstrukci Stavby (např. vrtání do nosných zdí, podlah nebo příček mezi sousedícími prostory), či na rozvod plynu a vody, odpady, vytápěcí nebo chladicí systémy, jiné společné systémy, výlohy, štíty a/nebo vybavení viditelné zvenčí) nebo které by mohly mít negativní vliv na bezpečnost třetích osob. Pronajímatel za tímto účelem předal Nájemci potřebné informace a dokumentaci.

VII. Sankční ujednání

- 7.1 Smluvní strany sjednaly smluvní úrok z prodlení pro případ prodlení Nájemce s úhradou jakéhokoliv dlužné částky vůči Pronajímateli dle této Smlouvy ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení Nájemce až do okamžiku zaplacení.
- 7.2 Strany této Smlouvy se výslovně dohodly, že v případě, že Nájemce poruší některou ze svých povinností stanovených touto Smlouvou přesto, že byl již dříve Pronajímatelem písemně vyzván k nápravě svého chování vzhledem k tomu, že již dříve některou povinností stanovenou touto Smlouvou (včetně Provozního řádu a dalších příloh Smlouvy) porušil, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé jednotlivé porušení povinností stanovené touto Smlouvou. Vzhledem k tomu, že Nájemce si je vědom, jaká rizika hrozí Pronajímateli při nedodržování povinností stanovených touto Smlouvou, a to i vzhledem k dalším uživatelům Areálu Hněvkovského, jimž musí Pronajímatel zaručit bezproblémové fungování Areálu Hněvkovského, považují obě strany tuto smluvní pokutu za zcela přiměřenou a v souladu s dobrými mravy a zásadami poctivého obchodního styku.
- 7.3 Úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody.

VIII. Společná ujednání

- 8.1 Nájemce není oprávněn postoupit, převádět ani zastavovat práva a povinnosti z této Smlouvy, ani tuto Smlouvu jako takovou, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 8.2 Pronajímatel má právo zastavovat, postupovat nebo jinak převádět svá práva a povinnosti z této Smlouvy, byť zčásti nebo zcela, na třetí osobu dle své volby, zejména na osobu, která je s Pronajímatelem propojena, a/nebo na jakoukoli třetí osobu poskytující Pronajímateli úvěrové financování. Nájemce tímto uznává právo Pronajímatele uvedené v předchozí větě a zavazuje se poskytovat Pronajímateli v tomto ohledu součinnost.

IX. Právní režim

- 9.1 Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva i veškeré záležitosti z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, především zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.

- 9.2 Smluvní strany se v souladu s § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, v platném znění, dohodly, že místně příslušným soudem pro případ sporů vyplývajících ze Smlouvy je soud příslušný dle sídla Pronajímatele.

X. Závěrečná ujednání

- 10.1 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou Smluvních stran a účinnosti zveřejněním 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), v platném znění. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním Smlouvy v registru smluv. Zveřejnění provede Nájemce.
- 10.2 Jakékoliv změny této Smlouvy jsou možné pouze formou písemného dodatku odsouhlaseného oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 10.3 Tato Smlouva je sepsána ve **dvou (2) vyhotoveních** s platností originálu, každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 10.4 Nedílnou součástí Smlouvy jsou její přílohy a to:

Příloha č. 1 – Náskres Předmětu nájmu

Příloha č. 2 – Nájemné

Příloha č. 3 – Ceník doplňkových služeb

Příloha č. 4 – Provozní řád

Nájemce prohlašuje, že se s uvedenými přílohami, zejména s Provozním řádem, podrobně seznámil před podpisem Smlouvy a podpisem Smlouvy tyto akceptuje a zavazuje se respektovat a plnit veškeré povinnosti dle Provozního řádu. Nájemce prohlašuje, že žádné z ustanovení Provozního řádu nepovažuje – a to i s přihlédnutím k účelu této Smlouvy a charakteru Stavby – za nepřiměřené či překvapivé, a že k těmto nemá žádné připomínky.

- 10.5 Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu před jejím podepsáním důkladně přečetly, a že byla uzavřena po vzájemném projednání, svobodně, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní, rozrušení, lehkomyšlnosti nebo omylu, na důkaz čehož připojují své podpisy.

NA DŮKAZ TOHO, že smluvní strany s obsahem Smlouvy souhlasí, rozumí ji a zavazují se k jejímu plnění, připojují své podpisy a prohlašují, že tato Smlouva byla uzavřena podle jejich svobodné a vážné vůle prosté tísně, zejména tísně finanční.

v Bruč dne 26.4.2022



Hněvkovského s.r.o.

