

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená mezi:

GUARDIAN, s.r.o., IČ: 28426959, se sídlem Praha 7, Na Maninách 876/7, 170 00, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 140688, zastoupená jednatelem Mgr. Michaelou Romanovou, oprávněnou podepisovat jménem společnosti samostatně (dále jen „Pronajímatel“)

a

Česká republika – Ministerstvo práce a sociálních věcí, 00551023, se sídlem Praha 2, Na Poříčnickém právu 376/1, zastoupená Mgr. Ladislavem Šimánkem, ředitelem odboru vnitřní správy (dále jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce společně dále jen „Smluvní strany“ a samostatně jen „Smluvní strana“)

ČLÁNEK 1. DEFINICE

1.1 S výjimkou případů, kdy tato Nájemní smlouva stanoví jinak, všechny výrazy začínající velkými písmeny použité v této Nájemní smlouvě budou mít níže uvedené významy.

„Budova“	Znamená budovu s č.p. 876 (známou jako „Paramount Building“) nacházející se v ulici Na Maninách v Praze 7, Česká republika a postavenou na pozemku parc. č. 1011 v katastrálním území Holešovice, vše zapsáno na LV č. 299 vedeném příslušným katastrálním úřadem pro toto katastrální území, kterážto budova je jako součást výše uvedeného pozemku parc. č. 1011 ve výlučném vlastnictví Pronajímatele;
„CZK“	znamená české koruny či jakoukoliv jinou budoucí zákonnou měnu České republiky;
„Čistá podlahová plocha pátého podlaží“	znamená celkovou čistou pronajímatelnou plochu na pátém nadzemním podlaží Budovy, která se pro účely této Nájemní smlouvy bude rovnat 721,0 metrům čtverečním;
„Čistá podlahová plocha východní části pátého podlaží“	znamená celkovou čistou pronajímatelnou plochu východní části pátého nadzemního podlaží Budovy, která se pro účely této Nájemní smlouvy bude rovnat 467,2 metrům čtverečním;
„Čistá podlahová plocha šestého podlaží“	znamená celkovou čistou pronajímatelnou plochu na šestém nadzemním podlaží Budovy, která se pro účely této Nájemní smlouvy bude rovnat 721,0 metrům čtverečním;
„Čistá pronajímatelná plocha budovy“	znamená celkovou čistou pronajímatelnou plochu Budovy, která se pro účely této Nájemní smlouvy bude rovnat 5.594,00 metrům čtverečním;
„Den vypršení“	znamená 31. května 2023;
„Den zahájení“	znamená den předání Předmětu nájmu Nájemci;
„Doba trvání“	znamená dobu určitou, která začne v Den zahájení a skončí v Den vypršení;
„Nájemné“	má význam uvedený v odstavci 6.1 této Nájemní smlouvy;
„Nájemní smlouva“	znamená tuto nájemní smlouvu mezi Pronajímatelem a Nájemcem, ve znění jak může být kdykoliv v budoucnu doplňována či měněna;
„Organizační řád“	znamená seznam povinností, které bude Nájemce v Budově povinen dodržovat, tvořící Přílohu 4 této Nájemní smlouvy, ve znění

jak může být kdykoliv v budoucnu Pronajímatelem doplňován či měněn;

„Parkovací prostory“	znamená dvoupodlažní podzemní parkovací garáže nacházející se v Budově, včetně veškerých parkovacích stání a přístupových cest k nim;
„Poměrný podíl budovy“	znamená poměr celkového počtu čtverečních metrů Užitné plochy pátého podlaží plus počtu čtverečních metrů Poměrného podílu východní části pátého podlaží na Společné podlahové ploše východní části pátého podlaží plus čtverečních metrů Užitné plochy šestého podlaží a celkového počtu čtverečních metrů Čisté pronajímatelné plochy budovy, který se pro účely této Nájemní smlouvy bude rovnat 12,79 %;
„Poměrný podíl pátého podlaží“	znamená poměr celkového počtu čtverečních metrů Užitné plochy pátého podlaží plus čtverečních metrů Poměrného podílu východní části pátého podlaží na Společné podlahové ploše východní části pátého podlaží a celkového počtu čtverečních metrů Čisté podlahové plochy pátého podlaží, který se pro účely této Nájemní smlouvy bude rovnat 29,88 %;
„Poměrný podíl východní části pátého podlaží“	znamená poměr celkového počtu čtverečních metrů Užitné plochy a celkového počtu čtverečních metrů Čisté podlahové plochy podlaží, který se pro účely této Nájemní smlouvy bude rovnat 41,35 %;
„Poměrný podíl šestého podlaží“	znamená poměr celkového počtu čtverečních metrů Užitné plochy šestého podlaží a celkového počtu čtverečních metrů Čisté podlahové plochy šestého podlaží, který se pro účely této Nájemní smlouvy bude rovnat 69,35 %;
„Pracovní den“	znamená den, který je v České republice obecně pracovním dnem a není dnem pracovního volna nebo klidu či státním svátkem;
„Pronajímatel“	znamená GUARDIAN, s.r.o., IČO: 28426959, se sídlem Praha 7, Na Maninách 876/7, 170 00, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 140688;
„Prostory“	znamená celkovou výměru Užitné plochy pátého podlaží (193,2 metrů čtverečních); Poměrného podílu východní části pátého podlaží na Společné podlahové ploše východní části pátého podlaží (22,2 metrů čtverečních); Poměrného podílu pátého podlaží na Společné podlahové ploše pátého podlaží (17,9 metrů čtverečních); Užitné plochy šestého podlaží (500,0 metrů čtverečních); Poměrného podílu šestého podlaží na Společné podlahové ploše šestého podlaží (41,6 metrů čtverečních)); a Poměrného podílu budovy na Společné podlahové ploše budovy (15,1 metrů čtverečních) celkově 790,0 metrů čtverečních;
„Provozní náklady“	znamená podíl Nájemce, odpovídající Poměrnému podílu budovy, na veškerých odůvodněných nákladech Budovy jakožto celku, které budou zahrnovat veškeré výdaje odůvodněně vynaložené na údržbu, opravy a provozování Budovy a všech jejích zařízení, a na takové další zařízení, média, veřejné služby, které budou na základě odůvodněného určení Pronajímatele jakožto nutné či žádoucí pro užitek Budovy poskytnuty v následujících letech, včetně zejména nákladů uvedených v Příloze 3 této Nájemní smlouvy, a dále na veřejných dávkách (s výjimkou daně z příjmů Pronajímatele), jimiž může být podle příslušných právních předpisů kdykoliv v budoucnu Budova zatížena;
„Předmět nájmu“	má význam uvedený v odstavci 2.1 této Nájemní smlouvy;

„Předpokládané provozní náklady“	znamená pro každý příslušný kalendářní rok výši Pronajímatelem předpokládaných Provozních nákladů před zahájením příslušného kalendářního roku s tím, že Předpokládané provozní náklady ke Dni zahájení budou ve výši 90,00 CZK bez DPH za každý metr čtvereční Prostor za kalendářní měsíc (aniž by tím byly vyloučeny případné úpravy provedené Pronajímatelem podle odstavce 7.3 této Nájemní smlouvy);
„Přímé provozní náklady“	znamená skutečné náklady na elektrickou energii spotřebovanou v Užitné ploše;
„Případ porušení“	má význam uvedený v odstavci 13.1 této Nájemní smlouvy;
„Rozvodné systémy budovy“	znamená mechanické, elektrické, topné, vzduchotechnické, klimatizační, výtahové, vodovodní, odpadní, sanitární, bezpečnostní, telefonní a jiné servisní systémy sloužící Budově, avšak nezahrnující jakékoliv takové systémy, či části takových systémů, instalované v Užitné ploše Nájemcem (či jeho jménem či na jeho žádost);
„Společná podlahová plocha budovy“	znamená podlahovou plochu společných prostor včetně hlavního lobby a hlavní strojovny a souvisejících prostor v prvním nadzemním podlaží Budovy, která se pro účely této Nájemní smlouvy bude rovnat 118,00 metrům čtverečním;
„Společná podlahová plocha pátého podlaží“	znamená podlahovou plochu společných pánských a dámských toalet, společné místnosti pro úklid, společného lobby a společné strojovny VZT na pátém nadzemním podlaží Budovy, která se pro účely této Nájemní smlouvy bude rovnat 60,0 metrům čtverečním;
„Společná podlahová plocha východní části pátého podlaží“	znamená podlahovou plochu společné chodby a společné kuchyňky ve východní části pátého nadzemního podlaží Budovy, která se pro účely této Nájemní smlouvy bude rovnat 53,7 metrům čtverečním;
„Společná podlahová plocha šestého podlaží“	znamená podlahovou plochu společných pánských a dámských toalet, společné místnosti pro úklid, společného lobby a společné strojovny VZT na šestém nadzemním podlaží Budovy, která se pro účely této Nájemní smlouvy bude rovnat 60,0 metrům čtverečním;
„Užitná plocha“	znamená společně Užitnou plochu pátého podlaží a Užitnou plochu šestého podlaží;
„Užitná plocha pátého podlaží“	znamená nebytové prostory o výměře 193,2 metrů čtverečních na pátém nadzemním podlaží Budovy, jak jsou blíže znázorněny (pouze pro identifikační účely) v plánu připojeném jako Příloha 1A této Nájemní smlouvy;
„Užitná plocha šestého podlaží“	znamená nebytové prostory o výměře 500,0 metrů čtverečních na šestém nadzemním podlaží Budovy, jak jsou blíže znázorněny (pouze pro identifikační účely) v plánu připojeném jako Příloha 1B této Nájemní smlouvy;
„Úpravy“	znamená úpravy, instalace, zlepšení, přístavby či jiné fyzické změny (jiné než dekorace, movité věci a zařízení) v Předmětu nájmu či v souvislosti s Předmětem nájmu s tím, že za Úpravy se nepovažuje standardní vybavení a zařízení uvedené v Příloze 2 této Nájemní smlouvy instalované v Prostorech před Dnem zahájení.

**ČLÁNEK 2.
PŘEDMĚT NÁJMU**

- 2.1 Předmětem nájmu podle této Nájemní smlouvy jsou Prostory (dále také jen „Předmět nájmu“). Nájemce bude dále oprávněn v rozsahu nezbytném pro užívání Předmětu nájmu užívat (společně s Pronajímatelem a všemi k tomu oprávněnými osobami) společné prostory Budovy.

