

Níže uvedeného dne, měsíce a roku spolu následující smluvní strany:

Pronajímatel:

AMÁDEUS spol. s r.o.

se sídlem U silnice 949, Praha 6

firma zapsaná v odd. C, vložka 17806 obchodního rejstříku vedeném Městským soudem v Praze

zastoupená jednatelem [REDACTED]

IČ: 48585572

DIČ: CZ48585572

Bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

na straně jedné

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

Správa služeb Městské policie hlavního města Prahy

(ve zkratce SSMP HMP)

příspěvková organizace

se sídlem Korunní 98, 101 00 Praha 10

zastoupená ředitelem Ing. Josefem J U R Á N K E M

IČ: 70 88 96 60

uzavírající tuto smlouvu s plněním ve prospěch a na účet Hlavního města Prahy – Městské policie hlavního města Prahy (MP HMP) s následující závaznou fakturační adresou pro účely této smlouvy:

Hlavní město Praha – Městská policie hlavního města Prahy

(ve zkratce MP HMP)

se sídlem Korunní 98, 101 00 Praha 10

IČ: 00064581

DIČ: CZ00064581

Bankovní spojení: PPF banka a. s.

číslo účtu: 620023-5157998/6000

na straně druhé

(dále jen „nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce jsou dále označováni jednotlivě jako „Smluvní strana“ a společně jako „Smluvní strany“ a tato smlouva ve znění případných pozdějších dodatků jako „Smlouva“)

uzavřely tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

1.1 Předmětem této Smlouvy je závazek Pronajímatele přenechat Nájemci do nájmu Nebytový prostor (jak je definován níže) a závazek Nájemce hradit za užívání

Nebytového prostoru (jak je definován níže) nájemné a další platby spojené s nájmem či užíváním Nebytového prostoru, vše za podmínek stanovených touto Smlouvou.

2. PŘEDMĚT NÁJMU

- 2.1 Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn Nebytový prostor, který se nachází v Objektu Delta v Praze 6, na Vlastině ulici, v budově č. p. 887, na pozemku s parcelním číslem 1739/80, katastrální území Ruzyně, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na LV č. 3488 („Objekt“), pronajmout.
- 2.2 Předmětem nájmu dle této Smlouvy je nebytový prostor č. 268 až 280 o celkové výměře 84,97 m², který se nachází v 2. NP Objektu („Nebytový prostor“), jež je vymezen na situačních výkresech, které tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.

3. ÚČEL NÁJMU, UŽÍVÁNÍ NEBYTOVÉHO PROSTORU

- 3.1 Za podmínek stanovených touto Smlouvou Pronajímatel tímto přenechává Nájemci do nájmu Nebytový prostor a Nájemce tento Nebytový prostor přijímá do nájmu. Nájemce je oprávněn užívat Nebytový prostor jako služebnu Městské policie hlavního města Prahy. Jakékoliv využití Nebytového prostoru Nájemcem pro jiné účely je podmíněno předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

4. DOBA TRVÁNÍ SMLOUVY

- 4.1 Nájem dle této Smlouvy se sjednává na dobu neurčitou. Každá ze smluvních stran je oprávněna smlouvu vypovědět i bez udání důvodu. Pro případ podání takové výpovědi činí výpovědní lhůta 3 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně.

5. PŘEDÁNÍ NEBYTOVÉHO PROSTORU

- 5.1 Nebytový prostor byl Nájemci předán dne 18. 12. 2008. Kopie předávacího protokolu, zachycující stav Nebytového prostoru ke Dni předání Nebytového prostoru Nájemci, tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy.

6. PLATBY NA ZÁKLADĚ SMLOUVY

- 6.1 Nájemce je povinen platit Pronajímateli za nájem Nebytového prostoru následující platby: (a) nájemné; (b) poplatky za služby spojené s nájmem; (c) dodatečné platby.

(A) NÁJEMNÉ

Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli po celou dobu nájmu měsíční nájemné ve výši 2 478 Kč (slovy: dvatisícečtyřístadesátosm korun českých) včetně příslušné DPH. Měsíční nájemné je vypočítáno z ročního nájemného ve výši 350 Kč/m²/rok.

(B) POPLATKY ZA SLUŽBY

Nájemce je povinen platit Pronajímateli měsíční zálohu na služby poskytované v souvislosti s nájmem: vodné, stočné, elektrická energie, jež jsou vymezeny v příloze č. 2 Smlouvy. Ostatní služby: teplo, úklid společných prostor, odvoz komunálních odpadků a vzduchotechnika nebudou zálohovány. Tyto služby spojené s pronájmem nebytového prostoru budou Pronajímatelem vyúčtovány průběžně, vždy bez zbytečného odkladu poté, co obdrží fakturu od příslušného dodavatele služby, a dále ke dni ukončení nájmu dle této Smlouvy. V případě zvýšení Skutečných nákladů je Pronajímatel oprávněn zvýšit odpovídajícím způsobem i příslušnou zálohu. Nájemce s tímto výslovně souhlasí.

(C) DODATEČNÉ PLATBY, ZAJIŠTĚNÍ

Dodatečné platby a zajištění, které bude Nájemce povinen hradit Pronajímateli od dne podpisu této Smlouvy, jsou vymezeny dále v souladu s níže uvedenými ustanoveními:

- (i) Úprava nájemného – článek 7;
- (ii) Zajišťovací vklad – článek 9; a
- (iii) Úroky z prodlení – odstavec 8.3

6.2 Nájemce bere na vědomí, že tato Smlouva výslovně stanoví, že veškeré platby podle této Smlouvy, včetně úpravy podle článku 7. této Smlouvy, jakož i zajišťovací vklad a úroky z prodlení (podle článku 8.3) jsou obligatorními platbami, jejichž úhrada je pro Nájemce stejně důležitá jako platba nájemného. Neuhradí-li tedy Nájemce tyto platby, bude tato skutečnost považována za podstatné porušení této Smlouvy, v jehož důsledku je Pronajímatel oprávněn odstoupit od Smlouvy postupem v této Smlouvě sjednaným.

6.3 Veškeré platby provedené v souvislosti s touto Smlouvou nezahrnují DPH. Ke každé platbě bude v souladu s příslušnými právními předpisy účinnými v době vystavení příslušné faktury vždy přičtena DPH účinná v době vystavení faktury a Nájemci zaslán daňový doklad. V případě, že nájemce není plátcem DPH, tak k nájemnému nebude DPH připočítáno. Nájemce tímto prohlašuje, že není ke dni podpisu této smlouvy plátcem DPH. V případě změny je nájemce povinen ihned informovat o této skutečnosti Pronajímatele a předat kopii osvědčení o registraci.

7. ÚPRAVA NÁJEMNÉHO

7.1 Výše nájemného může být Pronajímatelem každoročně zvyšována podle vývoje indexu spotřebitelských cen zveřejňovaného Českým statistickým úřadem, a to vždy o 100% meziročního nárůstu tohoto indexu za uplynulý kalendářní rok.

7.2 Úprava bude vždy provedena k 1. únoru každého kalendářního roku jednostranným písemným sdělením Pronajímatele. První úprava dle článku 7.1 bude Pronajímatelem provedena podle indexu za rok 2008, tj. dne 1. února 2009. Upravená částka nájemného bude splatná v prvním platebním období následujícím po úpravě.

7.3 Jestliže výše uvedený index přestane být zveřejňován nebo nebude moci být z jakéhokoliv důvodu používán, bude nahrazen co nejpodobnějším indexem, jehož vývoj

se v posledních letech nejvíce blížil vývoji indexu až dosud užívaného, přičemž přednostně bude použit index úměrný Evropské unii. Určení takového indexu je ve výlučné pravomoci Pronajímatele.

- 7.4 Smluvní strany se výslovně dohodly, že ke dni, kdy se EURO stane platnou měnou v České republice namísto České koruny (Kč), dle platného směnného kursu v takový den budou všechny částky v Kč z této Smlouvy přepočteny na měnu EURO.