zast. Bc. Ondřejem Nešpůrkem, prokuristou

v Praha dne 29-04-2022

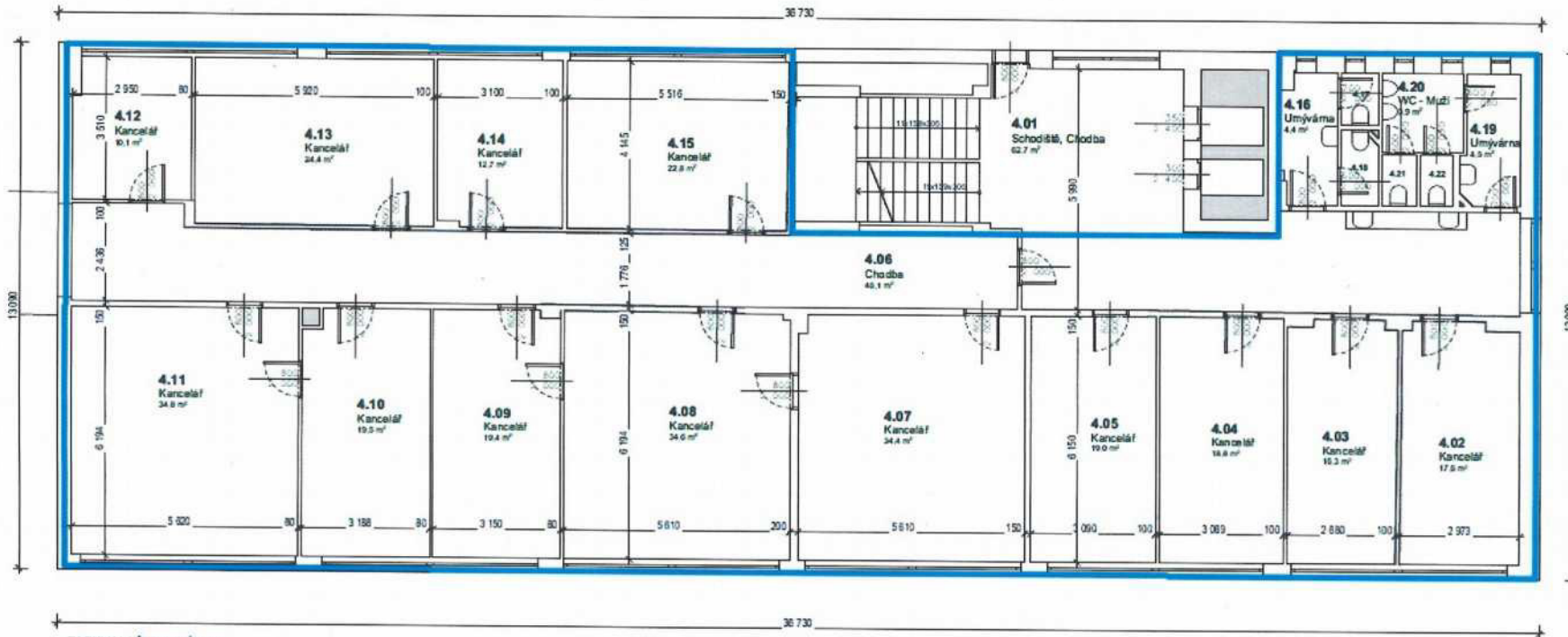


**Česká republika - Správa uprchlických zařízení
Ministerstva vnitra**

zast. Mgr. et Mgr. Pavlem Bacíkem, ředitelem



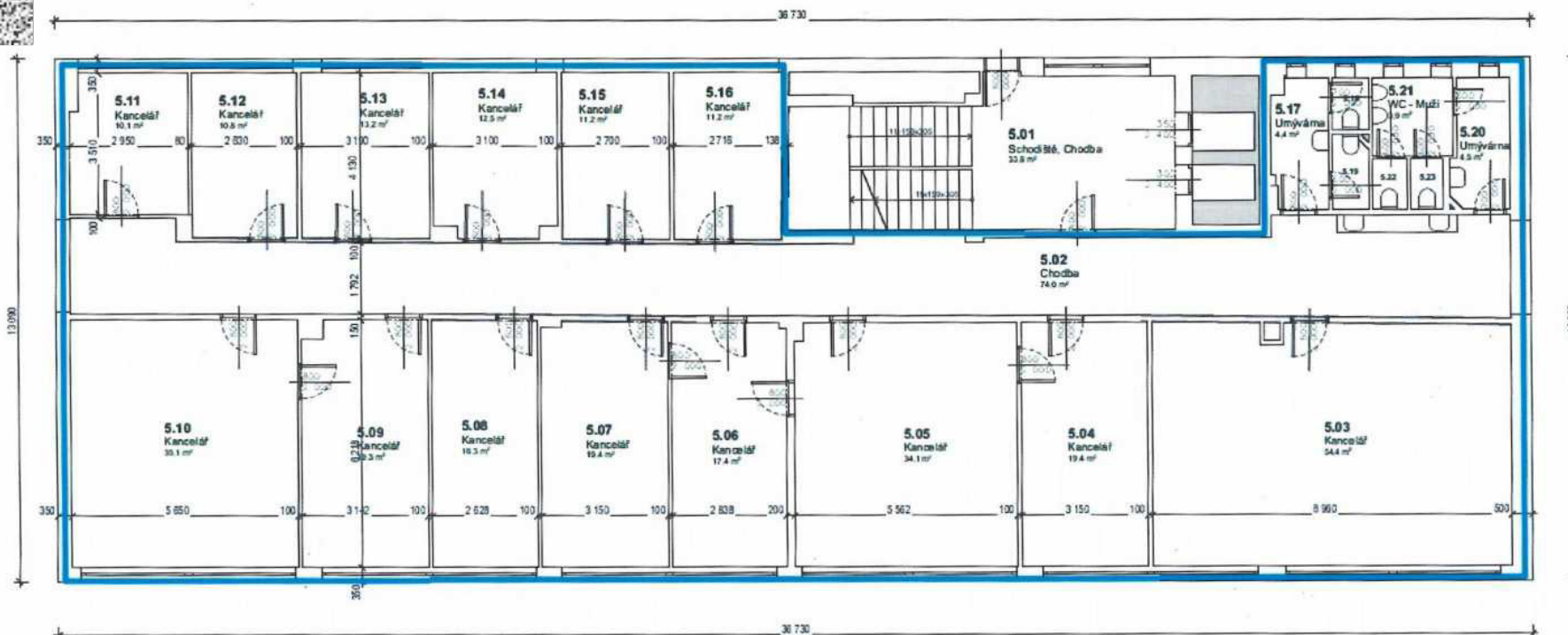
PŘÍLOHA č. 1
NÁKRES PŘEDMĚTU NÁJMU



TABULKA MÍSTNOSTÍ 4.NP:

Ozn	Název místnosti	Plocha [m2]	Ozn	Název místnosti	Plocha [m2]
4.01	Schodiště, Chodba	62,7	4.16	Umývárna	4,4
4.02	Kancelář	17,6	4.17	WC	1,2
4.03	Kancelář	16,3	4.18	WC	1,6
4.04	Kancelář	18,8	4.19	Umývárna	4,5
4.05	Kancelář	19,0	4.20	WC - Muži	3,9
4.06	Chodba	46,1	4.21	WC	1,1
4.07	Kancelář	34,4	4.22	WC	1,0
4.08	Kancelář	34,6			400,9 m²
4.09	Kancelář	19,4			
4.10	Kancelář	19,5			
4.11	Kancelář	34,8			
4.12	Kancelář	10,1			
4.13	Kancelář	24,4			
4.14	Kancelář	12,7			
4.15	Kancelář	22,8			

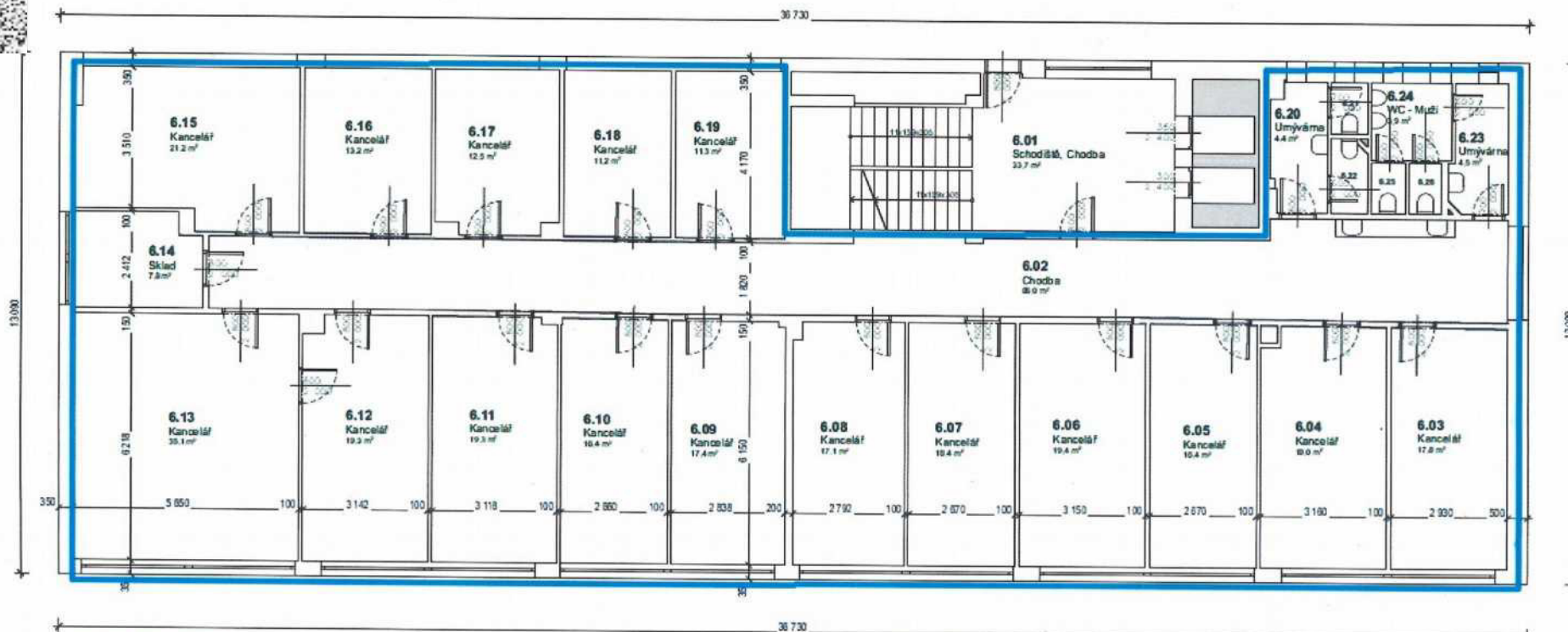
atru



TABULKA MÍSTNOSTÍ 5.NP:

Ozn	Název místnosti	Plocha [m ²]	Ozn	Název místnosti	Plocha [m ²]
5.01	Schodiště, Chodba	33,8	5.16	Kancelář	11,2
5.02	Chodba	74,0	5.17	Umyvárna	4,4
5.03	Kancelář	54,4	5.18	WC	1,2
5.04	Kancelář	19,4	5.19	WC	1,6
5.05	Kancelář	34,1	5.20	Umyvárna	4,5
5.06	Kancelář	17,4	5.21	WC - Muži	3,9
5.07	Kancelář	19,4	5.22	WC	1,1
5.08	Kancelář	16,3	5.23	WC	1,0
5.09	Kancelář	19,3			
5.10	Kancelář	36,1			400,9 m ²
5.11	Kancelář	10,1			
5.12	Kancelář	10,8			
5.13	Kancelář	13,2			
5.14	Kancelář	12,5			
5.15	Kancelář	11,2			

patro



TABULKA MÍSTNOSTÍ 6.NP:

Ozn	Název místnosti	Plocha [m2]	Ozn	Název místnosti	Plocha [m2]
6.01	Schodiště, Chodba	33,7	6.17	Kancelář	12,5
6.02	Chodba	66,0	6.18	Kancelář	11,2
6.03	Kancelář	17,8	6.19	Kancelář	11,3
6.04	Kancelář	19,0	6.20	Umývárna	4,4
6.05	Kancelář	16,4	6.21	WC	1,2
6.06	Kancelář	19,4	6.22	WC	1,6
6.07	Kancelář	16,4	6.23	Umývárna	4,5
6.08	Kancelář	17,1	6.24	WC - Muži	3,9
6.09	Kancelář	17,4	6.25	WC	1,1
6.10	Kancelář	16,4	6.26	WC	1,0
6.11	Kancelář	19,3			
6.12	Kancelář	19,3			408,2 m²
6.13	Kancelář	35,1			
6.14	Sklad	7,8			
6.15	Kancelář	21,2			
6.16	Kancelář	13,2			