ČLÁNEK 3. POSKYTNUTÍ NÁJMU

- 3.1 Pronajímatel tímto pronajímá Nájemci Předmět nájmu a Nájemce si od Pronajímatele tento Předmět nájmu na Doby trvání najímá, a to za podmínek uvedených v této Nájemní smlouvě.
- 3.2 Nájemce se zavazuje převzít Předmět nájmu nejpozději v Den zahájení. V Den zahájení podepíše Smluvní strany písemný předávací protokol, který bude konečným potvrzením toho, že se Nájemce seznámil s Předmětem nájmu a převzal jej ve stávajícím stavu, že Předmět nájmu a Budova jsou v dobrém a uspokojivém stavu vyžadovaném touto Nájemní smlouvou. Případné vady Předmětu nájmu existující oproti stavu vyžadovanému touto Nájemní smlouvou budou zaznamenány v takovém předávacím protokolu a budou Pronajímatelem odstraněny během lhůty dohodnuté mezi Smluvními stranami.

ČLÁNEK 4. ÚČEL NÁJMU

- 4.1 Účelem nájmu je přenechání pronajatých nebytových prostor jako kanceláří s příslušenstvím pro účely výkonu administrativních činností nájemce, vč. styku s veřejností.
- 4.2 Nájemce nebude užívat Předmět nájmu pro žádný jiný účel než účel výslovně sjednaný podle odstavce 4.1 této Nájemní smlouvy. Nájemce rovněž nebude Předmět nájmu užívat způsobem, který by nepříznivě ovlivnil (i) řádné a ekonomické poskytování jakékoliv služby, kterou je nutno poskytovat jakémukoliv nájemci či jinému uživateli Budovy, (ii) užívání či výkon práv k jakékoliv části Budovy jiným nájemcem či jiným uživatelem, (iii) vzhled, charakter či pověst Budovy, jakožto prvotřídní kancelářské budovy.
- 4.3 Nájemce se zavazuje neporušit a nepovolit porušení jakýchkoliv příslušných právních předpisů, zvláště pak těch, které se vztahují k nájemcům či uživatelům nebytových prostor nebo k výkonu jakékoliv činnosti prováděné v Předmětu nájmu, a podmínek či pravidel, podle nichž je Budova Pronajímatelem provozována. Nájemce se dále zavazuje neučinit či nezpůsobit a nepovolit, aby v Předmětu nájmu či v souvislosti s ním bylo učiněno cokoli, co by představovalo nebo způsobilo obtěžování, vibrace či zápach, který ruší či by mohl rušit ostatní uživatele Budovy. V případě, že Pronajímatel obdrží od Nájemce jakoukoliv odůvodněnou stížnost na jednání ostatních nájemců Budovy, pak Pronajímatel učiní přiměřená opatření za účelem projednání jakékoliv takové stížnosti.

ČLÁNEK 5. DOBA TRVÁNÍ

- 5.1 Nájem Předmětu nájmu podle této Nájemní smlouvy se sjednává na Doby trvání. Před vypršením sjednané Doby trvání je možné Nájemní smlouvu ukončit písemnou dohodou Smluvních stran nebo výpovědí některé ze smluvních stran s výpovědní lhůtou v délce 9 (devíti) měsíců z důvodů upravených zákonem.

ČLÁNEK 6. NÁJEMNÉ A ZAJIŠTĚNÍ

- 6.1 S přihlédnutím k ustanovením odstavce 6.6 této Nájemní smlouvy bude sjednané nájemné za pronájem Předmětu nájmu během Doby trvání následující:

- (a) nájemné za pronájem Prostor bude činit 199,00 CZK (sto devadesát devět korun) za jeden metr čtvereční za kalendářní měsíc;

nájemné za nebytové prostory je uvedeno bez daně z přidané hodnoty (dále jen DPH). Nájem nebytových prostor je osvobozen od DPH, a proto bude nájemné fakturováno bez příslušné sazby DPH. Nájemce není plátcem DPH. Nájemné ke Dni zahájení tak bude celkově činit 157.210,00 CZK (sto padesát sedm tisíc dvě stě deset korun) za kalendářní měsíc.

- 6.2 Nájemce se tímto zavazuje platit Pronajímateli Nájemné na následující účet (nebo na jiný účet či účty, které mu Pronajímatel určí písemným oznámením Pronajímatele): č. účtu: 1996532/0800 pro platby v CZK, vedený u České spořitelny a.s.

- 6.3 Počínaje Dnem zahájení bude Nájemce hradit Nájemné Pronajímateli na základě daňových dokladů v měsíčních platbách hrazených nejpozději patnáctý (15.) kalendářní den každého měsíce Doby trvání. Prvním Pracovní den každého měsíce během Doby trvání zašle Pronajímatel Nájemci daňový doklad na Nájemné.
- 6.4 Nájemce bude platit Nájemné bez jakýchkoliv zápočtů, srážek, bankovních poplatků či odpočtů. Nájemce uhradí Nájemné bankovním převodem okamžitě dostupných prostředků. Jakékoliv platby podle této Nájemní smlouvy budou považované za uskutečněné Nájemcem včas, pokud příslušná částka platby bude v plné výši připsána na účet Pronajímatele do dne splatnosti takové platby.
- 6.5 V případě, že Nájemce nezaplatí jakoukoliv částku Nájemného či jakékoliv jiné platby, ke které je povinen podle této Nájemní smlouvy do dne její splatnosti, je povinen hradit z nezaplacené částky úrok z prodlení v zákonné výši, počínaje prvním dnem po dni splatnosti takového Nájemného či jiné platby a konče dnem úplného zaplacení takového Nájemného či jiné platby.
- 6.6 Výše měsíčního Nájemného za pronájem Předmětu nájmu se pro každý kalendářní rok počínaje rokem 2018 automaticky (tj. bez uzavření zvláštní dohody stran) zvyšuje o roční míru inflace v České republice (Česká republika, dále jen „ČR“) zjištěnou vždy za předcházející kalendářní rok trvání této smlouvy. Roční mírou inflace v ČR (dále také jen „roční míra inflace v ČR“) se rozumí míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI) za 12 měsíců kalendářního roku, za něž je zjišťována, proti průměru 12 měsíců bezprostředně předcházejícího kalendářního roku, zveřejněná Českým statistickým úřadem (dále jen „ČSÚ“). Pronajímatel písemně oznámí Nájemci novou výši Nájemného pro daný kalendářní rok poté, co bude zveřejněna výše roční míry inflace v ČR za uplynulý kalendářní rok, přičemž rozdíl Nájemného za období od ledna daného kalendářního roku až do konce kalendářního měsíce, kdy došlo k tomuto zveřejnění, vyúčtuje Pronajímatel Nájemci vystavením daňového dokladu.

ČLÁNEK 7. PROVOZNÍ NÁKLADY

- 7.1 Počínaje Dnem zahájení bude Nájemce hradit Pronajímateli Předpokládané provozní náklady za stejných podmínek, které se vztahují na platby Nájemného podle této Nájemní smlouvy (a to i po dobu, kdy Nájemné není placeno/kdy je Nájemné placeno ve snížené výši, přičemž snížení Nájemného resp. skutečnost, že Nájemné není placeno, nemá vliv na výši těchto plateb) na následující účet (nebo na jiný účet či účty, které mu určí Pronajímatel písemným oznámením Pronajímatele) v CZK č. účtu: 1996532/0800, vedený u České spořitelny a.s.
- 7.2 Pokud Provozní náklady za jakýkoliv kalendářní rok v průběhu Doby trvání přesáhnou Předpokládané provozní náklady pro takový kalendářní rok, Nájemce uhradí Pronajímateli částku ve výši rozdílu mezi Provozními náklady za takový kalendářní rok a uhrazenou částkou Předpokládaných provozních nákladů (dále jen „Doplatek provozních nákladů“). Pokud by Den zahájení nastal či tato Nájemní smlouva skončila jiný než první (1.) den jakéhokoliv kalendářního měsíce, částka Doplatku provozních nákladů uvedená výše bude poměrně snížena. Povinnost Nájemce uhradit Doplatek provozních nákladů zůstane v platnosti i po vypršení či předčasném ukončení této Nájemní smlouvy. Pokud Předpokládané provozní náklady za jakýkoliv kalendářní rok v průběhu Doby trvání přesáhnou Provozní náklady pro takový kalendářní rok, Pronajímatel uhradí Nájemci částku ve výši rozdílu mezi uhrazenou částkou Předpokládaných provozních nákladů a Provozními náklady za takový kalendářní rok (dále jen „Přeplatek provozních nákladů“). Pokud by Den zahájení nastal či tato Nájemní smlouva skončila jiný než první (1.) den jakéhokoliv kalendářního měsíce, částka Přeplatku provozních nákladů uvedená výše bude poměrně snížena. Povinnost Pronajímatele uhradit Přeplatek provozních nákladů zůstane v platnosti i po vypršení či předčasném ukončení této Nájemní smlouvy.
- 7.3 Pokud Pronajímatel může (na základě očekávaného či aktuálního zvýšení jakýchkoliv Provozních nákladů) v průběhu jakéhokoliv kalendářního roku Doby trvání odůvodněně očekávat, že částka Provozních nákladů za takový rok se bude alespoň o 10% lišit od částky Předpokládaných provozních nákladů (s tím, že Pronajímatel takové zvýšení Nájemci doloží), potom bude Pronajímatel oprávněn upravit stávající částku Předpokládaných provozních nákladů písemným oznámením Nájemci.
- 7.4 Pronajímatel zašle Nájemci do 31. března každého kalendářního roku písemné oznámení (fakturu/daňový doklad) společně s výkazem skutečné částky Provozních nákladů za předchozí kalendářní rok a s výpočtem Doplatku provozních nákladů respektive Přeplatku provozních nákladů a Nájemce uhradí Pronajímateli Doplatek provozních nákladů, případně Pronajímatel uhradí Nájemci Přeplatek provozních nákladů ve lhůtě deseti (10) Pracovních dnů od obdržení takového oznámení, a to na účet Nájemce, který je Pronajímateli znám.
- 7.5 Nájemce bude Pronajímateli hradit Přímé provozní náklady na základě tzv. přefakturace, tedy Nájemce bude povinen Pronajímateli hradit Přímé provozní náklady ve stejné výši, ve které je

Pronajímatel povinen hradit takové náklady svým dodavatelům a to na základě daňových dokladů, které vystaví Pronajímatel a doručí Nájemci.