8. PLATBA NÁJEMNÉHO, SPLATNOST

- 8.1 Nájemné je splatné měsíčně vždy k desátému (10.) kalendářnímu dni příslušného měsíce, a to na základě faktury vystavené Pronajímatelem. Zálohy na Služby jsou splatné v měsíčních platbách, vždy nejpozději k desátému (10.) kalendářnímu dni příslušného kalendářního měsíce, za který jsou hrazeny, a to na základě faktury vystavené Pronajímatelem. Nájemce bude platit nájemné a zálohy na služby bankovním převodem na bankovní účet Pronajímatele uvedený na faktuře vystavené Pronajímatelem. První platba nájemného a zálohy na služby je splatná do deseti (10) dnů od podpisu této Smlouvy a od doručení příslušné faktury – daňového dokladu.

- 8.2 Za den provedení platby se považuje den, kdy je příslušná částka platby připsána ve prospěch bankovního účtu Pronajímatele.

- 8.3 Dojde-li k jakémukoliv prodlení s úhradou jakýchkoliv plateb splatných podle této Smlouvy, má pronajímatel nárok na úrok z prodlení ve výši 0,1 % p.a. z dlužné částky za každý den, ve kterém bude nájemce v prodlení s úhradou dlužné částky.

9. ZAJIŠŤOVACÍ VKLAD

- 9.1 Do sedmi (7) kalendářních dnů po dni podpisu této Smlouvy je nájemce povinen poukázat na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy zajišťovací vklad („Zajišťovací vklad“) ve výši dvouměsíčního nájemného tj. 4 956 Kč (slovy: čtyřtisícdevětsetpadesátšest korun českých). Nebude-li Zajišťovací vklad uhrazen do sedmi (7) dnů po dni uzavření této Smlouvy, bude pronajímatel oprávněn odstoupit od této Smlouvy s okamžitou účinností.

- 9.2 Zajišťovací vklad musí být po celou dobu platnosti této Smlouvy ve výši alespoň 4 956 Kč, přičemž tato částka bude navyšována v souladu s odstavcem 9.3 níže. Aktuální výše Zajišťovacího vkladu bude podléhat inflačnímu navyšování ve stejném režimu jako nájemné. Nájemce je povinen Zajišťovací vklad navýšit o částku odpovídající inflačnímu navyšování nájemného, a to do patnácti dnů od doručení sdělení Pronajímatele dle odstavce 7.2 výše.

- 9.3 V případě, že Pronajímatel použije Zajišťovací vklad k úhradě svých pohledávek jako celek nebo jeho část během trvání této Smlouvy, bude Nájemce povinen doplnit Zajišťovací vklad do tří (3) kalendářních dní ode dne přijetí písemné výzvy Pronajímatele. Smluvní strany se dohodly, že na základě každého čerpání ze Zajišťovacího vkladu učiněného Pronajímatelem v souladu s touto Smlouvou bude Nájemce povinen doplnit Zajišťovací vklad do výše, jaké dosahoval v okamžiku čerpání

Pronajímatele ze Zajišťovacího vkladu, přičemž částka, kterou bude Nájemce takto povinen k doplnění Zajišťovacího vkladu poskytnout, bude navýšena o dalších 10% z této částky. O tuto částku se zvyšuje aktuální výše Zajišťovacího vkladu. Použije-li Pronajímatel Zajišťovací vklad nebo jeho část dle tohoto ustanovení, je povinen informovat o této skutečnosti Nájemce, a to nejpozději současně s výzvou o doplnění Zajišťovacího vkladu.

9.4 Zajišťovací vklad zajišťuje řádné plnění povinností Nájemce vzniklých mu z této Smlouvy. Pronajímatel je oprávněn použít finanční prostředky ze Zajišťovacího vkladu, pokud Nájemce nesplní:

- (i) povinnost uhradit řádně a včas platby předvídané touto Smlouvou (zejména pak platby nájemného, poplatky za Služby, smluvní pokuty, náhrady škody atd.); nebo
- (ii) kteroukoliv ze svých povinností dle této Smlouvy, a pokud v důsledku tohoto porušení vznikne Pronajímateli právo požadovat náhradu škody, vydání bezdůvodného obohacení či úhradu nákladů.

9.5 Zajišťovací vklad není úročěn. Zajišťovací vklad je pro účely této Smlouvy považován za jistotu ve smyslu ustanovení § 555 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů („Občanský zákoník“).

9.6 Dojde-li k ukončení nájmu dle této Smlouvy, bude Zajišťovací vklad nebo jeho zbývající část vrácen(a) zpět na účet Nájemce určený Nájemcem, a to nejpozději do tří (3) měsíců ode dne ukončení nájmu, bez ohledu na skutečnost, zda nájem Nebytového prostoru bude ukončen předčasně či nikoliv. Pronajímatel je oprávněn čerpat z prostředků Zajišťovacího vkladu i po skončení doby nájmu, bude-li zjištěno porušení některého ze zajištěných závazků. Toto ustanovení zůstává v platnosti i v případě zrušení Smlouvy z důvodu odstoupení.

9.7 Nájemce je oprávněn, kdykoliv po dobu trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy, nahradit zajišťovací vklad bankovní zárukou, vystavenou minimálně na částku uvedenou v odstavci 9.2 této Smlouvy. Banka, která má bankovní záruku poskytnout, a znění bankovní záruky (záruční listiny) poskytnuté touto bankou však musí být předem písemně schválena Pronajímatelem. V případě nahrazení zajišťovacího vkladu bankovní zárukou se ustanovení článku 9. této Smlouvy užije obdobným způsobem.

10. VNITŘNÍ ÚDRŽBA

(a) Rozsah povinností Nájemce

10.1 Nájemce je povinen provádět osobně na své náklady zejména veškerou údržbu Nebytového prostoru a vnějších a vnitřních částí Nebytového prostoru s cílem udržovat Nebytový prostor v řádném stavu tak, aby se jeho hodnota nesnižovala. Do povinností Nájemce souvisejících s údržbou Nebytového prostoru patří přemalování, obnovení obkladu zdí, bílení, údržba a opravy podlahových krytin, údržba a obnova dveří a oken v Nebytovém prostoru, obnova zámků, armatur, topení, ventilů, nádržek, umyvadel, elektrických drátů a vybavení jakéhokoliv druhu, čištění přívodů a odpadů z umyvadel

a záchodů, čištění, údržba a oprava jiného zařízení nacházejícího se v Nebytovém prostoru, s výjimkou zařízení, které slouží celému Objektu.

- 10.2 Nájemce odpovídá za veškerou údržbu, opravy, výměnu instalací atd. (ať už připevněné zevnitř či zevnějšku Nebytového prostoru), které byly provedeny na jeho náklady a na jeho žádost.

(b) Povinnost umožnit kontrolu Nebytového prostoru

- 10.3 Nájemce umožní Pronajímateli nebo jeho zástupcům/zaměstnancům za přítomnosti zástupce Nájemce přístup do Nebytového prostoru za účelem jeho kontroly. Pronajímatel bude mít k dispozici duplikát hlavního klíče, který se v případě nouze použije k přístupu do Nebytového prostoru, jestliže Nájemce nebude přítomen nebo neumožní přístup do Nebytového prostoru. Klíč bude uložen v zapečetěné skříňce. Bude-li tento klíč použit, osoba zmocněná k použití klíče vyhotoví o jeho užití protokol a doručí jeho kopii ihned Nájemci.

(c) Nároky

- 10.4 Nájemce není oprávněn uplatňovat jakýkoliv nárok na snížení nájmu či jakoukoli formu náhrady za čas zabraný prováděním údržby, oprav nebo přestavby v Nebytovém prostoru.

(d) Právo požadovat provedení oprav

- 10.5 Pronajímatel může požadovat, aby v souladu s odstavcem 10.2 tohoto článku Nájemce okamžitě po zjištění závady provedl údržbu nebo běžnou opravu instalací, vybavení, atd., umístěného v Nebytovém prostoru.