PŘÍLOHA č. 2

NÁJEMNÉ

5. patro				
Místnost	Využití	m2	cena m2/rok	
6,03	kancelář	17,80	2 912,00 Kč	51 833,60 Kč
6,04	kancelář	19,00	2 912,00 Kč	55 328,00 Kč
6,05	kancelář	16,40	2 912,00 Kč	47 756,80 Kč
6,06	kancelář	19,40	2 912,00 Kč	56 492,80 Kč
6,07	kancelář	16,40	2 912,00 Kč	47 756,80 Kč
6,08	kancelář	17,10	2 912,00 Kč	49 795,20 Kč
6,09	kancelář	17,40	2 912,00 Kč	50 668,80 Kč
6,10	kancelář	16,40	2 912,00 Kč	47 756,80 Kč
6,11	kancelář	19,30	2 912,00 Kč	56 201,60 Kč
6,12	kancelář	19,30	2 912,00 Kč	56 201,60 Kč
6,13	kancelář	35,10	2 912,00 Kč	102 211,20 Kč
6,14	kancelář	7,80	2 912,00 Kč	22 713,60 Kč
6,15	kancelář	21,20	2 912,00 Kč	61 734,40 Kč
6,16	kancelář	13,20	2 912,00 Kč	38 438,40 Kč
6,17	kancelář	12,50	2 912,00 Kč	36 400,00 Kč
6,18	kancelář	11,20	2 912,00 Kč	32 614,40 Kč
6,19	kancelář	11,30	2 912,00 Kč	32 905,60 Kč
6,02	chodba	66,00	1 700,00 Kč	112 200,00 Kč
WC	WC	17,70	1 500,00 Kč	26 550,00 Kč
		374,50		
4.patro				
Místnost	Využití	m2		
5,03	kancelář	54,40	2 912,00 Kč	158 412,80 Kč
5,04	kancelář	19,40	2 912,00 Kč	56 492,80 Kč
5,05	kancelář	34,10	2 912,00 Kč	99 299,20 Kč
5,06	kancelář	17,40	2 912,00 Kč	50 668,80 Kč
5,07	kancelář	19,40	2 912,00 Kč	56 492,80 Kč
5,08	kancelář	16,30	2 912,00 Kč	47 465,60 Kč

5,09	kancelář	19,30	2 912,00 Kč	56 201,60 Kč
5,10	kancelář	35,10	2 912,00 Kč	102 211,20 Kč
5,11	kancelář	10,10	2 912,00 Kč	29 411,20 Kč
5,12	kancelář	10,80	2 912,00 Kč	31 449,60 Kč
5,13	kancelář	13,20	2 912,00 Kč	38 438,40 Kč
5,14	kancelář	12,50	2 912,00 Kč	36 400,00 Kč
5,15	kancelář	11,20	2 912,00 Kč	32 614,40 Kč
5,16	kancelář	11,20	2 912,00 Kč	32 614,40 Kč
5,02	chodba	74,00	1 700,00 Kč	125 800,00 Kč
WC	WC	17,70	1 500,00 Kč	26 550,00 Kč
		376,10		
3.patro				
Místnost	Využití	m2		
4,02	kancelář	17,60	2 912,00 Kč	51 251,20 Kč
4,03	kancelář	16,30	2 912,00 Kč	47 465,60 Kč
4,04	kancelář	18,80	2 912,00 Kč	54 745,60 Kč
4,05	kancelář	19,00	2 912,00 Kč	55 328,00 Kč
4,07	kancelář	34,40	2 912,00 Kč	100 172,80 Kč
4,08	kancelář	34,60	2 912,00 Kč	100 755,20 Kč
4,09	kancelář	19,40	2 912,00 Kč	56 492,80 Kč
4,10	kancelář	19,50	2 912,00 Kč	56 784,00 Kč
4,11	kancelář	34,80	2 912,00 Kč	101 337,60 Kč
4,12	kancelář	10,10	2 912,00 Kč	29 411,20 Kč
4,13	kancelář	24,40	2 912,00 Kč	71 052,80 Kč
4,14	kancelář	12,70	2 912,00 Kč	36 982,40 Kč
4,15	kancelář	22,80	2 912,00 Kč	66 393,60 Kč
Chodba		74,00	1 700,00 Kč	125 800,00 Kč
WC		17,70	1 500,00 Kč	26 550,00 Kč
		376,10		
				2 946 605,20 Kč
			Měsíční nájemné	245 550,43 Kč

PŘÍLOHA č. 3
CENÍK DOPLŇKOVÝCH SLUŽEB

Hněvkovského s.r.o.