ČLÁNEK 8. POSTOUPENÍ A PODNÁJEM

- 8.1 Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele udělovaného pro každý jednotlivý případ Nájemce (i) nepostoupí ani jinak nepřevéde nájem či svá práva a/nebo své povinnosti vyplývající z této Nájemní smlouvy (ať už následkem právních skutečností či jinak); (ii) nezastaví ani jinak nezatíží (vcelku či z části) svá práva/nároky z této Nájemní smlouvy; (iii) nepodnajme nebo nedá do užívání, ani nedovolí podnájem či užívání Předmětu nájmu (či jakékoliv jeho části); (iv) nedovolí, aby Předmět nájmu (či jakákoliv jeho část) byl užíván jakoukoliv jinou osobou kromě Nájemce (a jeho zaměstnanců a návštěv) pro účely poštovní adresy či jakkoliv jinak. Souhlas Pronajímatele s jakýmkoliv postoupením či podnájemem nebude v žádném případě vykládán jako zbavení Nájemce povinnosti získat výslovný písemný souhlas Pronajímatele s jakýmkoliv dalším postoupením či podnájemem. V žádném případě žádný schválený podnájemce/uživatel, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele pro každý jednotlivý případ, nepostoupí ani nezatíží svůj podnájem/uživací právo, ani dále nepodnajme celý podnajatý prostor nebo jeho část, ani jinak nestrpí či nedovolí, aby byl podnajatý prostor či jakákoliv jeho část, užíván nebo obsazen někým jiným. Jakékoliv postoupení, podnajatí, dání do užívání, zastavení, zatížení nebo převedení v rozporu s ustanoveními tohoto článku 8. bude vůči Pronajímateli neplatné.
- 8.2 Pronajímatel je bez souhlasu Nájemce (avšak na základě předchozího písemného oznámení Nájemci) oprávněn postoupit (nebo jinak převést) jakákoliv či veškerá svá práva a přenést (nebo jinak převést) jakékoliv či veškeré své povinnosti z této Nájemní smlouvy, a zastavit nebo zatížit, vcelku či z části, svá práva/nároky vyplývající z této Nájemní smlouvy (zejména včetně práva inkasovat Nájemné či jakoukoliv jinou platbu podle této Nájemní smlouvy) ve prospěch třetí osoby. Nájemce souhlasí s převodem či postoupením jakýchkoli povinností Pronajímatele z této Nájemní smlouvy na třetí osobu. Nájemce rovněž souhlasí s postoupením práv a povinností Pronajímatele z této Nájemní smlouvy na třetí osobu ve smyslu § 1895 občanského zákoníku. Postoupení Nájemní smlouvy Pronajímatelem je vůči Nájemci účinné okamžikem, kdy mu Pronajímatel postoupení oznámí nebo kdy mu osoba, na níž byly práva a povinnosti z Nájemní smlouvy postoupeny, postoupení prokáže.

ČLÁNEK 9. DALŠÍ ZÁVAZKY NÁJEMCE

- 9.1 Kromě ostatních povinností Nájemce uvedených v této Nájemní smlouvě, se Nájemce zavazuje k následujícím povinnostem:
- (a) Řádná péče: užívat Předmět nájmu s náležitou péčí a výlučně pro a v souladu s účelem uvedeným v odstavci 4.1 této Nájemní smlouvy. Nájemce neprodleně písemně vyrozumí Pronajímatele o jakékoliv škodě způsobené na Předmětu nájmu či Budově a Pronajímatel takové poškození opraví (s výjimkou Nekonstrukčních oprav a údržby, které je povinen provést Nájemce). Pokud jakoukoliv škodu na Předmětu nájmu či Budově způsobil prokazatelně Nájemce či osoby užívající Předmět nájmu či Budovu na základě práva Nájemcem poskytnutým podle této Nájemní smlouvy nebo jinak s jeho souhlasem, uhradí Nájemce Pronajímateli veškeré náklady související s opravou či odstraněním takové škody během třiceti (30) Pracovních dnů po obdržení příslušné faktury od Pronajímatele;
- (b) Nekonstrukční opravy a údržba: na své náklady provádět obvyklou a pravidelnou údržbu Užitné plochy a instalací, příslušenství a vybavení v současnosti či kdykoliv v budoucnu umístěných na žádost Nájemce v či na Užitné ploše a uchovávat je v řádném provozu a stavu, a na vlastní náklady a výdaje Nájemce bezodkladně provést veškeré nekonstrukční opravy Užitné plochy nezbytné k udržení takového řádného provozu a stavu. S výjimkou uvedenou v následující větě, Nájemce nebude povinen provádět opravy a údržbu takových instalací, příslušenství a vybavení, které budou v rámci standardního vybavení a zařízení uvedeného v Příloze 2 této Nájemní smlouvy instalovány v či na Užitné ploše před Dnem zahájení. Nájemce však na vlastní náklady provede opravy veškerých poškození a porušení Užitné plochy nebo jakékoliv jiné části Budovy či jejích instalací, příslušenství a vybavení, zapříčiněné nebo vzniklé v důsledku jakéhokoliv úkonu, opomenutí, nedbalostí či nevhodného jednání ze strany Nájemce či jeho zaměstnanců, návštěvníků, zákazníků či dodavatelů, nebo důsledkem nedodržení závazku Nájemce splnit jakoukoliv z jeho povinností vyplývajících z této Nájemní smlouvy, ledaže by takto vyvolané opravy byly konstrukční nebo ovlivňovaly jakékoliv Rozvodné systémy budovy, v kterémžto případě takové opravy provede Pronajímatel a Nájemce uhradí Pronajímateli veškeré s tím spojené náklady během patnácti (15) Pracovních dnů po obdržení příslušné faktury. Nájemce také opraví veškerá poškození Předmětu nájmu a jakékoliv jiné části Budovy způsobená prováděním jakýchkoliv Úprav

Nájemcem nebo stěhováním věcí Nájemce. Pokud Nájemce po deseti (10) dnech od oznámení nezačíná s náležitou péčí provádění oprav, které mají být podle této Nájemní smlouvy provedeny Nájemcem, mohou takové opravy být provedeny Pronajímatelem na náklady Nájemce a náklady a výdaje vynaložené Pronajímatelem na takové opravy Nájemce uhradí Pronajímateli během patnácti (15) Pracovních dnů od obdržení příslušné faktury od Pronajímatele. Pokud je v tomto odstavci užíván termín „opravy“, zahrnuje výměny a obnovy, které jsou nutné k udržování běžných instalací, příslušenství a vybavení v náležitém pořádku a stavu, a veškeré takové opravy provedené Nájemcem budou svou kvalitou a užitností přinejmenším na stejné úrovni, s výjimkou obvyklého opotřebení;

- (c) Úpravy: neprovádět žádné Úpravy Užitné plochy či jakékoliv jiné části Budovy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- (d) Ochrana: zamykat v době, kdy Užitná plocha není užívána, veškeré vstupní dveře a okna Užitné plochy;
- (e) Dodržování předpisů: dodržovat pravidla a právní předpisy upravující jeho provozní činnost provozovanou v Předmětu nájmu;
- (f) Odevzdání Předmětu nájmu: aniž by tím byla dotčena ustanovení článku 11, při ukončení této Nájemní smlouvy odevzdat Předmět nájmu Pronajímateli ve stavu, v němž jej Nájemce v Den zahájení převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, jakož i (bezplatně) veškeré změny, vylepšení a úpravy provedené v Předmětu nájmu podle podmínek této Nájemní smlouvy. V případě porušení jakékoliv povinnosti Nájemce podle předchozí věty bude Nájemce odpovědný za veškeré škody tím vzniklé Pronajímateli. Při ukončení této Nájemní smlouvy bude oběma Smluvními stranami podepsán přejímací protokol, v němž bude popsán aktuální stav Předmětu nájmu k takovému dni;
- (g) Důvěrnost: s výjimkou ustanovení odst. 23.8 této Nájemní smlouvy zacházet s veškerými informacemi obsaženými v této Nájemní smlouvě a jakýchkoliv dalších dokumentech, či jinak poskytnutými Pronajímatelem v souvislosti s touto Nájemní smlouvou jako s důvěrnými a náležejícími Pronajímateli a nezveřejnit jakékoliv takové důvěrné informace bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele; v takovém případě Nájemce zveřejnění bez zbytečného odkladu oznámí Pronajímateli;
- (h) Přístup Pronajímatele: na základě předchozího oznámení (s výjimkou případů nouze, kdy žádné oznámení nebude vyžadováno) umožnit Pronajímateli a jeho zástupcům odůvodněný přístup do jakékoliv části Předmětu nájmu pro účely provádění nezbytných oprav a prací a za účelem provádění běžného úklidu;
- (i) Stěhování: odpovídat za koordinaci časového harmonogramu stěhování s Pronajímatelem tak, aby neobtěžovalo ostatní osoby užívající Budovu, dále učinit opatření k omezení škod na zařízeních a vybavení Budovy, a také z Budovy zcela odstranit obalový papír, kartonáž, materiály spojené s dočasným užíváním Předmětu nájmu;
- (j) Klíče a přístupové karty: nevyměnit bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele žádné zámky k Budově (či jejím prostorám) a nést veškeré náklady na dodatečné klíče a výměnu klíčů/zámkových vložek a/nebo přístupových karet v případě jejich ztráty či zničení Nájemcem;
- (k) Satelity/antény: neinstalovat jakékoliv vlastní zařízení na a/nebo okolo Budovy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- (l) Omezení pachu a hluku: podniknout veškeré nezbytné kroky za účelem zamezení úniku jakýchkoliv pachů z Prostor a zabránění slyšitelnosti zvuků vznikajících v Prostorech mimo Prostory;
- (m) Omezení zátěže: nepřipevňovat na stěny, stropy nebo jakékoliv místo Předmětu nájmu vybavení či zařízení, které by mohlo představovat příliš velkou zátěž, ani nezatěžovat jakoukoliv podlahu Předmětu nájmu více než zatížením 200 kg na metr čtvereční nebo povoleným v projektové dokumentaci Budovy a nepřemisťovat jakékoliv trezory, těžké kuchyňské vybavení nebo jiné těžké zařízení do nebo z Budovy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, který nebude bezdůvodně odepřen;
- (n) Bezpečnost a požární ochrana: dodržovat veškeré obecně závazné předpisy a zákony upravující povinnosti ve vztahu k bezpečnosti a požární ochraně, vynaložit maximální úsilí na

udržení bezpečnosti a požární ochrany Budovy a ostatních uživatelů Budovy a řídit se příslušnými řády a směrnicemi pro Budovu;

- (o) Kontroly a revize: Pronajímatel je povinen na svůj náklad provádět pravidelné a předepsané kontroly a revize pronajatých nebytových prostor, jejich součástí a příslušenství v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad provádění periodických kontrol, revizí a technických prohlídek elektrických spotřebičů umístěných v Předmětu nájmu ve smyslu právních předpisů;
- (p) Instalace nápisů: neinstalovat ani neumístit jakýkoliv vývěsní štít, nápis, nebo oznámení do oken či na dveře nebo na exteriér Prostor, pokud není (i) před instalací písemně schválen Pronajímatelem, a (ii) v souladu se standardním programem;
- (q) Zákaz všech zvířat v Budově: nebrat do Budovy, ani nedovolit, aby do Budovy byla brána jakákoliv zvířata s výjimkou vodicích a asistenčních psů, kteří doprovázení zdravotně postižené osoby;
- (r) Součinnost při přípravě Předmětu nájmu: poskytnout Pronajímateli veškerou součinnost potřebnou pro řádné a včasné dokončení přípravy Předmětu nájmu.