- 10.6 Jestliže i přes písemnou žádost Pronajímatele neprovede Nájemce jakoukoliv údržbu nebo výměnu, za kterou odpovídá, může Pronajímatel nechat provést tuto práci na náklady Nájemce. Náklady vzniklé v této souvislosti budou považovány za povinnou platbu Nájemce v souvislosti s nájmem Nebytového prostoru a Nájemce uhradí tuto platbu na základě faktury doručené Pronajímatelem ve lhůtě uvedené v příslušné faktuře.

11. STAVEBNÍ ÚPRAVY BĚHEM DOBY NÁJMU

(a) Stavební úpravy nebo opravy prováděné Pronajímatelem

- 11.1 Pronajímatel může provádět jakékoliv stavební úpravy a opravy v prostoru Objektu a nebo v Nebytovém prostoru nebo instalacích, které bude považovat za nezbytné nebo vhodné vzhledem k potřebám Objektu nebo vzhledem k nejlepšímu využití Objektu, avšak za předpokladu, že provádění těchto stavebních úprav oznámí Nájemci tři (3) měsíce před jejich zahájením.

- 11.2 Pronajímatel však může kdykoliv, aniž by musel o této skutečnosti vyrozumět Nájemce předem, provést naléhavé/havarijní opravy Nebytového prostoru. Nájemce poskytne Pronajímateli k tomuto účelu veškerou nutnou součinnost.

(b) Průběh stavebních úprav

11.3 V případě stavebních úprav nebo oprav se Pronajímatel zavazuje vzít do úvahy potřeby každodenního provozu Nebytového prostoru, působit nejmenší možné obtíže Nájemci a dokončit práce pokud možno co nejrychleji.

(c) **Úpravy prováděné Nájemcem**

11.4 Bez předchozího písemného oznámení Pronajímatele nesmí Nájemce provádět jakékoliv stavební úpravy v: (i) Nebytovém prostoru, nebo v (ii) ostatních prostorech Objektu, které mohou zasahovat do provozu jiných částí Objektu. Je-li třeba k dané činnosti stavebního povolení nebo má-li mít předmětná úprava povahu technického zhodnocení Nebytového prostoru, které splňuje náležitosti ustanovení § 33 zákona č. 586/1992 Sb., zákona o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů („Zákon o daních z příjmů“ a „technické zhodnocení“), je Nájemce povinen si vyžádat předchozí písemný souhlas Pronajímatele. Pronajímatel může svůj souhlas podmínit tím, že: (i) Nájemce na první požádání Pronajímatele uvede Nebytový prostor do původního stavu a/nebo (ii) Nájemce složí přiměřenou zálohu sjednanou Smluvními stranami a/nebo (iii) se sjedná, že tyto stavební úpravy se stanou nedílnou součástí Nebytového prostoru, přičemž Nájemce nebude mít nárok, aby mu Pronajímatel uhradil náklady, které Nájemce vynaložil na provedení stavebních úprav v Nebytovém prostoru. Bez ohledu na výše uvedené se však Smluvní strany dohodly, že Nájemce je oprávněn úpravy mající povahu technického zhodnocení Nebytového prostoru odepisovat v souladu s platnými právními předpisy České republiky.

Nájemce je před provedením úprav je povinen oznámit Pronajímateli předem: (i) podstatu plánovaných úprav, (ii) nákladovost a podmínky provádění plánovaných úprav, (iii) předložit mu příslušnou technickou dokumentaci. Nájemce je povinen poskytnout Pronajímateli na základě jeho žádosti jména subjektů, které budou provádět plánované úpravy, ať již jako dodavatelé prací na stavbě, dodavatelé projektů, nákresů nebo stavebních, instalačních či jiných materiálů nebo jinak, jakmile mu budou tato jména známa. Právo Nájemce provést úpravy, vzniká až na základě písemného souhlasu Pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje projednat s Nájemcem veškeré žádosti o souhlas a v případě, že Pronajímatel odmítne udělení souhlasu, je povinen toto odmítnutí Nájemci řádně odůvodnit.

11.5 Jestliže příslušné orgány budou požadovat kdykoli během platnosti této Smlouvy provedení stavebních úprav jako podmínku pro další provozování obchodní činnosti Nájemce v Nebytovém prostoru, Nájemce tyto stavební úpravy provede. Před provedením těchto úprav musí být požadavky orgánů, spolu s projektem a technickým popisem, jak budou stavební úpravy prováděny, písemně sděleny Pronajímateli. Jestliže by stavební úpravy představovaly značné obtíže pro ostatní nájemce nebo Objekt obecně, může Pronajímatel požadovat změny v Nájemcem předloženém projektu a technické dokumentaci a Nájemce je povinen tyto změny v projektu a technické dokumentaci zohlednit.

Při provádění úprav je Nájemce povinen počínat si tak, aby v žádném případě neomezil třetí osoby v přístupu do Objektu a v užívání veřejných komunikací a chodníků. V případě porušení této povinnosti je Pronajímatel oprávněn souhlas s provedením úprav dle této Smlouvy odejmout na základě písemného oznámení. V takovém případě je

Nájemce povinen provádění úprav zastavit a nemá právo na náhradu nákladů a škody vzniklé v souvislosti s tímto zastavením.

- 11.6 Nájemce má ve smyslu ustanovení § 667 Občanského zákoníku právo, aby mu Pronajímatel ve sjednaných případech skončení nájmu dle této Smlouvy uhradil náklady, které Nájemce vynaložil na provedení úprav majících povahu technického zhodnocení. Nájemce není po skončení nájmu oprávněn požadovat náklady za jiné úpravy Nebytového prostoru než těch, které mají povahu technického zhodnocení.

Podmínky náhrady nákladů jsou následující:

- (a) V případě ukončení této Smlouvy z důvodů, které způsobil Pronajímatel (nikoli však v případě ukončení nájmu uplynutím sjednané doby nájmu), bude mít Nájemce nárok na vrácení skutečně vynaložených a prokázaných nákladů na technické zhodnocení, pokud k jeho provedení Pronajímatel udělil souhlas dle této Smlouvy, snížené o hodnotu jeho znehodnocení, k němuž došlo po dobu trvání této Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že pro účely jejich vypořádání se technické zhodnocení ocení (i) zůstatkovou cenou, které by toto mělo ke dni skončení nájmu při zrychleném odepisování dle § 32 Zákona o daních z příjmů, a to na základě účetních dokladů Nájemce; nebo (ii) znaleckým posudkem, podle toho, který z těchto způsobů povede k nižšímu výsledku. Náklady na vyhotovení znaleckého posudku nese Pronajímatel a Nájemce každý jednou polovinou. Nájemce je povinen vždy po provedení technického zhodnocení Pronajímateli sdělit výši jeho hodnoty pro účely stanovení odpisů. Pronajímatel takto zjištěnou hodnotu technického zhodnocení uhradí Nájemci ve dvou stejných neúročených ročních splátkách tak, že: (i) první roční splátka je splatná 5. ledna roku následujícího po roce, ve kterém byl nájemní poměr ukončen, a (ii) druhá splátka je splatná další rok též 5. ledna. V případě prodloužení s první splátkou se stává splatným celý dluh.
- (b) V případě ukončení nájmu uplynutím sjednané doby nájmu bude mít Nájemce nárok na vrácení skutečně vynaložených a prokázaných nákladů na technické zhodnocení, pokud k jeho provedení Pronajímatel udělil souhlas dle této Smlouvy následovně: (i) pokud bude výše neodepsaného technického zhodnocení nižší než 5 000,- Kč, uhradí Pronajímatel Nájemci tuto nižší částku; (ii) pokud bude výše neodepsaného technického zhodnocení 5 000,- Kč nebo vyšší, uhradí Pronajímatel Nájemci částku ve výši 5 000,- Kč, a to do patnácti dnů od vyklizení Nebytového prostoru Nájemcem.
- (c) Bude-li ukončen nájemní vztah dle této Smlouvy z jakýchkoli jiných důvodů než z výše v tomto odstavci uvedených, není Pronajímatel povinen jakékoli náklady na úpravy mající povahu technického zhodnocení ani jiné náklady na úpravy Nájemci hradit.