Ceník doplňkových služeb

* Vyhrazené parkovací stání pro potřeby nájemce	600,- Kč /měsíc/1 parkovací stání
* Připojení k internetu Basic - sdílená rychlost až 10 Mb/s mezi všemi nájemci	300,- Kč /měsíc
Premium - vlastní linka za použití vlastního routeru (firewallu) rychlost až 400 Mb/s, přidělena 1x veřejná IP adresa , (další možná veřejná IP je + 100 Kč)	1200,- Kč /měsíc
* Úklid pronajatých prostor Cena bude stanovena dohodou a bude vycházet z požadavků nájemce.	dle individuální nabídky pronajímatele
* Využití reklamních ploch v rámci areálu Hněvkovského s.r.o. Cena bude stanovena dohodou a bude vycházet z požadavků nájemce.	dle individuální nabídky pronajímatele
* Poskytnutí sídla společnosti nájemce prostor areálu Hněvkovského s.r.o.	150 Kč/měsíc + 500 Kč zřizovací poplatek
* Vystavení a naprogramování vstupní čipové karty Hlavní vchod do areálu pro pěši, vstup do hlavní budovy.	200 Kč / ks
* Naprogramování možnosti vjezdu mimo pracovní dobu do areálu VÚSH přes GSM. Hlavní brána pro automobily - GATE 1, vjezd z ulice K Povodí - GATE 2	zdarma 1 osoba/ kancelář 100 Kč / každé další tel. číslo

Zvýhodněný ceník pronájmu jednacích místností a centru bydlení a designu KAŠTANOVÁ (www.kastanova.cz)

* Pronájem Školícího centra v 2.NP Budovy B Nájemce Hněvkovského s.r.o.	2690 Kč /den (do 15 osob)
Nájemce Hněvkovského s.r.o.	3490 Kč/den (nad 15 osob)
<i>Uvedená cena je platná pouze při využití Cateringu Café Kaštanová (individuální nabídka dle požadavku Vystavovatele)</i>	
* Pronájem jednacích místností Jednací místnosti č. 1 a 2 v rámci Café Kaštanová Nájemce Hněvkovského s.r.o.	109 Kč /za každou započatou hodinu
Jednací místnosti č. 3. - 7. v rámci 3.NP Budovy B Nájemce Hněvkovského s.r.o.	149 Kč /za každou započatou hodinu
* Využití služby Cateringu Café Kaštanová v rámci samostatných akcí v Centru Kaštanová Cena bude vždy projednána individuálně a bude záležet na termínu a požadavcích nájemce.	dle individuální nabídky nájemce

Vytvořil: Hněvkovského s.r.o.

Uvedené ceny jsou bez DPH, pronajímatel si vyhrazuje právo ceny změnit.

Ceník platný k 1.5.2021



PŘÍLOHA č. 4
PROVOZNÍ ŘÁD

Provozní řád areálu Hněvkovského s.r.o.

Provozní řád areálu Hněvkovského s.r.o.

Tento provozní řád stanoví pravidla provozu v areálu Hněvkovského (dále jen „areál Hněvkovského“) na adrese Hněvkovského 65, Brno, a dále shrnuje pokyny upravující především jejich organizaci, pořádková pravidla a bezpečnost, vč. přilehlých prostor a objektů (dále jen „budovy“).

Podpisem nájemní smlouvy nájemce souhlasí s tímto provozním řádem a bude jej dodržovat.

Článek 1 – Předmět Provozního řádu

Tento Provozní řád (dále jen „Řád“) je přílohou k nájemním smlouvám uzavíraným na nájem jakýchkoli interních či externích prostor tvořících areál Hněvkovského.

Tento Řád je závazný pro všechny nájemce, tak, jak jsou definováni v Nájemní smlouvě, ke které tento řád tvoří přílohu (dále jen „Nájemci“). Každý Nájemce se dále zavazuje zajistit, aby jeho zaměstnanci, dodavatelé a obecně každá z osob či subjektů pracujících pro Nájemce, či přítomných v pronajatých prostorách Nájemce tak, jak jsou tyto prostory definovány v Nájemní smlouvě (dále jen „Prostory“), ke které tento Řád tvoří přílohu, tento Řád dodržovali; cílem tohoto Řádu je definovat provozní pravidla, jimiž se bude řídit provoz v prostorách areálu Hněvkovského. Tento dokument je závazný a bude předán Nájemci při podpisu Nájemní smlouvy, což Nájemce, potvrdí svým podpisem.

Článek 2 – Společné části areálu Hněvkovského

K plochám ve společném užívání (dále jen "Společné části") zejména patří:

- (a) společné části budov (domu) tak, jak je definuje §1166 zákon č. 89/2012 Sb., v platném znění, tj. interní plochy a společná zařízení, jako jsou vstupní dveře, nouzové východy, haly, chodby, umývárny, toalety, jídelna, recepce, konferenční a kancelářské místnosti, které používají pracovníci řídící areál Hněvkovského a personál technické údržby budov;
- (b) vnější prostory areálu Hněvkovského, parkoviště, příjezdové komunikace, jakož i ostatní komunikace používané Pronajímatelem, Nájemci;
- (c) ostatní prostory, které obecně používají jak Pronajímatel, tak Nájemci.

Každý Nájemce je oprávněn svobodně užívat Společné části v souladu s vymezeným účelem jejich užívání, aniž by však při tom porušoval práva ostatních Nájemců, areálu Hněvkovského; Nájemce bude současně dodržovat níže uvedené omezovací klauzule.

Článek 3 – Užívání společných částí

(a) Kryté spojovací chodby vyhrazené veřejnosti

Nájemce nebude rušit pohyb chodců v krytých spojovacích chodbách určených pro veřejnost. Kromě toho je Nájemce povinen dodržovat pravidla, jež mu mohou být uložena Provozovatelem areálu Hněvkovského.



(b) Skladování ve Společných částech

Nájemci není bez předchozího písemného souhlasu Provozovatele areálu Hněvkovského nebo jeho zástupců dovoleno ve Společných částech skladovat jakýkoliv odpad či obalové materiály, dále pak není dovoleno bez výše uvedeného předchozího souhlasu ani skladovat, ukládat, vybalovat či balit zboží nebo zařízení, bez ohledu na to, zda toto zboží je či není určeno k prodeji. Současně je Nájemce povinen zajistit dodržování těchto pravidel i ze strany svých zaměstnanců nebo třetích osob pracujících na účet Nájemce.

