

**SMLOUVA**  
**o nájmu nebytových prostor**  
**Č. 01/CORSO/2012**

**CORSO, spol. s r.o.**

se sídlem: Mírové nám. 17, 466 01 Jablonec nad Nisou

zastoupená: Ing. Jaromírem Schubertem, jednatelem

IČO: 18382835

DIČ: CZ18382835

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Jablonec nad Nisou

Číslo účtu: [REDACTED]

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném rejstříkovým soudem v Ústí nad Labem, odd. C, vložka 375

*(jako pronajímatel na straně jedné)*

a

**Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky**

se sídlem: Orlická 4/2020, 130 00 Praha 3

Regionální pobočka VZP ČR – Krajská pobočka pro Liberecký kraj

Jejímž jménem jedná [REDACTED] ředitel Regionální pobočky VZP ČR – Krajské pobočky pro Liberecký kraj

IČO: 41197518

DIČ: CZ41197518

Bankovní spojení: GE Money bank, a.s.

Číslo účtu: [REDACTED]

*(jako nájemce na straně druhé)*

uzavírají v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, tuto

**smlouvu o nájmu nebytových prostor:**

**I.**

**Preambule**

1. Pronajímatel a nájemce mají zájem, aby nebytové prostory nacházející se v domě ve vlastnictví pronajímatele, uvedené v čl. II. této smlouvy, byly po sjednanou dobu užívány nájemcem k provozování jeho činnosti dle zákona č. 551/1991 Sb., o Všeobecné zdravotní pojišťovně ČR, ve znění pozdějších předpis

## II.

### Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem domu č.p. 17, který se nachází na pozemku st.p.č. 85/1 v k.ú. a obci Jablonec nad Nisou a je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem v Jablonci nad Nisou na listu vlastnictví č. 6805.
2. Vlastníkem domu a pozemku se pronajímatel stal na základě kupní smlouvy ze dne 18.10.1991.
3. Předmětem nájmu podle této smlouvy jsou nebytové prostory s příslušenstvím (obchodní prostory, kanceláře, chodby, sociální zařízení) o celkové výměře 585 m<sup>2</sup>, přesně specifikované na schematických plánech půdorysů jednotlivých podlaží, které jsou nedílnou součástí této smlouvy (příloha č. 2) a nacházejí se v I., II. a III. NP domu uvedeného v bodě 1. tohoto článku smlouvy a dále venkovní reklamní vitrina (specifikovaná na fotografii, která je součástí přílohy č. 2) vpravo od hlavního vchodu do objektu. Obě strany prohlašují, že předmět nájmu je dostatečně určitý.
4. Pronajímatel prohlašuje, že nebytové prostory, které přenechává nájemci do užívání, jsou ve stavu způsobilém k smlouvenému účelu užívání (viz. Kolaudační souhlas č.j. 53125/2008 ze dne 26. 5. 2008).

## III.

### Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu podle této smlouvy, výhradně za účelem jejich užívání nájemcem k jeho činnosti provozované dle zákona č. 551/1991 Sb., o Všeobecné zdravotní pojišťovně ČR, ve znění pozdějších předpisů, tj. provádění všeobecného zdravotního pojištění.
2. Změnu využití pronajatých prostor může provést nájemce po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatelem a splnění daných podmínek zákonem. Porušení tohoto ustanovení zakládá důvod pro výpověď této nájemní smlouvy ze strany pronajímatele.

## IV.

### Doba nájmu

1. Právo užívání předmětných nebytových prostor se sjednává na dobu určitou 5 let. Počínaje dnem 1. 6. 2012 do 31. 5. 2017.
2. Pokud v době trvání nájmu ve smyslu prvního odstavce tohoto článku této smlouvy zaplatí nájemce pronajímateli všechny nájemy i paušální částky na ostatní služby řádně a včas, tj. nebude s těmito platbami ani jednou v prodlení, bude mít nájemce

právo prodloužit písemným oznámením doručeným pronajímateli nejméně šest měsíců před dnem uplynutí doby nájmu nájem o dalších 5 let, a to za stejných podmínek, jaké jsou uvedeny v této nájemní smlouvě. Výjimkou je to, že již nadále nebude platit pro nájemce právo na prodloužení nájemní smlouvy. Pronajímatel je v tomto případě povinen vytvořit písemný dodatek k této nájemní smlouvě nejpozději během třiceti (30) dnů poté, co nájemce zaslal pronajímateli písemné oznámení o prodloužení nájmu dle předchozí věty a jím podepsaný ho doručit nájemci. Pro případ, že by tak pronajímatel neučinil, je nájemce oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč, která je splatná do 15 dnů ode dne uplynutí povinnosti pronajímatele k uzavření dodatku k této smlouvě.

3. Obě smluvní strany se zavazují podepsat při předání a převzetí výše uvedených nebytových prostor dvě vyhotovení předávacího protokolu, který bude obsahovat prohlášení obou stran o stavu nebytových prostor v okamžiku předání, s uvedením případných závad, dále číselné označení a stavy elektroměru, plynoměru a vodoměru, příp. dalších měřičů v okamžiku předání a převzetí.