12. PODNÁJEM, PŘEVOD VLASTNICKÉHO PRÁVA

- 12.1 Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nesmí Nájemce přenechat Nebytový prostor do podnájmu či do užívání nebo s ním jakkoliv jinak nakládat, než jak je předvídáno v této Smlouvě. Písemný souhlas podle věty první nebude Pronajímatelem

bezdůvodně odepřen. Po dobu poskytnutého podnájmu nebo bezplatného užívání nebo během trvání podobné smlouvy bude Nájemce i nadále odpovídat za plnění dle této Smlouvy, i když Pronajímatel udělil Nájemci souhlas k poskytnutí podnájmu, bezplatnému užívání nebo k uzavření podobné smlouvy.

- 12.2 Převod práv a závazků Nájemce na nájem Nebytového prostoru jako celku nebo jeho části na třetí stranu je podmíněn předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

13. Odstoupení od smlouvy

(a) Důvody odstoupení

- 13.1 Pronajímatel má právo na základě písemného doručení oznámení Nájemci předčasně ukončit tuto Smlouvu odstoupením s okamžitou účinností na základě následujících důvodů:

- (A) *Prodlení.* Nájemce je v prodlení s úhradou nájemného nebo jiných povinných plateb nebo jakýchkoliv částí nájemného či plateb, které Nájemce hraadí dle této Smlouvy, a to déle než jeden (1) měsíc; a/nebo
- (B) *Účel užívání.* Nájemce užívá Nebytový prostor v hrubém rozporu s účelem nájmu dle této Smlouvy a přes písemné upozornění Pronajímatele nepřestane užívat Nebytový prostor tímto způsobem nebo pokud následkem nedbalosti Nájemce hrozí, že Nebytový prostor může být zničen nebo poškozen; a/nebo
- (C) *Chování osob.* Nájemce nebo osoby, které pro Nájemce pracují nebo se v Nebytovém prostoru nebo přilehlých nebo sousedících plochách či prostorech zdržují (např. dodavatelé, klienti) i přes písemné upozornění Pronajímatele zaslané Nájemci svým chováním podstatně obtěžují Pronajímatele nebo ostatní nájemce Objektu, a toto chování neustane ani ve lhůtě stanovené Pronajímatelem v upozornění; a/nebo
- (D) *Podnájem.* Nájemce bez ohledu na písemné upozornění Pronajímatele užívá Nebytový prostor nebo společné prostory v Objektu v rozporu s ustanoveními této Smlouvy, včetně poskytování Nebytového prostoru do podnájmu třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebo převodu práva a povinností z této Smlouvy na třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, a Nájemce v tomto jednání neustane ani ve lhůtě stanovené Pronajímatelem v upozornění, která však nemůže být kratší než patnáct dnů; a/nebo
- (E) *Jiné porušení Smlouvy.* Nájemce bez ohledu na písemné upozornění Pronajímatele neplní jiný závazek stanovený v této Smlouvě, a v tomto jednání neustane ani ve lhůtě stanovené v upozornění; a/nebo
- (F) *Zajištění povinností.* Nájemce nesplní svou povinnost uhradit zajišťovací vklad, jak uvádí článek 9. této Smlouvy; a/nebo

- (G) **Pojištění.** Nájemce (i) nepojistil Nebytový prostor v souladu s článkem 15. této Smlouvy, nebo (ii) sníží rozsah pojistného krytí a zároveň nenapraví tato porušení smlouvy ani ve lhůtě patnácti dnů, kterou mu Pronajímatel v písemném upozornění na možnost odstoupení poskytl; a/nebo
- (H) **Přerušeni činnosti.** Nájemce zastaví (přeruší) svou činnost v Nebytovém prostoru dle této Smlouvy a nezahájí ji ani ve lhůtě stanovené Pronajímatelem v příslušném upozornění; a/nebo
- (I) **Ostatní případy.** V ostatních případech stanovených touto Smlouvou.

(b) Náhrada škody, Stanovení minimální škody

13.2 Pokud Pronajímatel odstoupí od této Smlouvy z důvodů uvedených v odstavci 13.1 výše, je oprávněn požadovat náhradu škody, jež mu vznikla v důsledku porušení závazku Nájemce vedoucího k odstoupení. Pro účely této Smlouvy se minimální škodou vzniklou Pronajímateli v souvislosti s předčasným ukončením této Smlouvy odstoupením („**Minimální škoda**“) rozumí úhrnná částka:

- (i) ušlého nájemného, které by Pronajímatel obdržel nebýt předčasného ukončení Smlouvy;
- (ii) úhrad zálohových plateb na Služby, které by Nájemce zaplatil za celou dobu trvání této Smlouvy až do konce původně sjednané doby její platnosti; a
- (iii) výdajů a nákladů vzniklých Pronajímateli v souvislosti s odstoupením od této Smlouvy, náklady právního zastoupení, náklady soudního řízení.

Pro účely této Smlouvy se výši nájemného, které by Pronajímatel obdržel nebýt předčasného ukončení Smlouvy (nebude-li znalecky určena vyšší částka), rozumí nájemné násobené počtem měsíců (byť jen započatých) v období počínajícím dnem předčasného ukončení této Smlouvy odstoupením Pronajímatele a končícím dnem uplynutí původně sjednané doby nájmu dle článku 4.1 této Smlouvy.

(c) Nový nájemce

13.3 Pokud však v období mezi předčasným ukončením této Smlouvy dle článku 13.1 a původně sjednanou dobou platnosti této Smlouvy dle článku 4.1 výše bude Nebytový prostor pronajat novému nájemci, je Nájemce dle této Smlouvy povinen uhradit Pronajímateli náhradu škody ve výši rozdílu mezi:

- (i) Minimální škodou; a
- (ii) výši nájemného a plateb, které Pronajímatel získá od nového nájemce Nebytového prostoru za období počínaje uzavřením nové nájemní smlouvy s novým nájemcem a končící posledním dnem nájmu původně sjednaného s Nájemcem dle článku 4.1 této Smlouvy.

(d) Výpověď

- 13.4 Právo Pronajímatele vypovědět tuto Smlouvu v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů („Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor“), z důvodů uvedených v tomto zákoně není ustanoveními této Smlouvy dotčeno. Smluvní strany sjednávají, že po ukončení Smlouvy výpovědí je Pronajímatel oprávněn uplatňovat vůči druhé smluvní straně stejné nároky a práva předvídané touto Smlouvou pro případ předčasného ukončení této Smlouvy odstoupením, a to v takovém rozsahu, jak jsou tyto nároky a práva upraveny v odstavci 13.2 Smlouvy.

Nájemce výslovně souhlasí se způsobem určení škody v souvislosti s předčasným ukončením Smlouvy výpovědí pro porušení povinností Nájemce a zavazuje se tuto škodu Pronajímateli na jeho požádání uhradit.