Provozovatel areálu Hněvkovského je oprávněn odstranit na náklady a odpovědnost Nájemce cokoli, co by Nájemce ve Společných částech skladoval v rozporu s tímto ustanovením, a to i bez předchozího upozornění a bez možnosti náhrady. Nájemce odpovídá za to, že jeho zaměstnanci a dodavatelé budou respektovat pravidla o způsobu parkování a zásobování, která jsou stanovena platnými předpisy a Provozovateli areálu Hněvkovského. Provozovatel areálu Hněvkovského je oprávněn nechat odtáhnout každé vozidlo, které by parkovalo ve Společných částech mimo prostor k tomu určený (jakož i vozidlo, které by bylo zaparkováno déle, než kolik činí nezbytně nutná doba pro vykládku či nakládku).

(c) Označení Předmětu nájmu

S výjimkou případů písemně schválených Provozovatelem areálu Hněvkovského je ve Společných částech zakázáno umísťovat označení Předmětu nájmu, plakáty či bodové reflektory jakéhokoli druhu.

V případech, kdy je umístění označení Předmětu nájmu či plakátů povoleno, nesmí být jejich instalací a umístěním narušena celková harmonie a vzhled areálu Hněvkovského.

(d) Reklama

Ve Společných částech je zakázáno pořádat jakýkoli prodej, sbírku, reklamní akce, rozdávání prospektů či jinou, třeba i bezplatnou, prémiovou nabídku zboží. Z tohoto pravidla neexistuje žádná výjimka, ledaže by k ní Provozovatel areálu Hněvkovského poskytl předem písemný souhlas.

(e) Odpovědnost

Každý Nájemce osobně odpovídá jak za škody způsobené na Společných částech v důsledku svého jednání či jednání kteréhokoli ze svých zaměstnanců, tak i za veškeré negativní důsledky vyplývající ze zneužití Společných částí nebo z užívání Společných částí způsobem, který neodpovídá či je dokonce v rozporu se zamýšleným účelem těchto prostor.

(f) Užívání Společných částí

Nájemce je povinen ponechat parkovací místa areálu Hněvkovského volná a parkovat svá vozidla v parkovacích prostorách, které k tomuto účelu určí Provozovatel areálu Hněvkovského. Nájemce se zavazuje zajistit, aby toto ustanovení bylo dodržováno i ze strany jeho zaměstnanců, dodavatelů, či obecně každé osoby spadající pod jeho pravomoc.

(g) Osvobození od parkovacího poplatku

Součástí areálu Hněvkovského je parkoviště jakožto Společná část areálu Hněvkovského. Parkoviště patří k základním službám, které areál Hněvkovského poskytuje a je určeno k tomu, aby jej užívali zákazníci nájemců, nikoli aby bylo provozováno pro zisk.

(h) Kouření ve Společných částech

Kouření je v areálu Hněvkovského zakázáno vyjma prostor k tomu určených. Nájemce se zavazuje zajistit, aby toto ustanovení bylo dodržováno i ze strany jeho zaměstnanců, dodavatelů, či obecně každé osoby spadající pod jeho pravomoc.

(i) Konzumace alkoholu a potravin ve Společných částech

Ve všech prostorách areálu Hněvkovského je zakázána konzumace alkoholu a potravin vyjma míst k tomu určených. Nájemce se zavazuje zajistit, aby toto ustanovení bylo dodržováno i ze strany jeho zaměstnanců, dodavatelů, či obecně každé osoby spadající pod jeho pravomoc.

Článek 4 – Části vyhrazené výlučně pro potřeby nájemců

Části vyhrazené výlučně pro potřeby Nájemce jsou části určeny výhradně k tomu, aby je užíval Nájemce (dále jen "Příslušenství"). Součástí tohoto Příslušenství jsou Prostory a další části vyhrazené výlučně pro potřeby Nájemce, i když se nachází mimo Prostory, zejména jakákoli část sítě nebo vybavení, která slouží pouze Prostorům přiděleným na základě Nájemní smlouvy Nájemci.

Každý Nájemce je oprávněn svobodně užívat Příslušenství pod podmínkou, že nebude narušovat práva ostatních Nájemců a nebude činit cokoli, co by mohlo ohrozit stav budov areálu Hněvkovského, co by mohlo mít negativní dopad na účel a bezpečnost budov areálu Hněvkovského či na bezpečnost Nájemců. Dále se každý Nájemce zavazuje, že bude zachovávat všechny případné omezující klauzule uvedené v Nájemní smlouvě a jejích přílohách.

(a) Dokončovací práce v Prostorách

Jakékoli práce na Příslušenství mohou být prováděny pouze po předchozím písemném souhlasu Provozovatele areálu Hněvkovského; práce musí být prováděny tak, aby byly v souladu s přílohami Nájemní smlouvy.

Nájemce je zejména povinen včas zažádat o potřebná povolení (zejména o nezbytná správní povolení). Nájemce je rovněž povinen uzavřít potřebné pojistné smlouvy.

Výstavba mezaninu bez předchozího písemného souhlasu Provozovatele areálu Hněvkovského je zakázána.

(b) Přetěžování podlah

Aby nedocházelo k narušování dobrého technického stavu podlah a stěn, poškozování či popraskání podlah a stropů, je zakázáno umísťovat, skladovat či zavěšovat v Prostorách areálu Hněvkovského jakékoli předměty, jejichž váha by překračovala povolené podlahové zatížení či zatížení stěn.