ČLÁNEK 10. DALŠÍ ZÁVAZKY PRONAJÍMATELE

10.1 Kromě ostatních povinností Pronajímatele uvedených v této Nájemní smlouvě, se Pronajímatel zavazuje k následujícím povinnostem:

- (a) Ochrana práv Nájemce: učinit veškeré právní kroky k zajištění ochrany Nájemce, jestliže bude nějaká třetí strana uplatňovat, nebo učiní-li pokus uplatňovat, práva vůči Předmětu nájmu nebo Budově, neslučitelná s právy udělenými Nájemci podle této Nájemní smlouvy; a Nájemce o to požádá;
- (b) Odovídající užívání: s přihlédnutím k podmínkám a ustanovením této Nájemní smlouvy zajistit Nájemci odpovídající užívání Předmětu nájmu a dále zajistit, aby veškerá práva Nájemce k Předmětu nájmu nebo k Budově související s Nájemní smlouvou nebyla Pronajímatelem či jinou, prostřednictvím Pronajímatele své nároky uplatňující, osobou rušena, a aby ani Pronajímatel ani taková osoba do užívání ze strany Nájemce nezasahovali; v rozporu s touto Nájemní smlouvou či zákonem;
- (c) Konstrukční opravy a údržba: aniž by tím byla dotčena ustanovení odstavce 9.1 (b) této Nájemní smlouvy, Pronajímatel bude opravovat a udržovat Rozvodné systémy budovy a konstrukční prvky Budovy (jak vnější tak vnitřní, střechy, výtahy, a také takové instalace, příslušenství a vybavení, která budou v rámci standardního vybavení a zařízení uvedeného v Příloze 2 této Nájemní smlouvy instalovány v či na Užitné ploše před Dnem zahájení) za předpokladu, že nezbytnost takových konstrukčních oprav nebo údržby není důsledkem jakéhokoliv úkonu, opomenutí, nedbalosti či nevhodného jednání nebo Úprav ze strany Nájemce nebo jeho zaměstnanců, klientů či dodavatelů, nebo důsledkem nedodržení závazku Nájemcem splnit jakoukoliv z jeho povinností vyplývajících z této Nájemní smlouvy;
- (d) Přístup Nájemce: po sedm dní v týdnu a po dobu dvaceti čtyř hodin každý den poskytnout Nájemci a jeho zaměstnancům volný a nerušený přístup do Předmětu nájmu;
- (e) Pojištění: uzavřít a po Dobu trvání udržovat v platnosti pojištění Budovy za obvyklých podmínek platících v České republice pro nemovitosti obdobného typu. Jakákoliv pojistná plnění za ztráty a škody z takových pojistných smluv budou vyplácena výhradně Pronajímateli.
- (f) Sezónní vytápění: během běžné pracovní doby v rámci Pracovních dnů zajistit přiměřené sezónní vytápění Užitné plochy.
- (g) Správa budovy: zajistit personál, který bude řídit každodenní provoz Budovy a který bude nápomocen osobám užívajícím Budovu;
- (h) Důvěrnost: uchovat veškeré informace vyplývající z této Nájemní smlouvy a veškeré dokumenty poskytnuté Nájemcem v důvěrnosti a jako náležející Nájemci a nezveřejnit jakoukoliv takou informaci bez předchozího písemného souhlasu a v takovém případě Pronajímatel oznámí Nájemci takové zveřejnění;

- (i) Instalace loga Nájemce v Budově: Pronajímatel je povinen umožnit umístění prvků identity nájemce na budově, na viditelném místě z ulice, vč. umístění úředních hodin u vchodu do budovy a dále označení nájemce v jednotlivých nadzemních podlažích pronajatých nebytových prostor a podatelny. Vzhled a umístění je nájemce povinen předem projednat s pronajímatelem;
- (j) Příprava Předmětu nájmu: provést před Dnem zahájení přípravu Předmětu nájmu v rozsahu, který je blíže specifikován v Příloze 6 této Nájemní smlouvy.

ČLÁNEK 11. ÚPRAVY

- 11.1 Nájemce nebude provádět žádné Úpravy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, který musí být udělen pro každý jednotlivý případ s tím, že změny v obložení stěn, změny koberců nebo malby nebudou považovány za Úpravy vyžadující takový souhlas.

ČLÁNEK 12. ZNIČENÍ PROSTOR ČI BUDOVY

- 12.1 Pokud bude Předmět nájmu či jeho část poškozena požárem nebo jinou nehodou, nebo pokud bude Budova tak poškozena, že Nájemce bude zbaven přiměřeného přístupu do Předmětu nájmu či jeho části, Nájemce toto neprodleně oznámí Pronajímateli, a Pronajímatel škodu opraví, a to v zásadě do stavu, v jakém byl Předmět nájmu v Den zahájení, za podmínky, že příjmy obdržené Pronajímatelem na základě pojištění uvedeného v odstavci 10.1 písmeno (e) této Nájemní smlouvy budou dostačovat na opravu veškerých poškozených částí Budovy. Pronajímatel nebude povinen opravit jakékoliv škody na jakémkoliv majetku Nájemce či na Úpravách nebo nahradit jakýkoliv takový majetek či Úpravy, které všechny budou opraveny, obnoveny a nahrazeny Nájemcem na jeho náklady. Dokud nebudou opravy ze strany Pronajímatele, ke kterým je dle této Nájemní smlouvy povinen, dokončeny, bude Nájemné, za předpokladu, že Nájemce takovou škodu nezpůsobil, sníženo v poměru, jaký zaujímá plocha té části Předmětu nájmu, která není užitelná, vůči celkové ploše Předmětu nájmu. Nájemci neplynou z poškození Předmětu nájmu či Budovy žádné jiné nároky. Pronajímatel a Nájemce se rovněž dohodli, že se Nájemce vzdává v rozsahu zákonem připuštěném nároku na náhradu újmy, pokud by mu na ni v takovém případě vznikl vůči Pronajímateli nárok.
- 12.2 Pokud bude Předmět nájmu či jeho část zcela poškozena prokazatelně ze strany nájemce nebo se stane zcela neobyvatelným, a pokud se Pronajímatel rozhodne neobnovovat Předmět nájmu, tak jak je uvedeno v odstavci 12.3 této Nájemní smlouvy, nebo pokud bude Budova tak poškozena požárem nebo jinou nehodou, že budou nezbytné podstatné úpravy, demolice nebo rekonstrukce Budovy (ať už Předmět nájmu či jeho část byl poškozen či se stal neobyvatelným či nikoliv), nebo pokud příjmy obdržené Pronajímatelem na základě pojištění uvedeného v odstavci 10.1 písmeno (e) této Nájemní smlouvy nebudou dostačovat na opravu, rekonstrukci nebo náhradu veškerých poškozených prostor v Budově, potom v jakémkoliv takovém případě může Pronajímatel nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne poškození podat Nájemci písemné oznámení o ukončení této Nájemní smlouvy. Pokud bude tato Nájemní smlouva ukončena takovým způsobem, Doba trvání skončí desátý (10.) den po podání takového oznámení a Nájemce Prostory do tohoto dne vyklidí a předá Pronajímateli. Při ukončení Nájemní smlouvy na základě podmínek uvedených v tomto odstavci 12.2 skončí povinnost Nájemce hradit Nájemné ke dni takového požáru či jiné nehody, a jakékoliv předem uhrazené části Nájemného a/nebo Předpokládaných provozních nákladů za jakékoliv období po takovém dni budou Pronajímatelem Nájemci vráceny. Závazky Pronajímatele uvedené v předchozí větě zůstanou v platnosti i po ukončení této Nájemní smlouvy. Nájemci neplynou z poškození Prostor či Budovy a ukončení Nájemní smlouvy žádné jiné nároky. Pronajímatel a Nájemce se rovněž dohodli, že se Nájemce vzdává v rozsahu zákonem připuštěném nároku na náhradu újmy, pokud by mu na ni v takovém případě vznikl vůči Pronajímateli nárok.
- 12.3 Pokud nastane jedna či více okolností uvedených v odstavci 12.2 opravňujících Pronajímatele ukončit tuto Nájemní smlouvu, avšak Pronajímatel se rozhodne Předmět nájmu obnovit, bude tato Nájemní smlouva nadále trvat s tím, že pokud nebude Předmět nájmu uveden do stavu, v jakém se nacházel ke Dni zahájení během třiceti (30) dnů od výskytu jakékoliv okolnosti uvedené v odstavci 12.2, potom bude mít Nájemce právo ukončit tuto Nájemní smlouvu písemným oznámením Pronajímateli bez jakéhokoliv nároku vůči Pronajímateli. Nájemce se vzdává v rozsahu zákonem připuštěném nároku na náhradu újmy, pokud by mu na ni v takovém případě vznikl vůči Pronajímateli nárok.

ČLÁNEK 13. PŘÍPADY PORUŠENÍ A UKONČENÍ NÁJMU

- 13.1 Každý z níže uvedených případů představuje podle této Nájemní smlouvy případ porušení ze strany Nájemce (dále jen „Případ porušení“):

- (a) pokud Nájemce neuhradí jakoukoliv splátku Nájemného nebo jakýkoliv jiný finanční závazek v době splatnosti podle této Nájemní smlouvy a takové porušení bude trvat po dobu patnácti (15) Pracovních dnů po obdržení oznámení Pronajímatele o takovém porušení;
- (b) pokud Nájemce užívá Předmět nájmu (či jakoukoliv jeho část) v rozporu s podmínkami této Nájemní smlouvy;
- (c) pokud Nájemce postoupí tuto Nájemní smlouvu, či jakoukoli její část, nebo dá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo jiného užívání třetí osobě nebo s výše uvedeným udělí souhlas, a to způsobem v rozporu s podmínkami této Nájemní smlouvy;
- (d) pokud Nájemce způsobí na Předmětu nájmu prokazatelnou škodu (kterou se pro tyto účely rozumí škoda převyšující pětinásobek měsíční platby Nájemného);
- (e) pokud Nájemce nedodrží nebo nesplní jakoukoliv jinou povinnost, dohodu, závazek či podmínku této Nájemní smlouvy a nenapraví takové porušení do patnácti (15) Pracovních dnů po obdržení oznámení Pronajímatele Nájemci o takovém porušení, anebo, pokud je takové porušení takové povahy, že v takové patnáctidenní lhůtě nemůže být zcela napraveno, Nájemce v takové lhůtě nezapočne, anebo po jejím uplynutí nebude řádně směřovat k jejich dokončení, veškeré kroky nezbytné k nápravě takového porušení, a v každém případě do takové lhůty, aby Pronajímatel nebyl vystaven riziku trestní odpovědnosti nebo porušení této Nájemní smlouvy.