(e) **Vyklizení**

- 13.5 Nájemce je povinen v případě ukončení Smlouvy výpovědí vyklidit Nebytový prostor nejpozději v poslední den výpovědní lhůty. Smluvní strany sjednaly, že výpovědní lhůta činí jeden (1) měsíc. V případě ukončení této Smlouvy odstoupením Pronajímatele, je Nájemce povinen vyklidit Nebytový prostor nejpozději do 7 dnů ode dne účinnosti odstoupení Pronajímatele od Smlouvy. Smluvní strany výslovně sjednávají, že odstoupení od Smlouvy nabývá účinnosti okamžikem, kdy Pronajímatel doručí Nájemci příslušné písemné oznámení o odstoupení. Pokud po uplynutí sjednané doby nájmu nebo odstoupení Pronajímatele od Smlouvy nebo předčasného ukončení nájmu nevyklidí Nájemce Nebytový prostor ve výše stanovené lhůtě („Den vyklizení“), bude povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného dle této Smlouvy, a to za každý započatý měsíc prodlení s vyklizením Nebytového prostoru. Povinnost uvedená v tomto odstavci nemá vliv na právo Pronajímatele požadovat náhradu škody stanovenou v odstavci 13.2 Smlouvy výše. V případě, že Nájemce nevyklidí Nebytový prostor ani ve lhůtě 1 měsíce po skončení doby nájmu dle této Smlouvy, bude Pronajímatel oprávněn vyklidit Nebytový prostor na náklady Nájemce. Za tímto účelem je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Nebytového prostoru a Nájemce s tím výslovně souhlasí.
- 13.6 Smluvní strany výslovně sjednávají, že odstoupení od Smlouvy nemá vliv na závazky obsažené v odstavcích 13.2 až 13.5 výše a na ty další závazky, z jejichž povahy vyplývá, že mají přetrvat i po odstoupení od Smlouvy (zde výslovně zejména povinnost k náhradě škody, k vydání bezdůvodného obohacení, k zaplacení smluvní pokuty, k vyklizení Nebytového prostoru). Platí tedy, že v případě odstoupení od Smlouvy jsou Pronajímateli zachována veškerá práva, včetně práv na náhradu škody a smluvní pokutu a dále, že Nájemce je povinen splnit povinnosti stanovené v souvislosti s odstoupením od Smlouvy.
- 13.7 Smluvní strany dále výslovně sjednávají, že odstoupi-li Pronajímatel od této Smlouvy, není porušením práv Nájemce, pokud Pronajímatel omezí nebo znemožní užívání Nebytového prostoru Nájemcem tak, aby Nájemce nemohl nadále provozovat svou podnikatelskou činnost v Nebytovém prostoru. Tímto nebudou omezeny možnosti Nájemce provádět úkony směřující k vyklizení Nebytového prostoru.

14. VYKLIZENÍ A PŘEDÁNÍ NEBYTOVÉHO PROSTORU

- 14.1 Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, je Nájemce v případě skončení nájmu povinen předat Nebytový prostor Pronajímateli ve stavu, v němž se Nebytový prostor nacházel při předání Nebytového prostoru dle Nájemní smlouvy s ohledem na běžné opotřebení, a to nejpozději ke Dni vyklizení stanovenému v článku 13.5 výše, bez ohledu na důvod ukončení nájmu. Uvedení do původního stavu nesmí trvat déle než čtrnáct (14) kalendářních dnů.
- 14.2 Nájemce má právo, a na základě výzvy Pronajímatele i povinnost: (i) odstranit veškeré vybavení, které zaplatil či instaloval v souvislosti s nájmem Nebytového prostoru (uvnitř, na obvodu či vně Nebytového prostoru), a (ii) uhradit veškeré opravy, jejichž nutnost je způsobena odstraněním tohoto vybavení, pokud nebylo sjednáno, že toto vybavení se stane nedílnou součástí Nebytového prostoru v souladu s odstavcem 11.4 výše.
- 14.3 Pokud nebude Nebytový prostor předán ve stavu a způsobem vyžadovaným touto Smlouvou, může Pronajímatel uvést Nebytový prostor do původního stavu na náklady Nájemce. Pokud nebude Nebytový prostor předán, může být Pronajímatelem kdykoliv uzavřen.

15. POJIŠTĚNÍ

(a) Škoda vzniklá osobám v Nebytovém prostoru

- 15.1 Pronajímatel neponese odpovědnost za újmu na zdraví způsobenou osobám v Nebytovém prostoru nebo za škodu vzniklou v Nebytovém prostoru, pokud taková újma nebo škoda není způsobena úmyslně nebo hrubou nedbalostí Pronajímatel při výstavbě nebo následném provozu Objektu. Nájemce se zavazuje zřídit pojištění proti shora uvedeným škodám nebo újmám na zdraví.

(b) Pojištění

- 15.2 Nájemce po celou dobu trvání této Smlouvy bude mít na své vlastní náklady u solventní a dobře známé pojišťovny pojištěny:
- (i) Nebytový prostor, včetně nábytku, zařízení a vybavení Nebytového prostoru a veškerých věcí instalovaných v Nebytovém prostoru; a dále
 - (ii) proti občanskoprávní odpovědnosti, zejména proti odpovědnosti za osobní újmu na zdraví nebo hmotnou škodu způsobenou přímo či nepřímo, která může být způsobena ať už následkem přítomnosti v Nebytovém prostoru nebo následkem užívání, nakládání či uskladnění majetku, zařízení nebo instalací nebo jeho užití nebo následkem jednání zaměstnanců Nájemce (včetně odpovědnosti vzniklé v důsledku rozbití či pádu vývěsních štítů a výloh přiléhajících k Nebytovému prostoru).

(c) Obnovení Nebytového prostoru do původního stavu

- 15.3 V případě výskytu jakékoliv události(i), jejímž následkem bude zničení či poškození Nebytového prostoru, vybavení, inventáře a/nebo jiných předmětů, které se nacházejí v Nebytovém prostoru, je Nájemce vždy povinen navrátit Nebytový prostor nebo majetek takto zničený či poškozený do původního stavu existujícího před pojistnou událostí(-mi).

(d) **Hrazení nákladů**

- 15.4 Náklady spojené s obnovením Nebytového prostoru, majetku a činnosti prováděné Nájemcem v Nebytovém prostoru budou uhrazeny z pojistného plnění na základě pojistných smluv uzavřených Nájemcem za účelem pojištění Nebytového prostoru.

16. PROVOZNÍ PRAVIDLA

- 16.1 Nájemce se před podpisem této Smlouvy seznámil s Provozními pravidly, jak je uvedeno v příloze č. 4 („Provozní pravidla“). Nájemce se výslovně zavazuje dodržovat a řídit se pravidly a povinnostmi stanovenými v Provozních pravidlech. Nájemce dále výslovně souhlasí s tím, že během doby nájmu dle této Smlouvy může Pronajímatel jednostranně Provozní pravidla měnit.

- 16.2 V případě rozporu mezi stanovami této Smlouvy a ustanoveními Provozních pravidel budou rozhodující ustanovení této Smlouvy.

17. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 17.1 Veškerá oznámení, žádosti a jiná sdělení, které mají být učiněna či provedena v souladu s touto Smlouvou budou písemná. Oznámení, žádost nebo jiné sdělení se považuje za řádně učiněné či provedené, jestliže je Smluvní straně, které může nebo má být učiněno či provedeno, doručeno osobně, doporučenou poštou nebo faxem na adresu Smluvní strany uvedenou níže nebo na takovou jinou adresu Smluvní strany, kterou tato Smluvní strana oznámí Smluvní straně, která oznámení, žádost či jiné sdělení činí či provádí.

(a) **Pronajímateli:**

AMÁDEUS spol. s r.o.
U silnice 949
Praha 6, Česká republika

K rukám:
Fax:



(b) **Nájemci:**

Správa služeb Městské policie hlavního města Prahy
Kundratka 19
180 00 Praha 8 - Libeň, Česká republika

K rukám:



Jakékoliv oznámení podle této Smlouvy bude považováno za doručené:

- (a) dnem fyzického předání oznámení, je-li oznámení zasíláno prostřednictvím kurýra nebo doručováno osobně; nebo
- (b) dnem doručení, je-li oznámení zasíláno doporučenou poštou; nebo
- (c) dnem doručení s následným potvrzením nepřerušeno doručení, v případech, kdy oznámení bylo doručováno faxem.