(c) Údržba a úklid

Prostory musí být upraveny tak, aby byly vhodné pro komerční účely. V důsledku toho je každý Nájemce povinen udržovat pronajaté prostory v dobrém a reprezentativním stavu. Nájemce jednotlivých izolovaných prostor ve Společných částech je povinen zajistit úklid Společných částí přilehlých k jeho Prostorům tak, aby nedošlo k narušení jejich dobré komerční reprezentace. Jestliže jakékoli veřejnosti přístupné Prostory, jakož i Prostory, které jsou pro veřejnost viditelné (zejména se jedná o průčelí, okenice, dekorace a instalace), budou ve stavu, který může mít negativní dopad na celou budovu areálu Hněvkovského, bude Provozovatel areálu Hněvkovského oprávněn, po předchozím upozornění, nechat na náklady příslušného Nájemce tyto Prostory renovovat.

Prostory budou stále udržovány v reprezentativním stavu. Nájemce bude dodržovat pravidla, která Provozovatel areálu Hněvkovského stanoví pro úklid Prostor, zejména pokud jde o časový rozvrh a odvoz odpadků a dalšího odpadu.

Každý Nájemce je povinen udržovat své instalace v dobrém technickém stavu a kdykoli to bude nutné je povinen zajistit jejich okamžitou opravu.

Totéž platí pro stavební prvky a prvky vybavení instalované v Příslušenství, a to i tehdy, jsou-li takové prvky instalovány vně Prostor Nájemce. Týká se to například veškerých dodavatelských sítí.

Provozovatel areálu Hněvkovského má právo na přístup ke společným technickým zařízením nacházejícím se v Prostorách a Nájemce je povinen zajistit možnost okamžitého přístupu k těmto zařízením. Jestliže Nájemce nezajistí možnost okamžitého přístupu a dojde v důsledku snahy Provozovatele areálu Hněvkovského získat k těmto zařízením přístup nebo je vyměnit k poškození

zařízení Nájemce či jejich prvků, nebude Nájemce oprávněn požadovat po Provozovateli areálu Hněvkovského renovaci těchto zařízení.

(d) Odvoz odpadu

Za odvoz odpadu odpovídá Provozovatel areálu Hněvkovského, který také stanoví podmínky, za nichž bude každý Nájemce užívající Společné části ukládat do prostor pro tento účel vyhrazených veškerý odpad ze svých Prostor (včetně prázdných, poskládaných či roztrhaných obalových materiálů). Platí však, že příslušný Nájemce bude povinen z areálu Hněvkovského odstranit veškerý speciální či neobvyklý odpad (například palety, bedničky, přepravky, nábytek, stavební prvky a odpady, zobrazovací jednotky, kovový šrot, štěrky, papírové krabice, nebezpečné odpady, pneumatiky atd.) sám.

Nájemci jsou povinni třídit recyklovatelné odpady, zejména papír, plast, sklo, biologický odpad a nebezpečný odpad, a ukládat je do prostor pro tento účel. Odpad nebude spalován ani v budovách areálu Hněvkovského, ani na jeho pozemcích.

Provozovatel areálu Hněvkovského zajistí odvoz odpadu, a to tak, že odvozem odpadu pověří buď své zaměstnance, nebo třetí osoby, které odvoz a svoz odpadu mají jako předmět podnikání.

(e) Požární bezpečnost

Každý Nájemce je povinen vybavit své prostory instalacemi napojenými na centrální protipožární bezpečnostní síť, přenosnými hasicími přístroji, v případě nutnosti šroubovými uzávěry pro připojení hadic, a dalšími systémy, které jsou pro areál Hněvkovského předvídané nebo jež bude požadovat Provozovatel areálu Hněvkovského či platné právní nebo jiné předpisy. Veškerá samočinná hasicí zařízení musí splňovat požadavky příslušných předpisů.

S výjimkou předmětů určených k prodeji, či přímému používání Nájemcem, je přísně zakázáno vnášet do areálu Hněvkovského či přechovávat v něm jakékoli zboží, jež by mohlo způsobit požár či výbuch (kanystry, bomby s hořlavým plynem, výbušné materiály, munice apod.).

Místa protipožární ochrany musí být v každé situaci viditelná a přístupná. Kromě toho bude každý Nájemce plně respektovat veškeré související platné právní předpisy, včetně vyhlášky Ministerstva vnitra č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, v platném znění, jakož i předpisy a pokyny Provozovatele.

Nájemci, kteří budou mít ve svých Prostorech k dispozici samočinné hasicí přístroje či kohoutky na připojení požárních hadic, jsou povinni udržovat tato zařízení zapečetěná a připravená v pohotovosti pro případ potřeby, a bude-li to nutné, musí umožnit členům bezpečnostní služby budovy přístup k těmto zařízením.

K zajištění účinnosti samočinných hasicích systémů se nesmí žádné zboží skladovat nad úroveň 60 cm pod nejbližšími hubicemi samočinného hasicího zařízení. Mimo to musí maximální skladovací výška v obchodech odpovídat platným předpisům a musí být v souladu s limity stanovenými v pojistných pravidlech.

Nájemce je povinen udržovat předepsané hasicí přístroje v pohotovostním stavu.

Aby mohl převzít odpovědnost za požární bezpečnost, je Provozovatel areálu Hněvkovského oprávněn kontrolovat interiér Prostor nebo nechat Prostory (včetně částí nepřístupných veřejnosti) zkontrolovat specializovanou společností. Toto opatření se týká zejména kontroly instalace samočinných hasicích zařízení a tlakových záznamů.

(f) Předpisy

Každý Nájemce areálu Hněvkovského se zavazuje provozovat svou činnost v rámci areálu Hněvkovského v souladu se všemi právními a jinými předpisy, dále pak s předpisy areálu Hněvkovského, rozhodnutími správních či jiných orgánů státní správy či samosprávy, a v souladu s pokyny Provozovatele areálu Hněvkovského.