13.2 Pokud nastane Příklad porušení, Pronajímatel může, kromě dalších práv či prostředků poskytovaných mu právními předpisy, podle své volby a po marném uplynutí lhůty stanovené ve výzvě Pronajímatele k odstranění porušení povinností, po takovém Příkladu porušení, vypovědět tuto Nájemní smlouvu. Výpovědní doba činí 30 dní a začíná běžet dnem doručení oznámení Nájemci. Pokud Pronajímatel Nájemní smlouvu vypoví, tato Nájemní smlouva a Doba trvání a veškerá práva Nájemce podle této Nájemní smlouvy skončí, jako kdyby den uvedený v takovém oznámení byl Dnem vypršení a Nájemce k tomuto datu vyklidí a předá Předmět nájmu, avšak Nájemce bude nadále odpovědný tak, jak je uvedeno níže, a veškeré Nájemné a jakékoliv další finanční závazky na základě této Nájemní smlouvy za období do dne takového předčasného ukončení se stanou okamžitě splatnými Pronajímateli ze strany Nájemce společně s jakýmkoliv platbami Nájemce podle odstavců 6.5 a 13.3 této Nájemní smlouvy. V případě, že Nájemní smlouva bude ukončena z důvodu výskytu Příkladu porušení na straně Nájemce před uplynutím Doby trvání, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši odpovídající Nájemnému (ve výši ke dni ukončení Nájemní smlouvy) a Předpokládaným provozním nákladům (ve výši ke dni ukončení Nájemní smlouvy) za období od předčasného ukončení nájmu do posledního dne sjednané Doby trvání.

13.3 Pokud nastane jakýkoliv případ porušení a tato Nájemní smlouva a Doba trvání skončí, jak je uvedeno v odstavci 13.2 výše, Nájemce vyklidí a předá Předmět nájmu Pronajímateli a Pronajímatel bude, kromě dalších práv či prostředků poskytovaných mu touto Nájemní smlouvou či právními předpisy, po uplynutí výpovědní doby oprávněn:

- (a) znovu vstupovat, bez oznámení, do Předmětu nájmu či jakékoliv jeho části jakýmkoliv použitelným způsobem či jinými právními prostředky (aniž by se v důsledku toho vystavoval žalobě či stíhání nebo odpovědnosti za škody) a opětovně převzít užívání Předmětu nájmu a odejmout užívání Předmětu nájmu Nájemci či jakýmkoliv jiným osobám a vyklidit jejich jakýchkoliv a veškerý majetek a předměty z Předmětu nájmu a bude povinen oznámit Nájemci, kde se takový majetek a předměty nacházejí;
- (b) celý Předmět nájmu, jeho část či části opět pronajímat, a provést takové úpravy, zlepšení a jiné fyzické změny Předmětu nájmu, které Pronajímatel dle svého výlučného uvážení považuje za vhodné či nezbytné v souvislosti s jakýmkoliv takovým opětovným pronájmem či navrhovaným opětovným pronájmem.

13.4 Nájemce bude mít právo na výpověď této Nájemní smlouvy s výpovědní dobou 30 dní, která začíná běžet dnem doručení oznámení Pronajímateli, pokud:

- (a) Předmět nájmu nemůže být užíván pro účely této Nájemní smlouvy, s výjimkou, kdy by, se jednalo o případy uvedené v článku 12; nebo
- (b) je Nájemci bezdůvodně znemožněn přístup do Předmětu nájmu po více než pět (5) po sobě následujících dnů a nejedná se o případy uvedené v článku 12.

13.5 Pro výpověď danou Nájemcem se přiměřeně použijí ustanovení čl. 13.2 a 13.3.

ČLÁNEK 14. OZNÁMENÍ

- 14.1 Veškerá oznámení, jež musí být dána podle této Nájemní smlouvy, budou písemná a mohou být dána osobně, datovou schránkou nebo doporučenou poštou. Oznámení doručené podle této Nájemní smlouvy se bude považovat za doručené příslušnému, dále uvedenému adresátovi, nebo jinému adresátovi, jehož může smluvní strana v budoucnu obdobným oznámením určit, první (1.) pracovní den po odeslání, bude-li oznámení doručováno osobně, v okamžiku dodání do datové schránky úřadu, bude-li doručováno datovou schránkou a v den převzetí podatelnou MPSV ČR, bude-li doručováno doporučenou poštou. Pokud kterákoliv ze stran této Nájemní smlouvy využije více než jeden z výše uvedených způsobů doručování oznámení podle této Nájemní smlouvy, potom se bude příslušné oznámení považovat za obdržené druhou stranou v takový výše uvedený Pracovní den, který nastane dříve.

Adresa Pronajímatele: GUARDIAN, s.r.o.
Na Maninách 876/7
170 00 Praha 7

ID datové schránky: v9p89np

Adresa Nájemce: ČR – Ministerstvo práce a sociálních věcí
Na Poříčním právu 376/1
128 01 Praha 2

ID datové schránky: sc9aavg

ČLÁNEK 15. JAZYK SMLOUVY

- 15.1 Tato smlouva je vyhotovena v českém jazyce.

ČLÁNEK 16. ŘEŠENÍ SPORŮ

- 16.1 Jakékoliv spory vzešlé z této Nájemní smlouvy nebo v souvislosti s ní budou předmětem jednání Smluvních stran. Jestliže Smluvní strany po vynaložení veškerého úsilí, které lze spravedlivě požadovat, a ve lhůtě požadované jednou ze Smluvních stran nevyřeší spor mezi nimi vzniklý, bude takový spor vyřešen příslušným soudem České republiky.

ČLÁNEK 17. ODDĚLITELNOST

- 17.1 Jestliže se jakékoliv ustanovení této Nájemní smlouvy stane neplatným či neúčinným, platnost a účinnost zbývajících ustanovení této Nájemní smlouvy tím nebude nikterak dotčena. Smluvní strany se tímto zavazují nahradit neplatná či neúčinná ustanovení novými, přičemž se tato nová ustanovení přiblíží co nejvíce významu neplatných ustanovení.

ČLÁNEK 18. PLNĚNÍ PRONAJÍMATELEM

- 18.1 Pokud Nájemce neplní své povinnosti vyplývající z této Nájemní smlouvy, pak Pronajímatel, aniž by tím promínil takové porušení závazku, může splnit takovou povinnost na účet a náklady Nájemce:
- (a) okamžitě či kdykoliv poté a bez oznámení, v případě nouze nebo v případě, že porušení podstatným způsobem ruší jakéhokoliv jiného nájemce či uživatele v užívání jakéhokoliv jiného prostoru v Budově; podstatným způsobem ruší efektivní provoz Budovy; vede k porušení jakéhokoliv zákonem předepsaného požadavku; anebo vede ke zrušení jakékoliv pojistné smlouvy uzavřené Pronajímatelem; a
 - (b) v jakémkoliv jiném případě, pokud takové porušení trvá (5) dnů po dni, kdy Pronajímatel podá oznámení o úmyslu Pronajímatele takto splnit porušenou povinnost.

Veškeré náklady a výdaje vynaložené Pronajímatelem v souvislosti s jakýmkoliv takovým jeho plněním na účet Nájemce a veškeré náklady a výdaje, včetně přiměřených odměn a výdajů právních zástupců, vynaložené Pronajímatelem na jakoukoliv podanou žalobu nebo řízení zahájené z iniciativy Pronajímatele za účelem vynucení splnění jakékoliv povinnosti Nájemce z této Nájemní smlouvy

a/nebo práva Pronajímatele na či k Předmětu nájmu, budou uhrazeny Nájemcem Pronajímateli na vyžádání

ČLÁNEK 19. ODŠKODNĚNÍ

- 19.1 Nájemce neučiní ani nedovolí v Předmětu nájmu jakékoliv jednání či věc, které by mohly vystavit Pronajímatele finanční odpovědnosti či odpovědnosti za zranění nebo škody osobám či na majetku, nebo jakékoliv odpovědnosti z důvodu jakéhokoliv porušení právních předpisů či jakýchkoliv zákonných požadavků, ale bude vykonávat nad Předmětem nájmu takovou kontrolu, aby plně chránil Pronajímatele před jakoukoliv takovou odpovědností.

ČLÁNEK 20. ÚPLNOST A ZMĚNY SMLOUVY

- 20.1 Tato Nájemní smlouva představuje úplnou dohodu obou Smluvních stran v souvislosti s nájmem a neexistují žádné další, ať ústní nebo písemné, smlouvy, jimiž by se řídil předmět této Nájemní smlouvy. Jakékoliv změny této Nájemní smlouvy musí být učiněny písemně a podepsány oběma Smluvními stranami.

ČLÁNEK 21. ROZHODNÝ PRÁVNÍ ŘÁD

- 21.1 Tato Nájemní smlouva, jakož i veškeré spory z ní vzniklé, se budou řídit právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

ČLÁNEK 22. VZDÁNÍ SE PRÁVA

- 22.1 V případě, že Pronajímatel nebo Nájemce přehlédne či druhé Smluvní straně promine neplnění, porušení nebo nedodržení povinnosti podle této Nájemní smlouvy, nebude toto jednání zakládat vzdání se takového závazku v souvislosti s přetrvávajícím či budoucím neplněním, porušením či nedodržením tohoto závazku a žádné vzdání se práva nebude předpokládáno implicitně a bude účinné pouze tehdy, bude-li pro každý jednotlivý případ vyjádřeno písemně.

ČLÁNEK 23. RŮZNÉ

- 23.1 Veškeré Přílohy této Nájemní smlouvy tvoří její nedílnou součást, avšak, v případě jakéhokoliv rozporu mezi podmínkami a ustanoveními této Nájemní smlouvy a podmínkami a ustanoveními jejich Příloh budou rozhodující podmínky a ustanovení této Nájemní smlouvy. Nadpisy v této Nájemní smlouvě jsou použity pouze pro přehlednost a orientaci a v žádném případě nedefinují, neomezují ani nepopisují rozsah této Nájemní smlouvy ani úmysl jakýchkoliv jejich ustanovení.
- 23.2 Závazky Pronajímatele vyplývající z této Nájemní smlouvy nebudou pro Pronajímatele, jehož název je uveden v této nájemní smlouvě, závaznými po prodeji či jiném převodu takovým Pronajímatelem (nebo pro jakéhokoliv následného pronajímatele po prodeji či jiném převodu takovým následným pronajímatelem) jeho vlastnického práva k Budově, nebo popřípadě k Předmětu nájmu (či části), a v případě jakéhokoliv takového prodeje či jiného převodu bude Pronajímatel zcela zbaven a vyvázan ze všech závazků a povinností Pronajímatele vyplývajících z této Nájemní smlouvy a bude se mít za to, že nabyvatel Pronajímatelova vlastnického práva k Budově, nebo popřípadě k Předmětu nájmu (či části), převzal veškeré povinnosti vyplývající z této Nájemní smlouvy.
- 23.3 Pronajímatel si vyhrazuje právo kdykoliv v budoucnu jednostranně přijímat dodatečná odůvodněná a nediskriminační Pravidla a směrnice pro užívání Budovy (včetně Organizačního řádu) a pozměnit Pravidla a směrnice pro užívání Budovy (včetně Organizačního řádu) platná v dané době. Nájemce a jeho zaměstnanci, návštěvníci, klienti, dodavatelé a zástupci budou dodržovat Pravidla a směrnice pro užívání Budovy (včetně Organizačního řádu) v takové či pozměněné podobě. V případě opodstatněné stížnosti ze strany Nájemce na porušení Pravidel a směrnic pro užívání Budovy (včetně Organizačního řádu) jinou osobou učiní Pronajímatel přiměřené kroky k nápravě s tím, že Pronajímatel nebude vůči Nájemci odpovědný za jejich porušení jiným nájemcem, jeho zaměstnanci, návštěvníky, klienty, dodavateli či zástupci. V případě jakéhokoliv rozporu mezi touto Nájemní smlouvou a Pravidly a směrnicemi pro užívání Budovy a/nebo Organizačním řádem, budou mít přednost ustanovení Nájemní smlouvy.