- 17.2 Pokud jakýkoliv závazek vyplývající z této Smlouvy je nebo se kdykoliv stane zcela či částečně neplatným nebo nevymahatelným, taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních závazků z této Smlouvy a Smluvní strany se zavazují nahradit tento neplatný nebo nevymahatelný závazek takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního závazku.
- 17.3 Smluvní strany se zavazují, že budou jednat v souladu s oprávněnými zájmy druhé Smluvní strany a že učiní jakékoliv a veškeré právní úkony nezbytné k realizaci předmětu této Smlouvy. Povinnost spolupracovat se bude vztahovat pouze na takové úkony, jež přispějí či mohou přispět k realizaci účelu této Smlouvy.
- 17.4 Tato Smlouva, včetně příloh, tvoří úplnou dohodu Smluvních stran o předmětné záležitosti této Smlouvy a v souvislosti s touto záležitostí nahrazuje veškerá dřívější, ať písemná či ústní, ujednání a dohody Smluvních stran. Žádné změny této Smlouvy či dodatky k ní nebudou platné, pokud nebudou vyhotoveny písemně a podepsány oběma Smluvními stranami.
- 17.5 Na Pronajímatelovo zcizení majetku, jehož se týká tato Smlouva, se budou vztahovat příslušná ustanovení Občanského zákoníku a případně Zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele žádné ze svých práv či pohledávek vůči Pronajímateli vyplývajících mu ze Smlouvy ani postoupit žádné třetí osobě ani s nimi nesmí nakládat jakkoliv jinak (tedy ani započíst).
- 17.6 Smluvní strany se zavazují vyřešit smírem veškeré a jakékoliv spory či nesrovnalosti vzniklé z této Smlouvy či v souvislosti s ní. Pokud by Smluvní strany v přiměřené lhůtě, jež však nebude delší než třicet (30) dnů, jakékoliv spory či nesrovnalosti nevyřešily smírem má každá z nich právo obrátit se s věcí na věcně a místně příslušný soud.
- 17.7 V záležitostech neupravených touto Smlouvou se použije zejména Zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor a zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 17.8 Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl. m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 17 obchodního zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

17.9 Tato Smlouva byla vyhotovena v českém jazyce ve čtyřech (4) totožných vyhotoveních, s platností originálu z nichž dvě (2) obdrží Pronajímatel a dvě (2) Nájemce.

17.10 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu Smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 1. 2009.

17.11 Obě smluvní strany s obsahem této Smlouvy bezvýhradně souhlasí a na důkaz toho připejují podpisy svých oprávněných zástupců.

17.12 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

- Příloha č. 1 Nákresy a půdorys Nebytového prostoru
- Příloha č. 2 Měsíční zálohy na služby
- Příloha č. 3 Kopie předávacího protokolu
- Příloha č. 4 Provozní pravidla

V Praze dne 18 -12- 2008

Za pronajímatele:

AMÁDEUS spol. s r.o.

161 00 Praha 6, U silnice 349

IČO: 48585572

DIČ: CZ48585572

jednatel

AMÁDEUS spo

Za nájemce:

SPRÁVA SLUŽEB

Městské policie hl. m. Prahy
Kotlářská 33, 101 00 Praha 10

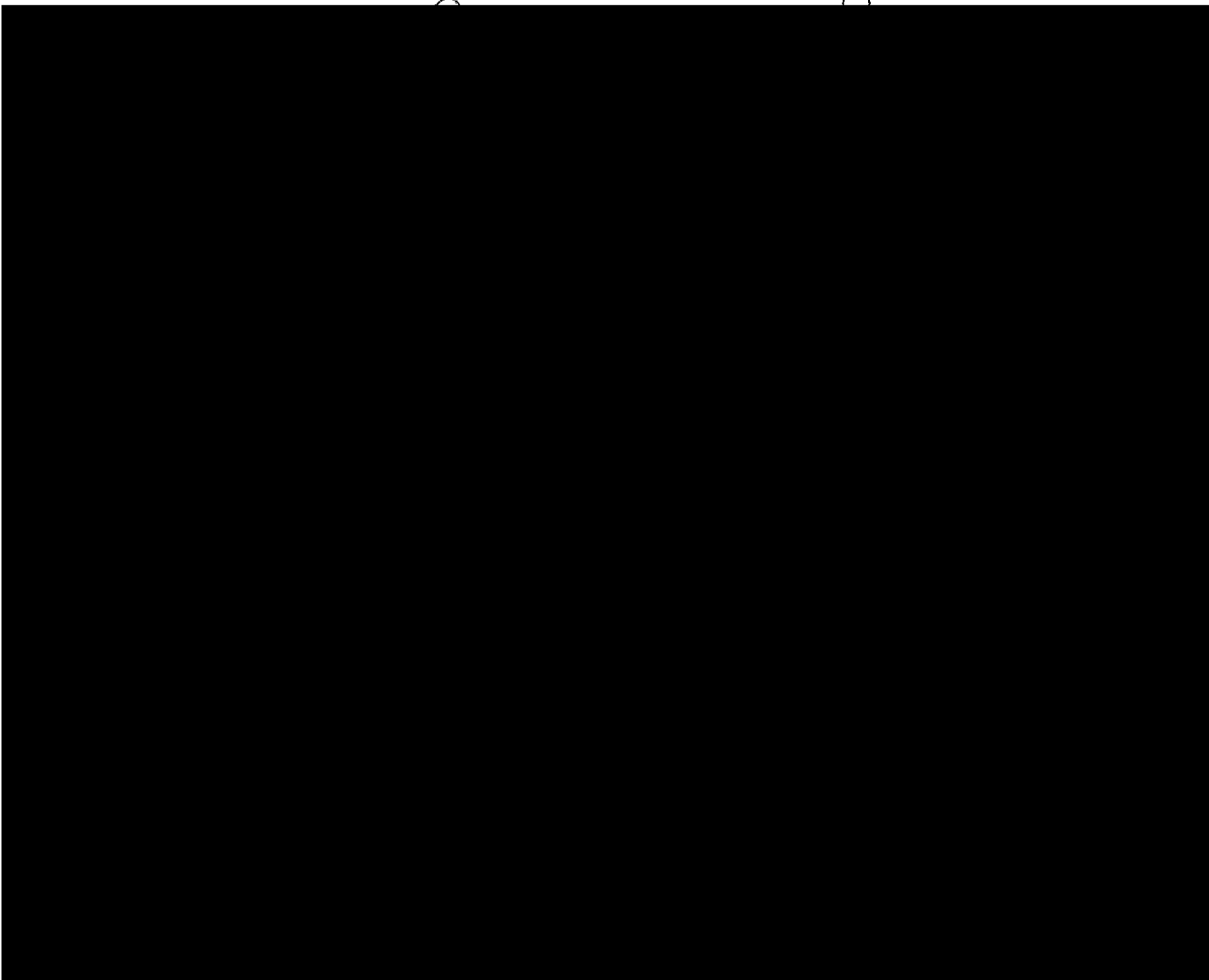
Ing. Josef JURÁNEK

ředitel

Správy služeb Městské policie
hlavního města Prahy

PŘÍLOHA č. 1

Nákresy Nebytového prostoru a půdorys Nebytového prostoru



PŘÍLOHA č. 2

Měsíční zálohy na služby

Kč

**Vodné, stočné
Elektrická energie**

**500,-
1 500,-**

PŘÍLOHA č. 3

Kopie předávacího protokolu

PŘEDÁVACÍ PROTOKOL

AMÁDEUS spol. s r.o.

U silnice 949, Praha 6

IČ: 48585572, DIČ: CZ48585572

Zastoupená: [redacted] (předávající)

a

Správa služeb Městské policie hlavního města Prahy

Korunní 98, 101 00 Praha 10 - Vinohrady

IČ: 70889660

Zastoupena: [redacted] správa objektů

OHS-SSMP hl. města Prahy (přebírající)

Dne 18.12.2008 byly nájemci Městské policii předány nebytové prostory č. 268-280 ve 2. NP o celkové výměře **84,97 m²** v objektu DELTA, Vlastina 887/34, 161 00 Praha 6, Ruzyně.

Vybavení, popis a stav: nově rekonstruované prostory s rozvodem ÚT, osvětlovací tělesa, podlahové krytiny - PVC, dlažba a zařizovací předměty v sociálních prostorách (umyvadla, WC, baterie).

Boiler 200 l- 1 ks, WC 2 ks, Umyvadlo 2 ks, Sprchový kout 2 ks

Vodoměr č. 04028635 - počáteční stav 4 m³

Elektroměr č. T112335 - počáteční stav 66 kW

Předávané doklady 1) výchozí revize elektro zařízení z 16. a 17.10.2008 - vydal revizní technik

[redacted]
2) prohlášení o shodě pro elektro rozvodnici

3) prohlášení o shodě včetně certifikátu na plastová okna a dveře a vnější ochrany skla

4) potvrzení o provedení revize osazených 2 ks požárních klapek z 3.12.2008

5) bezpečnostní karta GUARD č. 17T 45978 k zámku okna v plastové dělicí stěně

Ke všem dveřím bylo dodáno celkem 28 ks klíčů

Zjištěné závady a způsob jejich odstranění: 1) chybi 2ks krytek pantů okna v míst.č.268

V Praze dne 18.12.2008

[redacted]

předávající

[redacted]

přebírající

AMÁDEUS spol. s r.o.