[Nájemce převezme zejména veškeré výdaje a závazky vůči obci, policii a správě silnic.] Kromě veškerých zákonných požadavků bude Nájemce respektovat jak veškerá předepsaná, tak i obvyklá pravidla, jimiž se řídí jím vykonávaná činnost.

(g) Otevírací doba

Mimo otvírací dobu mohou zaměstnanci Nájemce vstupovat do prostor areálu Hněvkovského pomocí vydaných klíčů, nebo "brány GSM". V případě, že dojde ke zneužití vstupu, budou veškeré náklady spojené s tímto zneužitím přeúčtovány Nájemci.

Nájemce se zavazuje učinit veškerá opatření, aby jeho obchodní činnost probíhala tak, že nebude nikterak ohrožovat klid a pokoj ostatních Nájemců, řádnou údržbu areálu Hněvkovského, jeho náležitý vzhled a řádný provoz. Nájemce přebírá veškeré důsledky vyplývající ze škody či újmy, jež by mohla být způsobena jeho činností.

V případě, že Nájemce podá stížnost na své sousedy, ostatní Nájemce či třetí osobu, bude jednat přímo s dotyčnou osobou a nebude po Pronajímateli požadovat jakákoli nápravná opatření ve vztahu k této osobě.

Nájemce se zavazuje jednat způsobem slučitelným s potřebami kolektivního života a zdržet se vůči osobám a zboží jakéhokoli fyzického či psychického násilí. V případě porušení tohoto závazku se Nájemce vystavuje nebezpečí zrušení nájemního vztahu, přičemž se výslovně uvádí, že tento závazek se nevztahuje na vlastníka areálu Hněvkovského.

(h) Hluk, zápach, obtěžování

Nájemce nesmí instalovat žádné zařízení, jehož provoz by rušil ostatní Nájemce; zejména se zakazuje používání radiopřijímačů, gramofonů, přehrávačů, amplionů, televizních přijímačů, atd., které by bylo možno slyšet mimo Prostory pronajaté Nájemci.

Do budovy areálu Hněvkovského nelze přinášet žádné nebezpečné, zdraví ohrožující či zapáchající materiály nebo materiály mimořádně hořlavé, které jsou zakázány v předpisech, směrnících bezpečnostních služeb či v pojistných smlouvách areálu Hněvkovského.

S výjimkou prostor určených a vybavených k tomuto účelu je vaření zakázáno.

S výjimkou zvířat určených k prodeji, a případně hlídacích psů bezpečnostní služby, se v areálu Hněvkovského nesmí zdržovat žádná jiná zvířata.

(i) Nastěhování a vystěhování

Poté, co bude areálu Hněvkovského otevřeno pro veřejnost, lze se do areálu Hněvkovského nastěhovat nebo se z něho vystěhovat ve dnech a v době dohodnuté s Provozovatelem areálu Hněvkovského; Provozovatel areálu Hněvkovského musí být o nastěhování/vystěhování informován alespoň s předstihem 10 dnů.

(j) Reklama a marketing

V jakékoli korespondenci či reklamě probíhající v rámci areálu Hněvkovského či mimo něj bude Nájemce uvádět jméno, logo a adresu areálu Hněvkovského. Nájemci budou své marketingové aktivity či reklamu provádět v souladu se zájmy areálu Hněvkovského a po odsouhlasení s vedením areálu Hněvkovského.

(k) Označení obchodů

Označení prostor, jakož i další viditelná reklamní zařízení uvnitř či zvenčí areálu Hněvkovského, jejich umístění, rozměry, materiál, zpracování, barva a nápaditost musí být v souladu s celkovým estetickým řešením areálu Hněvkovského a musí být předem schváleny Provozovatelem areálu Hněvkovského.

Akustická označení obchodů, jakož i označení s měnící se intenzitou osvětlení, jsou nepřipustná.

Plakáty či nápisy mohou být umísťovány ve výkladech pouze s písemným souhlasem Provozovatele areálu Hněvkovského. Jakékoli označení, plakát či nápis umístěný v rozporu s tímto pravidlem musí



být na první žádost Provozovatele areálu Hněvkovského neprodleně odstraněn; v opačném případě bude Provozovatel areálu Hněvkovského oprávněn odstranit je na náklady a riziko osoby, která toto pravidlo porušila.

(l) Antény

Samostatnou anténu lze instalovat mimo pronajaté Prostory pouze na základě předchozího písemného souhlasu uděleného Provozovatelem areálu Hněvkovského.

(n) Zabezpečení proti krádeži

Provozovatel areálu Hněvkovského neodpovídá za zabezpečení ochrany pronajatých prostor proti krádeži. Je na každém Nájemci, aby své Prostory účinně zabezpečil proti vniknutí či vloupání do těchto Prostor.

Nájemce je povinen ve svých Prostorách strpět přítomnost zaměstnanců bezpečnostní služby a plnění jejich úkolů; zaměstnanci bezpečnostní služby jsou oprávněni vstoupit do Prostor i v nepřítomnosti provozovatele (avšak pouze v případě akutního nebezpečí či havárie), aby mohli učinit veškerá opatření nezbytná k ochraně budov areálu Hněvkovského.

(o) Pojištění

Nájemce uzavře pojistné smlouvy, jejichž uzavření nájemní smlouva předpokládá (v případě prací pak uzavře dodatečné pojistky, viz článek 4, písm. (a) výše) a oznámí svým pojistitelům Příslušenství, které se nachází mimo jím pronajaté Prostory (viz první odstavec článku 4).

Článek 5 - Změny

Tento Řád a kterákoli jeho ustanovení mohou být kdykoli změněna výlučně na základě rozhodnutí Provozovatele areálu Hněvkovského.