- 23.4 Pronajímatel bude oprávněn změnit název Budovy Paramount a nebude odpovědný za jakékoliv ztráty či škody utrpěné Nájemcem v důsledku takové změny názvu nebo ve spojitosti s ní.
- 23.5 Nájemce tímto potvrzuje, že jeho povinnosti podle této Nájemní smlouvy představují povinnosti Nájemce, které jsou nezávislé na jeho povinnostech podle jakékoliv jiné smlouvy (ať již písemné či ústní) a jakékoliv a veškeré částky splatné Nájemcem ve prospěch Pronajímatele podle této Nájemní smlouvy budou hrazeny bez započtení či protinároku a bez jakékoliv srážky či zadržetí, s výjimkou, jestliže by Nájemce takto mohl učinit podle právních předpisů a pouze v rozsahu stanoveném takovými právními předpisy.
- 23.6 Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 2000, 2208, 2210 odst. 2 a 3, 2212 odst. 2 a 3, 2226, 2227, 2232 a 2315 občanského zákoníku,
- 23.7 V případě změny vlastníka Předmětu nájmu se Pronajímatel zavazuje informovat nového vlastníka o obsahu této Nájemní smlouvy.
- 23.8 Podpisem této Nájemní smlouvy Pronajímatel výslovně souhlasím s tím, aby byl celý této Nájemní smlouvy, případně její obsah a veškeré skutečnosti v ní uvedené ze strany Ministerstva práce a sociálních věcí uveřejněny 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).

ČLÁNEK 24. ZÁVAZNOST, PLATNOST A ÚČINNOST

- 24.1 Povinnosti, dohody, závazky a podmínky obsažené v této Nájemní smlouvě budou zavazovat a opravňovat Pronajímatele a Nájemce, a jejich příslušné zákonné zástupce, nástupce a s výjimkou kdy to ustanovení této Nájemní smlouvy vylučují, jejich postupníky.
- 24.2 Tato Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálu, z nichž 1 obdrží Pronajímatel a 3 Nájemce.
- 24.3 Tato Nájemní smlouvy nabývá platnosti a účinnosti jejím podpisem oběma Smluvními stranami.

Přílohy:

- Příloha 1A – Plán Užitné plochy pátého podlaží
Příloha 1B – Plán Užitné plochy šestého podlaží
Příloha 2 – Seznam standardního vybavení a zařízení
Příloha 3 – Seznam Provozních nákladů
Příloha 4 – Organizační řád
Příloha 5 – Výpis z katastru nemovitostí
Příloha 6 – Specifikace rozsahu přípravy Předmětu nájmu

Za Pronajímatele:

GUARDIAN, s.r.o.

V Praze, dne: _____

Podpis: _____
Jméno: Mgr. Michaela Romanová
Funkce: jednatel

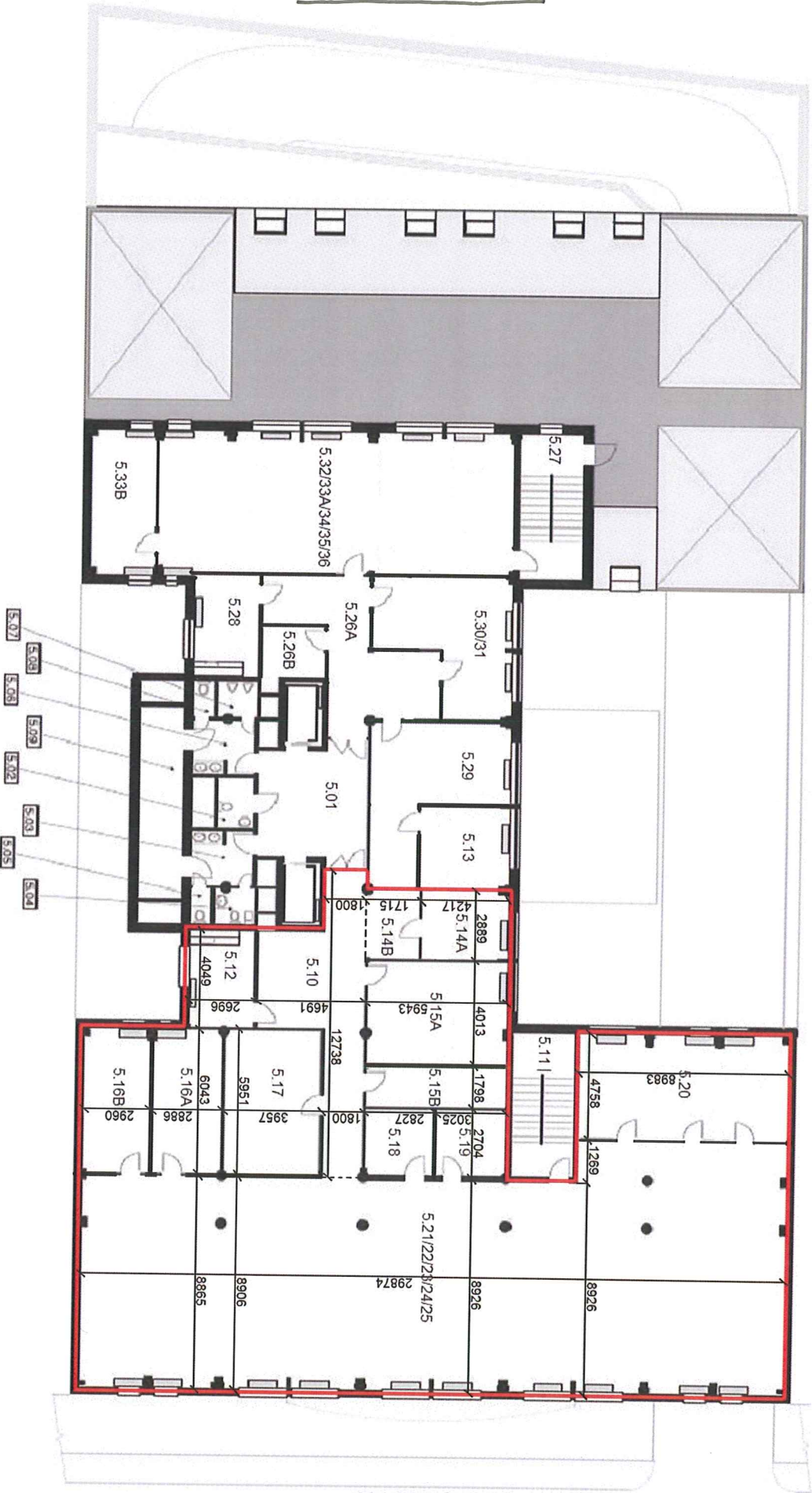
Za Nájemce:

ČR – Ministerstvo práce a sociálních věcí

V Praze, dne: _____

Podpis: _____
Jméno: Mgr. Ladislav Šimánek
Funkce: ředitel odboru vnitřní správy

PŘÍLOHA 1B



Na Maninách

Administrativní budova s podzemním parkingem
Paramount, Na Maninách 876/7, Praha 7

Patro: 5.

GUARDIAN, s.r.o.
Na Maninách 876/7, Praha 7

Datum: 7.12.2016

Příloha 2

Seznam standardního vybavení a zařízení

PARAMOUNT BUILDING
Na Maninách 876/7 Praha 7

- Podlahové krytiny – zátěžové koberce/PVC
- Stěny/příčky/malby – SDK – malby bílé
- Okna – otevíratelná – funkční
- Stropní systém – závěsné minerální podhledy
- Přenosné hasicí přístroje – práškové
- Podparapetní jednotky – přepínatelné/regulovatelné pro sezónní vytápění/chlazení
- Osvětlení – zapuštěná svítidla rastrová zářivková
- Dveře – bílé nebo barevná úprava s kovovou zárubní a kováním
- Žaluzie – vertikální, látkové – ovládání řetízkem
- Rozvody elektrické energie
- Zásuvky 230V, vypínače
- Datové rozvody
- Čipové karty umožňujících přístup do Budovy a Užité plochy

Seznam Provozních nákladů

PARAMOUNT BUILDING
Na Maninách 876/7 Praha 7

Provozní náklady – znamená veškeré výdaje, náklady a výlohy (nikoliv však výměna fixního majetku, anebo jiné zvláštní náklady účtované a placené přímo Nájemcem) jakéhokoliv druhu a jakéhokoliv povahy, které Pronajímatel bude hradit ve vztahu a souvislosti s vlastnictvím, provozováním a údržbou Budovy, včetně následujících:

- a) Platy, mzdy a související výdaje a požitky zaměstnanců Pronajímatele a řídicích osob, kteří se podílejí na provozování Budovy (včetně plateb připadajících na náklady spojené s externími pracovníky);
- b) Veškeré dodávky, materiály, nástroje a vybavení užívané při provozování a údržbě Budovy;
- c) Náklady veškerých dodávek energií a veřejných služeb pro Budovu, včetně nákladů na vodu, kanalizaci, elektrickou energii, vytápění, osvětlení, klimatizaci a vzduchotechniku pro Budovu (vyjma přímých plateb Nájemce za spotřebu elektrické energie v částech Budovy se samostatně měřenou spotřebou);
- d) Náklady veškerých smluv ohledně údržby a úklidu Budovy a vybavení v Budově, včetně takových nákladů vztahujících se na zabezpečovací systém, ostrahu, mytí oken, údržbu výtahů, údržbu strojního/elektrického/instalatérského zařízení, úpravu zeleně a okolí, služby správce;
- e) Náklady na běžný denní úklid společných prostor;
- f) Náklady veškerého pojištění týkajícího se Budovy;
- g) Veškeré daně, dávky a poplatky a jakéhokoliv jiné veřejné platby, kterými může být nyní či později zatížena Budova. Daně budou také obsahovat jakéhokoliv přímé daně vyměřené na nábytek, zařízení, stroje, vybavení, přístroje, systémy a příslušenství používané ve vztahu k Budově pro jejich provozování. Má se za to, že Nájemce bude přímo hradit případné daně vztahující se na jeho majetek;
- h) Náklady na opravy, změny a obecnou údržbu (vyjma oprav, smluv o údržbě zařízení a obecné údržby krytých pojistným plněním z pojistných smluv nebo těch, které jsou hrazeny Nájemcem nebo jinými třetími stranami, nebo úprav, které slouží výhradně k prospěchu jiných nájemců než Nájemce);
- i) Účetní náklady spojené s provozováním, údržbou a řízením Budovy;
- j) Právní a odborné poplatky a související náklady a výlohy, které budou v odůvodněné výši vynaloženy v souvislosti s provozováním Budovy;
- k) Veškeré náklady v odůvodněné výši vynaložené v souvislosti s řízením Budovy;