161 00 Praha 6, U silnice 949

IČO: 48585572

DIČ: CZ48585572 ©

SPRÁVA SLUŽEB

Městské policie hl.m. Prahy

odbor hospodářské správy

Korunní 98, 101 00 Praha 10

-1-

PŘÍLOHA č. 4

Provozní pravidla

PŘÍLOHA č. 4

PROVOZNÍ PRAVIDLA

Provozní pravidla platná v Objektu Delta Praha 6, Vlastina ulice č.p. 887 a č.p. 888

1 – PŘEDMĚT

Tato provozní pravidla (dále jen „Pravidla“) jsou přílohou k nájemním smlouvám uzavíraným na pronájem jakýchkoli interních či externích prostor následujících nemovitostí:

Objekt společnosti **AMÁDEUS spol. s r.o.** (dále jen „Objekt“).

Tato Pravidla jsou závazná pro všechny nájemce (uživatele) tak, jak jsou definováni v Nájemních smlouvách, ke kterým tato Pravidla 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 definovány v Nájemní smlouvě, ke které tato Pravidla tvoří přílohu (dále jen „Prostory“), tato Pravidla dodržovali; cílem těchto Pravidel je definovat provozní pravidla, jimiž se bude řídit provoz v prostorách Nákupního centra.

2 - SPOLEČNÉ ČÁSTI

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

- (a) společné části budovy (domu), tak jak je definuje zákon č. 72/1994 Sb., v platném znění, tj. interní plochy a společná zařízení, jako jsou vstupní dveře, nouzové východy, haly, chodby, umývárny, jídelny, konferenční a kancelářské místnosti, které používá manažer a administrativní pracovníci řídící Objekt a personál technické údržby budovy;
- (b) vnější prostory Objektu, příjezdové komunikace, jakož i ostatní komunikace používané Pronajímatelem a 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 Objektu. Nájemce bude současně dodržovat níže uvedené omezovací klauzule.

3 - UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

(a) **Kryté spojovací chodby (pasáže) vyhrazené veřejnosti**

Nájemce nebude rušit pohyb chodců v krytých spojovacích chodbách (pasážích) určených pro veřejnost. Kromě toho je Nájemce povinen dodržovat pravidla, jež mu mohou uložit správní orgány či Pronajímatel.

(b) **Skladování ve Společných částech**

Nájemci není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebo jeho zástupců dovoleno ve Společných částech skladovat odpad či suť, 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.

Pronajímatel 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 Pronajímatelem. Pronajímatel je oprávněn nechat odtáhnout každé vozidlo, které by parkovalo ve Společných částech mimo prostor k tomu určený (jakožto i vozidlo, které by bylo zaparkováno déle, než kolik vyžaduje nezbytná doba pro vykládku či nakládku).

(c) **Označení obchodů**

S výjimkou případů písemně schválených Pronajímatelem Objektu je ve Společných částech zakázáno umisťovat označení obchodů, plakáty či bodové reflektory jakéhokoli druhu.

Exteriér

Pro reklamní plochy nájemců jsou v exteriéru vyčleněny nadsvětlíky výkladců a vstupů pro označení provozovny, v případě použití prosklené plochy výkladců pouze jednotlivá písmena či drobné motivy, jejichž celková plocha nepřesáhne 20 % z celé plochy výkladce. Na jakékoliv další plochy je nepřipustné umisťovat jakoukoliv reklamu nájemců.

Z výše uvedeného mimo jiné vyplývá, že není přípustné umisťovat reklamu či označení prodejen na fasádu objektu či kamkoliv jinam.

V případech, kdy je umístění označení obchodů či plakátů povoleno, nesmí být jejich instalací a umístěním narušena celková harmonie a estetický vzhled Objektu.

(d) Reklama

Bez souhlasu pronajímatele je ve Společných částech zakázáno pořádat jakýkoli prodej, sbírku, reklamní akce, rozdávání prospektů či jinou, třeba i bezplatnou, prémiovou nabídku zboží. Z tohoto pravidla neexistuje žádná výjimka.

(e) Odpovědnost

Každý Nájemce osobně odpovídá jak za škody způsobené Společným částem 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) Nákupní vozíky

Nájemci, kteří jsou oprávněni poskytovat nákupní vozíky k dispozici svým zákazníkům, jsou povinni postarat se o sběr a údržbu těchto vozíků. Nájemce odpovídá za to, že zabezpečí (s předchozím souhlasem Pronajímatele Objektu) prostory potřebné pro instalaci zařízení na vrácení vozíků do Společných částí.

4 - ČÁSTI VYHRAZENÉ VÝLUČNĚ PRO POTŘEBY NÁJEMCŮ

Části vyhrazené výlučně pro potřeby Nájemce jsou části určeny výhradně k tomu, aby je užíval jeden 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 jednomu konkrétnímu Nájemci.

Každý Nájemce je oprávněn svobodně užívat Příslušenství pod podmínkou, že nebude narušovat práva ostatních Nájemců a nebude činit cokoliv, co by mohlo ohrozit bezvadný stav budovy Objektu, co by mohlo mít negativní dopad na účel a bezpečnost budovy Objektu či na bezpečnost Nájemců a dále se každý Nájemce zavazuje, že bude zachovávat všechny případné omezující klauzule uvedené v Nájemní smlouvě a jejich přílohách.

(a) Dokončovací práce v Prostorách

Jakékoli práce na Příslušenství mohou být prováděny pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele Objektu.

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

(b) Přetěžování podlah

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

Obchodní podlaží: (1NP, 2NP, 3NP)	4,5 kN/m ² (t.j. 450 kg/m ²)
Ostatní podlaží:	1,5 kN/m ² (t.j. 150 kg/m ²)

Výše uvedené hodnoty zatížení stropů stanoví maximální užité zatížení. Od těchto hodnot je třeba odečíst tíhu příček, které by členily prostor jednotlivých komerčních ploch, t.j. příček v rozsahu nad rámec příček oddělujících jednotlivé komerční plochy od sebe.

Dále platí, že žádný předmět o hmotnosti větší než 80 kg/m² nesmí být zavěšen nebo nalepen na stěnách oddělujících jednotlivé prostory, pokud se nejedná o nosné stěny. V případě nosných stěn pak platí, že celkové zatížení jednotlivých nosných stěn smí dosáhnout maximálně poloviční hodnoty povoleného zatížení těchto stěn.

(c) Údržba a úklid

Prostory musí být upraveny tak, aby byly vhodné pro komerční účely. V důsledku toho je každý Nájemce povinen udržovat svůj obchod a přilehlé prostory v dobrém a reprezentativním stavu. Nájemce jednotlivých izolovaných prostor ve Společných částech jsou 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 Objektu, bude Pronajímatel Objektu oprávněn, po předchozím upozornění, nechat na náklady příslušného Nájemce tyto Prostory renovovat, nebo nechat provést takové práce, aby dotyčné Prostory byly pohledu veřejnosti zakryty.

Prostory budou stále udržovány v perfektním reprezentativním stavu. Nájemce bude dodržovat pravidla, která Pronajímatel Objektu 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. Podobně platí, že Nájemce je na své vlastní náklady povinen čistit (po obou stranách) průčelní skla výkladních

skříní, jež veřejnost vidí, a je-li to nutné tato skla, jakož i zárubně a okenní rámy, vyměňovat.

Pronajímatel Objektu má právo na přístup ke společným technickým zařízením nacházejících 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 Pronajímatele Objektu získat k těmto zařízením přístup nebo je vyměnit k jejich poškození, nebude Nájemce oprávněn požadovat po Pronajímateli renovaci těchto zařízení či prvků jako jsou např. dvojité stropy, obklady stěn, apod.