Organizační (provozní) řád

pro

administrativní budovu

Paramount building

Na Maninách 876/7, Praha 7

Obsah:

1. Úvod

Preambule
Rozsah působnosti

2. Důležitá telefonní spojení

Tísňová volání
Recepce
Majitel budovy
Správa budovy
Úklid budovy
Havarijní služba správy budovy
Hlášení poruch

3. Základní ustanovení

Užívání společných prostor a zařízení
Zajištění pořádku a čistoty v areálu
Výtahy

4. Organizační zabezpečení provozu budovy

Přístup do budovy
Organizační řád garáže
Požární ochrana a bezpečnost práce
Evakuace osob
Činnost recepce
Klíče a jejich používání
Způsob hlášení závad a požadavků od nájemců
Další

5. Závěrečná ustanovení

1. Úvod

Preambule

Za účelem zajištění pořádku, čistoty a stanovení pravidel pro bezpečné a ekonomické užívání administrativní budovy Paramount building, jakož i zajištění podmínek řádného užívání kanceláří, společných prostor a zařízení budovy, vydává správa budovy tento Organizační řád.

Rozsah působnosti

Tyto pokyny jsou závazné pro všechny právnické a fyzické osoby mající uzavřenou nájemní smlouvu na kancelářské prostory, popř. sklady či parkovací stání a pro jejich zaměstnance včetně pracovníků na dobu určitou, třetí strany a návštěvníky.

2. Důležitá telefonní spojení

Tísňová volání:

Název instituce	Telefon
Tísňové volání	112
Hasičský záchranný sbor	150
Městská policie	156
Policie ČR	158
Záchranná služba	155
Plyn - pohotovost	1239
Lékařská služba 1. pomoci – Praha 7	233 370 391

Recepce:

Adresa	Na Maninách 876/7, Praha 7
Telefon – recepce budovy	283 870 721

Majitel budovy:

Společnost	GUARDIAN, s.r.o.
Adresa	Na Maninách 876/7, 170 00 Praha 7
Odpovědný zástupce	Mgr. Michaela Romanová
Telefon, fax	224 239 306, 224 238 407(fax)
E-mail	Michaela.romanova@marealconsult.cz

Správa budovy:

Správce areálu	Rilancio s. r. o.
Adresa	Řetězová 7/224, 110 00 Praha 1
Telefon	725 395 040, 234 602 613
E-mail	rebicek@rilancio.cz

Kontaktní osoba	Vojtěch Řebíček
-----------------	-----------------

Úklid budovy:

Společnost	Aristie services spol. s r.o.
Adresa	U Pergamenky 1522/2, Praha 7
Vedoucí úklidu	Bohuslav Opelt
Telefon	720 028 866

Havarijní služba správy budovy:

Společnost	Rilancio s.r.o.
Organizační doba	V pracovní dny Po-Pá od 16:00 do 8:00 hodin Ve dnech pracovního volna a klidu - nepřetržitě
Telefon	725 435 435

Hlášení poruch:

Název	Telefon
Dodávka elektrické energie – PRE	224 915 151
Dodávka elektrické energie – PRE	224 919 473 (pouze při ohrožení života)
Dodávka pitné vody – PVK	267 310 543
Dodávka plynu – PPAS	1239
Opravy výtahů – Bestlift, spol. s r.o.	724 568 811 - dispečink
Poruchy kanalizace (venkovní přípojka) – PVK	284 013 221

3. Základní ustanovení

A. Užívání společných prostor a zařízení

Společné prostory a zařízení se užívají pouze k účelům, ke kterým byly určeny. Vchody, chodby, schodiště a jiné společné prostory se udržují volné.

Umístění jakýchkoliv předmětů ve společných prostorech není dovoleno.

Pronajímatel zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorech budovy. Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor nájemce, je povinen znečištění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno na jeho náklad.

Nájemce je povinen udržovat pořádek a čistotu v prostorech celé budovy. Ve společných prostorech není dovoleno odkládat jakékoliv předměty a odpad, který je určen k likvidaci.

B. Zajištění pořádku a čistoty v budově

Každý nájemce je povinen chovat se tak, aby svým chováním nebo činnostmi neobtěžoval a neomezoval výkon práv ostatních nájemců (např.: hluk, prach, zápach, apod.)

Pronajímatel zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorách budovy (v administrativních prostorách případně na základě uzavřené smlouvy s nájemcem) prostřednictvím úklidové služby v níže uvedeném rozsahu běžného úklidu:

Vstupní hala – vytírání, vyprazdňování odpadkových košů, stírání prachu na dostupných plochách, čištění dotykových ploch vstupních dveří, stírání prachu na vysokých-špatně přístupných plochách

Výtahy – čištění výtahů zevnitř i zvenčí

Schodiště – zametání a vytírání

Chodby, komunikace – vysávání koberce/vytírání, setření prachu na dostupných plochách, vynášení košů

Administrativní prostory s kobercem – vyprazdňování odpadkových košů, stírání prachu na dostupných plochách, čištění stolů, vysávání koberce

Administrativní prostory s povrchem PVC – vytírání podlahy, vyprazdňování odpadkových košů, stírání prachu na dostupných plochách

Toalety – čištění umyvadel, WC mis, pisoárů zevnitř i zvenčí, denně čištění zrcadel, vytírání podlahy, celoplošné čištění obkladů, vynášení košů

Podesty kolem výtahu – vysávání koberců, setření prachu na dostupných plochách

Kuchyňky – úklid kuchyňky, vytírání, setření pracovních ploch

Výše uvedené činnosti probíhají ve smluvně dohodnutém režimu (denní, týdenní, měsíční).

Pronajímatel zajišťuje v rámci poskytovaných služeb úklidu pouze vynášení běžného odpadu z odpadkových košů.

Objemný odpad z činnosti nájemce (např. odpad vzniklý při stěhování, materiál na skartaci, obaly ze zásilek, fólie, dřevěné palety, apod.) a nebezpečný odpad zneškodňuje původce odpadu (nájemce) sám a na vlastní náklady.

Odpad není dovoleno odkládat ve společných prostorách budovy. Pokud se tak stane, bude tento odpad zlikvidován na náklady nájemce.

Do odpadkových košů není dovoleno odkládat nebezpečný odpad.

C. Výtahy

V budově jsou k dispozici 2 osobní výtahy.

Osobní výtahy slouží pouze k přepravě osob. K jiným účelům je možné použít výhradně se souhlasem pronajímatele.

Je zakázáno používat výtahy v případě požáru či jiného nebezpečí.

V případě uvíznutí ve výtahu je nutné zachovat klid a přivolat pomoc prostřednictvím signalizačního tlačítka umístěného na ovládacím panelu v kabině výtahu.

Jakékoliv zásahy do zařízení ovladače výtahu a manipulace se součástmi výtahu mimo běžnou obsluhu není povolena. Toto ustanovení se týká i blokování dveří ve stanici výtahu, které může zapříčinit poruchu výtahu.

Upozornění: Použití výtahu pro stěhování nábytku apod. je každý povinen předem oznámit zástupci pronajímatele (správci) a recepci. V případě nebezpečí poškození výtahové kabiny

je nutné předem instalovat ochranné obložení podlahy a stěn. Poruchy výtahu se oznamují recepci v přízemí budovy.

4. Organizační zabezpečení provozu budovy

A. Přístup do budovy

Nájemci a jejich zaměstnanci mají přístup do budovy 24 hodin denně pomocí magnetických čipů. Nájemci a jejich zaměstnanci včetně návštěvníků mohou vstupovat do svých kanceláří a společných částí budovy.

B. Organizační řád garáže

Organizační řád garáže platí pro silniční motorová vozidla (dále jen vozidla), která vjíždějí do garáže za účelem parkování na vyhrazených stáních.

V garáži jsou vyčleněna parkovací místa pro nájemce. Tato místa jsou zřetelně označena informační tabulí s uvedením čísla stání a názvu nájemce, který má parkovací místo pronajaté. Dále je vymezen určitý počet parkovacích míst pro návštěvy a dodavatelské a servisní organizace.

Vozidla návštěvníků mohou být parkována pouze na místech k tomu určených a to na dobu nezbytně nutnou nejvýše však na dobu 2 hod.

Pro dodavatele a odběratele je vjezd do budovy povolen pouze na dobu nezbytně nutnou pro vykládku resp. nakládku zboží.

Počet parkovacích míst po návštěvě je omezen a jejich využívání návštěvníky je podmíněno telefonickým oznámením požadavku na zajištění parkovacího místa ze strany nájemců nebytových prostor, za nimiž návštěvy směřují. Požadavek se oznamuje recepci budovy.

Nájemce odpovídá za bezpečnost a dodržování protipožárních opatření v garáži. Nájemce nesmí do garáže vnášet žádné nebezpečné předměty, zejména pak toxické a/nebo hořlavé materiály.

V garáži nesmějí být prováděny žádné opravy, úpravy, konečné úpravy či mytí jakéhokoliv vozidla.

Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nesmí kromě Parkovacího stání užívat jakékoliv jiné parkovací stání či jiné prostory v rámci Parkovacích prostor kromě Parkovacího stání pronajatých Nájemcem od Pronajímatele. Pokud Nájemce poruší takovou povinnost, zaplatí Nájemce Pronajímateli, během pěti (5) dnů po výzvě Pronajímatele, smluvní pokutu ve výši 10.000,- CZK bez omezení práva Pronajímatele na náhradu veškeré škody a Nájemce okamžitě po výzvě Pronajímatele vyklidí jakékoliv takové parkovací stání či jiný prostor v rámci Parkovacích prostor. V případě, že Nájemce okamžitě po výzvě Pronajímatele nevyklidí jakékoliv parkovací stání jiné než Parkovací stání či jiný prostor v rámci Parkovacích prostor užívaný Nájemcem, potom tak bude oprávněn učinit Pronajímatel na náklady Nájemce, které budou Nájemcem Pronajímateli uhrazeny během pěti (5) dnů po výzvě Pronajímatele.

Podstatným způsobem poškozené či nefunkční vozidlo Nájemce bude odstraněno na náklady a odpovědnost Nájemce, pokud tak Nájemce neučinil okamžitě na žádost Pronajímatele.

Kapalné látky, jejichž únik byl způsoben Nájemcem, budou odstraněny na náklady a odpovědnost Nájemce, pokud tak Nájemce neučinil okamžitě na žádost Pronajímatele.

V Parkovacích prostorách není dovoleno instalovat žádné nápisy, včetně osobních či jakýchkoliv jiných označení.

Vjezd do budovy je povolen v pracovních dnech a ve dnech pracovního volna a klidu neomezené 24 hodin denně.

Uživatelé parkoviště jsou povinni dodržovat pravidla silničního provozu na pozemních komunikacích v kontextu s platnou legislativou a dodržovat pokyny dané tímto Organizačním řádem.

C. Požární ochrana a bezpečnost práce

Každý nájemce a jeho zaměstnanci jsou povinni se seznámit s dokumentací požární ochrany pro společné části budovy (Požární poplachová směrnice, Požární evakuační plán), rozmístěním hasicích prostředků a únikovými cestami.

Nájemce je povinen vypracovat a vést vlastní dokumentaci PO a BOZP pro všechny své pronajaté prostory a zaměstnance v budově a pravidelně provádět školení svých zaměstnanců.

Každý nájemce je odpovědný za dodržování předpisů v požární ochraně v budově a pronajatých prostorách podle zákonných norem a předpisů. Každý nájemce odpovídá též za své zaměstnance a třetí osoby, které se zdržují v objektu.

V objektu není dovoleno používat otevřeného ohně. Kouření je v celé budově zakázáno.

Povinností každého nájemce a jeho zaměstnanců je předcházet vzniku požáru i úrazů. Proto je nezbytné dodržovat požární a bezpečnostní opatření a předpisy a používat ochranné pracovní prostředky. Objeví-li zaměstnanec jakýkoliv zdroj možného ohrožení, je povinen nahlásit tuto skutečnost bezodkladně svému nadřízenému, který ji následně postoupí k řešení správě budovy.

Ve společných prostorách je zakázáno odkládat jakékoliv předměty. Únikové cesty musí zůstat volné.

Každý nájemce odpovídá za evakuaci zaměstnanců a svých návštěvníků z prostor objektu.

Veškeré tepelné spotřebiče musí být před opuštěním pracoviště v pronajatém prostoru zajištěny odpojením přípojovací šňůry ze zásuvky. U každého tepelného spotřebiče musí být viditelně a trvale umístěný štítek s uvedením typu spotřebiče, evidenčního čísla a jména odpovědné osoby za provoz spotřebiče. Ostatní spotřebiče musí být v nepřítomnosti vypnuty.

V budově je přísně zakázáno skladovat technické plyny v tlakových lahvích, a to v jakémkoliv množství.

Veškeré nájemní prostory mohou nájemci využívat v souladu s jejich kolaudovaným účelem a jsou povinni respektovat příslušné požárně-bezpečnostní řešení vydané pro předmětné nájemní prostory. Skladování nebezpečných látek v prostorách bez vědomí pronajímatele je nepřípustné.

D. Evakuace osob

Evakuace osob se řídí Požárním evakuačním plánem.

Za evakuaci osob (včetně návštěvníků) je odpovědný každý vedoucí pracoviště. Pokud nejsou jmenováni vedoucí pracovišť, za provedení evakuace odpovídá majitel společnosti (nájemce).

Každý nájemce a všichni jeho zaměstnanci jsou povinni znát únikové cesty z budovy, umístění hasicích prostředků a při evakuaci osob z budovy dodržovat zákaz používání výtahů! Nájemce v tomto směru zodpovídá i za své návštěvníky.

E. Činnost recepce

Recepce je umístěna ve vstupní hale v přízemí budovy.

Pracovní doba recepce je v pracovní dny od 8:00 do 17:00. Mimo pracovní dobu recepce je stanoviště recepce obsazeno fyzickou ostrahou budovy/strážným.

Činnost recepce provádí jeden pracovník a zajišťuje zejména:

- informační službu pro nájemce a návštěvníky budovy;
- režim vstupu nájemníků a dalších osob do budovy;
- doručování pošty;
- písemnou evidenci hlášených závad a požadavků nájemců;
- plnění povinností vyplývajících z řádu ohlašovy požárů a dalších směrnic požární ochrany budovy.

F. Klíče a jejich používání

Každý nájemce obdrží po převzetí pronajatých prostor příslušný počet klíčů.

Kopie klíčů od všech pronajatých prostor musí každý nájemce předat v důkladně zabezpečené obálce ostraze objektu proti podpisu. Na obálce musí být uvedena čísla dveří, ke kterým zapečetěné klíče patří, razítko nájemce a kontaktní osoba včetně telefonního spojení. Za úplnost obsahu v předané zapečetěné obálce s klíči odpovídá nájemce.

Nájemce a jeho zaměstnanci jsou povinni vždy před odchodem z pronajatých prostor zabezpečit cenné věci před odcizením, uzavřít okna, vypnout elektrické spotřebiče včetně osvětlení a po odchodu z kanceláře uzamknout vstupní dveře.

Klíče od uzamčených částí společných prostor/uzávěry vody, strojovna výtahů, strojovna vzduchotechniky, předávací stanice TUV, rozvodna NN apod./ jsou uloženy na stanovišti recepce.

Případy ztracených nebo nevrácených klíčů je nutno bezodkladně hlásit správci budovy.

G. Způsob hlášení závad a požadavků od nájemců

Zjištěné závady nájemce oznamuje na recepci ve vstupní hale v přízemí budovy, kde jsou písemně zaevidovány do knihy Evidence závad. Následující pracovní den záznamy převezmou a závady odstraní pracovníci údržby budovy, případně sdělí nájemci nejbližší možný termín odstranění závady, nebude-li možné závadu odstranit ihned.

Pokud se u závady jedná o havarijní stav, tak je nutné pracovníka recepce na toto upozornit a ten neprodleně informuje pracovníky údržby a správce.

Jakékoliv zásahy do majetku pronajímatele (úpravy interiérů, výměny zámků, úprava elektroinstalace apod.) jsou povoleny pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele.

Požadavky na pronajímatele ohledně stavebních úprav, technického vybavení apod. se předávají písemně přímo pověřenému zástupci pronajímatele.

H. Další

Do budovy je zakázáno vodit a brát jakákoliv zvířata s výjimkou vodících a asistenčních psů, kteří doprovází zdravotně postižené osoby.

5. Závěrečná ustanovení

Organizační řád budovy Paramount building nabývá platnosti v celém rozsahu dnem vydání. Organizační řád vymezuje detailnějším způsobem povinnosti jednotlivých nájemců, které pro ně vyplývají z uzavřené nájemní smlouvy. V případě rozporu mezi nájemní smlouvou a organizačním řádem, platí ustanovení nájemní smlouvy. Záležitosti zde výslovně neuvedené se řídí obecně platnými legislativními nebo technickými normami jako jsou zákony, vyhlášky, nařízení vlády, ČSN, EN apod.

Schválil: GUARDIAN, s.r.o.

Vydáno dne: 1. 4. 2016



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.01.2017 13:15:02

otvoreno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730122 Holešovice

List vlastnictví: 299

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo GUARDIAN, s.r.o., Na Maninách 876/7, Holešovice, 17000 Praha 7	28426959	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
633/4	681	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Holešovice, č.p. 954, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 633/4				
648/4	168	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 648/4				
1011	1739	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: Holešovice, č.p. 876, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 1011				

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

umístění a provozu vstupní části technologického zařízení TS 8762, dle čl. 3 smlouvy, na dobu 30 let

PREdistribuce, a.s., Svornosti Parcela: 1011 Z-92161/2011-101
3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5,
RČ/IČO: 27376516

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 08.12.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.12.2003.

V-48962/2003-101

Listina Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) 0123/123/05/2010 ze dne 14.05.2010.

Z-44211/2010-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Zástavní právo smluvní**

pohledávky, které dosud vznikly a které budou vznikat do 31.12.2031 do celkové výše 50 250 000,- EUR

Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Parcela: 1011 Z-24130/2016-101
Aktiengesellschaft, id.č. FN Parcela: 633/4 Z-24130/2016-101
247579m, Europaplatz 1a, 4020 Linz, Parcela: 648/4 Z-24130/2016-101
Rakousko

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. N 8/2015 ze dne 12.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 13.01.2015. Zápis proveden dne 06.02.2015.

V-2207/2015-101

Pořadí k 13.01.2015 11:15

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.01.2017 13:15:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

kat.území: 730122 Holešovice

List vlastnictví: 299

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

D Jiné zápisy

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 633/4

Z-59162/2009-101

Parcela: 1011

Z-59162/2009-101

Parcela: 648/4

Z-59162/2009-101

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Výpis z obchodního rejstříku prokazující splnutí obchodních společností Městský soud v Praze odd. C, vl. 140688 ze dne 01.08.2008.

Z-109731/2008-101

Pro: GUARDIAN, s.r.o., Na Maninách 876/7, Holešovice, 17000 Praha 7 RČ/IČO: 28426959

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 25.01.2017 13:25:54



Katastr nemovitostí

Ověřuji pod pořadovým číslem 107747_029704 , že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 2 listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupů z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Praha 74

dne 25.01.2017 v 13:28

Podpis *luc*

Razítko:

Vondrová Lucie



Příloha 6

Přehled rozsahu přípravy Předmětu nájmu před Dnem zahájení

Užitná plocha pátého podlaží (193,2 m2):

- Výměna podlahových krytin v celé ploše – nový koberec Centaure deco 998;
- Výmalba všech příček – nová barva bílá Primalex Polar;
- Repase všech podparapetních jednotek „fan-coilů“;
- Výměna všech žaluzií – nové žaluzie látkové vertikální, viz šesté podlaží;
- Datové rozvody – propojení IT místnosti s IT místností v Užitné ploše šestého podlaží (2 x UTP kategorie 5E).

Užitná plocha šestého podlaží (500,0 m2):

- Výměna podlahových krytin v celé ploše s výjimkou kuchyňky 5.12 a příručního skladu 5.15B – nový koberec Centaure deco 998;
- Drobné opravy zdí a příček;
- Výmalba všech příček – nová barva bílá Primalex Polar;
- Dispoziční úprava – výstavba 1 SDK příčky W111 – rozdělení kanceláře 5.20;
- Úprava pohledu v místě výstavby 1 SDK příčky W111 – rozdělení kanceláře 5.20;
- Repase všech podparapetních jednotek „fan-coilů“;
- Repase kuchyňské linky – výměna pracovní desky, baterie, dvířek, montáž nového odkládacího pultu v rohu kuchyňky 5.12.