(d) Odvoz odpadu

Za odvoz odpadků odpovídá Pronajímatel Objektu, 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 Objektu odstranit veškerý zdravotně nebezpečný, speciální či neobvyklý odpad (například palety, bedničky, přepravky, nábytek, stavební prvky a odpady, zobrazovací jednotky, kovový šrot, štěrk atd.) sám.

Odpad nebude spalován ani v budově Objektu, ani na jeho pozemcích.

(e) Požární bezpečnost

Každý Nájemce je povinen vybavit své prostory přenosnými hasicími přístroji a dalšími systémy, které jsou pro Objekt předvídané nebo jež bude požadovat Pronajímatel Objektu či platné právní nebo jiné předpisy. S výjimkou předmětů určených k prodeji, je přísně zakázáno vnášet do Objektu či přechovávat v něm jakékoli zboží, jež by mohlo způsobit požár či výbuch (kanystry, bomby s hořlavým plynem, výbušné materiály, munici apod.).

Místa protipožární ochrany musí být v každé situaci viditelná a přístupná. Kromě toho bude každý Nájemce plně respektovat veškeré související platné právní předpisy, jakožto i předpisy a pokyny Pronajímatele Objektu.

Nájemci, kteří budou mít ve svých Prostorách 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.

Maximální skladovací výška musí 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.

V nadzemních podlažích objektu není sortiment požárním posouzením objektu omezen.

Aby mohl převzít odpovědnost za požární bezpečnost, je Pronajímatelem Objektu 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 Objektu se zavazuje provozovat svůj obchod v souladu se všemi právními a jinými předpisy, dále pak s pravidly Objektu, rozhodnutími správních či jiných orgánů státní správy či samosprávy, a v souladu s pokyny Pronajímatele Objektu.

Kromě veškerých zákonných požadavků bude Nájemce respektovat jak veškerá předepsaná, tak i obvyklá pravidla, jimiž se řídí jím vykonávaná činnost.

(g) Provozování obchodu

Veškeré provedené stavební úpravy bude nájemce provádět na vlastní náklady a při ukončení nájemní smlouvy (pokud nebude dohodnuto jinak) bude povinen odstranit tyto úpravy na svoje náklady a předat nájemní prostor vlastníkovému objektu v původním stavu. V jiném případě odstraní tyto úpravy na náklady nájemce vlastníkem objektu.

Nájemce je povinen zajistit stálé zásobení a provoz svého obchodu. Obchod a výkladní skříň musí být naplněny dostatečným množstvím zboží. K obsluze zákazníků musí být v Prostorách odpovídající počet personálu s patřičnou kvalifikací. Od personálu se vyžaduje upravený vzhled, ochota a zdvořilost jak ve vztahu k zákazníkům, tak ve vztahu k ostatním uživatelům Objektu.

S výjimkou státních svátků budou obchody otevřeny nepřetržitě dvanáct měsíců v roce, od pondělí do pátku včetně, a nebudou se uzavírat kvůli každoroční dovolené. Nájemce není oprávněn obchod uzavřít, a to ani dočasně, aniž by k tomu získal předem písemný souhlas Pronajímatele Objektu.

V průběhu otevírací doby Objektu budou obchody normálně osvětleny, vytápěny, větrány a chlazeny tak, jak to bude roční období vyžadovat.

V průběhu otevírací doby i mimo ni, jakož i na žádost Pronajímatele Objektu musí být výkladní skříň a označení obchodů viditelná zvenčí osvětlena v rámci platných místních předpisů.

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

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 Objektu.

(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 Objektu nelze přinášet žádné nebezpečné, zdraví ohrožující či zapáchající materiály nebo materiály mimořádně hořlavé, které jsou zakázány v předpisech, směrnicích bezpečnostních služeb či v pojistných smlouvách Objektu.

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 Objektu nesmí zdržovat žádná jiná zvířata.

(i) Nastěhování a vystěhování

Poté, co bude Objekt otevřen pro veřejnost, lze se do Objektu nastěhovat nebo se z něho vystěhovat ve dnech a v době dohodnuté s Pronajímatelem Objektu.

(j) Označení obchodů

Označení obchodů, jakož i další reklamní zařízení viditelná z nákupní zóny nebo zvenčí, jejich umístění, rozměry, materiál, zpracování, barva a nápaditost musí být v souladu s celkovým estetickým řešením Objektu a musí být předem schváleny Pronajímatelem Objektu.

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

Plakáty či nápisy mohou být umístěny ve výkladech pouze s písemným souhlasem Pronajímatele Objektu. Jakékoli označení obchodu, plakát či nápis

umístěný v rozporu s tímto pravidlem musí být na první žádost Pronajímatele Objektu neprodleně odstraněn; v opačném případě bude Pronajímatel Objektu oprávněn odstranit je na náklady a riziko osoby, která toto pravidlo porušila.

(k) Antény

Samostatnou anténu lze instalovat mimo pronajaté Prostory pouze na základě předchozího písemného souhlasu uděleného Pronajímatelem Objektu.

(l) Elektrická energie

Nájemce může zvýšit předepsanou spotřebu elektrické energie pouze na základě písemného souhlasu Pronajímatele Objektu (příčinou zvýšení mohou být technické důvody spojené s kapacitou přívodního vedení a chladicích systémů; přílišné osvětlení může vyprodukovat více tepla, než kolik je chladicí systém schopen odčerpat).

(m) Zabezpečení proti krádeži

Pronajímatel Objektu neodpovídá za zabezpečení ochrany obchodů proti krádeži. Je na každém Nájemci, aby své Prostory účinně zabezpečil proti vniknutí či vloupání do těchto Prostor. Zejména přední část Prostor by při uzamknutí neměla umožnit, aby do Prostor bylo možno jakkoliv vniknout (např. za pomoci háku). Takovéto zabezpečení přední části Prostor musí rovněž zajistit dostatečnou ochranu před vniknutím různých druhů škůdců, zejména pak hlodavců.

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 budovy Objektu.

V objektu bude trvale přítomná bezpečnostní služba. Hlavní vstupy do objektu budou mimo otevírací dobu obchodního centra uzamčeny. Ve společných prostorech objektu – pasážích, atriu a na schodišti bude instalován kamerový systém, svedený do prostoru ochranky. V noci budou společné komunikace osvětleny v úsporném režimu a kamerový systém bude funkční i v této době. Každá komerční plocha bude zcela oddělená od společných komunikací, čímž bude zabezpečeno zboží jednotlivých nájemců. Prosklené výkladce budou zaskleny lepeným bezpečnostním sklem. Mimo otevírací dobu budou tyto vstupy uzamčeny a zneprístupněny pro kohokoliv. Klíče od těchto uzávěrů budou mít pouze jednotliví nájemci a kopie klíčů budou zapečetěny a uloženy v trezoru v místnosti bezpečnostní služby – budou využity pouze v případě mimořádné situace - havárie, požáru a pod.

(n) Vytápění - chlazení

Nájemce je povinen umožnit:

- provádět údržbu a zejména kontrolu systémů vzduchotechniky. S příslušnou společností musí být sepsána pečlivě připravená komplexní smlouva o poskytování servisu;
- čistit a vyměňovat filtry vzduchotechnických zařízení alespoň jedenkrát za dva měsíce;

Nájemci je zakázáno:

- provádět jakékoli změny interiéru jakýchkoli prostor či jakékoli instalace, v jejichž důsledku by došlo ke změně tepelné vyváženosti Objektu, pouze na základě předchozího souhlasu Pronajímatele Objektu; Pronajímatel Objektu je oprávněn zajistit na náklady příslušného Nájemce obnovení tepelné vyváženosti;
- striktně dodržovat zákaz ponechávat dveře obchodu otevřené déle, než je pro cirkulaci nutné, jestliže tyto dveře vedou do vytápěného či ochlazovaného exteriéru.

(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

Tato Pravidla a kterákoli jejich ustanovení mohou být kdykoli změněna výlučně na základě rozhodnutí Pronajímatele Objektu. Změna se nevztahuje na již odsouhlasenou otevírací dobu po celou dobu trvání nájemní smlouvy.