## V.

### Nájemné a úhrada za služby

1. Výše úhrady za nájem nebytových prostor, vč. poměrné části společných prostor je stanovena dohodou smluvních stran podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, takto:  
**Měsíční nájemné činí 117 500,-Kč (slovy: jednostosedmnácttisícipětsetkorun českých).**  
Nájemné je osvobozeno od DPH podle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
2. Pronajímatel se zavazuje poskytnout za úplatu po celou dobu trvání nájmu podle této smlouvy vytápění předmětných nebytových prostor plynovým topením a dále umožnit nájemci bezproblémovou dodávku vody, elektrické energie společných prostor, úklid společných prostor, provoz osobního výtahu a odvoz TDO.  
Nájemce si dodávku elektrické energie do pronajatých prostor sjedná přímo s dodavatelem s tím, že pronajímatel převede nájemci elektroměr s odpovídajícím příkonem.

**Paušální částky na ostatní služby, vycházející z cenové hladiny médií pro rok 2012, jsou stanoveny ve výši 35 000,- Kč bez DPH (slovy: třicetpěttisícokorun českých)**

vodné/stočné	5 000,- Kč
topení	20 000,- Kč
elektrina společných prostor + výtah	5 000,- Kč

úklid společných prostor	2 500,- Kč
odvoz TDO	2 500,- Kč

Po vyhodnocení zvýšení spotřeby médií po uplynutí jednoho roku nájmu si vyhrazuje pronajímatel možnost úpravy paušálních úhrad za média. Stejnou možnost si vyhrazuje v případě prokazatelných zvýšení cen médií od jednotlivých dodavatelů.

Nájemné a paušální částky za služby je nájemce povinen platit dle *splátkového kalendáře*, který tvoří nedílnou součást této nájemní smlouvy jako příloha č. 1, a to vždy do dvacátého pátého dne kalendářního měsíce, který předchází měsíci, za který je nájemné hrazeno na účet pronajímatele, pokud pronajímatel nesdělí v průběhu trvání nájemního vztahu nájemci jiný účet.

3. Smluvní strany prohlašují, že nájemce před podpisem této smlouvy zaplatil pronajímateli bankovním převodem následující částky:
  - a) Nájemné ve výši 117.500,- Kč a paušální částky za úhradu služeb ve výši 35.000,- Kč bez DPH, tj. 41.700,- vč. DPH na měsíc červenec 2012, v celkové výši 159 200,- Kč (slovy: jednostopadesátdevětisícdevětšestsetkorunčeských) nebo poměrnou - sníženou část nájemného a to na základě dohody obou smluvních stran, že v případě dojde-li k uzavření nájemního vztahu před termínem 30.6.2012, bude činit výše nájmu ode dne vzniku nájemního vztahu do 30.6.2012 částku ve výši 50% z plné výše nájmu ve smyslu čl. V., odst. 1. této smlouvy. Toto 50% snížení se nevztahuje na výši paušálních plateb za služby.
  - b) Kauci ve výši tří měsíčních úhrad (nájemné + paušál) tj. 477 600,- Kč (slovy: čtyřistasedmdesátšesttisícšestsetkorunčeských), která bude sloužit k pokrytí dlužného nájemného a prokazatelných nákladů vynaložených pronajímatelem do doby zpětného předání nebytových prostor v případě ukončení platnosti smlouvy z důvodů na straně nájemce nebo náhrady v případě poškození, zničení nebo ztráty zařízení předmětů v majetku pronajímatele, případně náhrady ušlého zisku vyplývajícího z nedodržení smluvních podmínek, která bude pronajímatelem použita výhradně v souladu s ust. § 686a odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, a která bude pronajímatelem vrácena nájemci nejdéle ve lhůtě 1 měsíc ode dne vyklizení a předání předmětu nájmu nájemcem pronajímateli, pokud nebude s kaucí naloženo jinak.
4. Sjednané nájemné bude pronajímatelem každoročně zvyšováno v závislosti na oficiálním indexu roční míry inflace předešlého roku vyhlášeného Českým statistickým úřadem, počínaje 1.1.2013. Do oficiálního vyhlášení indexu inflace předešlého roku bude nájemné hrazeno ve výši předchozího roku s tím, že v první měsíční splátce po vyhlášení inflace bude najednou uhrazeno navýšení za splátky těchto částek od počátku roku.

5. Smluvní strany sjednaly pro případ prodlení s platbami nájemného, záloh na služby, čtvrtletního a ročního vyúčtování služeb sankční úrok ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý den z prodlení.
6. Smluvní strany sjednaly pro případ, že nájemce nevyklidí a protokolárně nepředá předmět nájmu k datu skončení nájemního vztahu, smluvní pokutu 3 000,- Kč za každý den prodlení následující po dni skončení nájemního vztahu. Zaplacení smluvní pokuty se nedotýká nároku na náhradu škody.
7. Smluvní strany sjednaly pro případ nesplnění povinnosti pronajímatele vrátit složenou kauci ve stanoveném termínu sankční úrok ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý den prodlení, pokud pronajímatel bude povinen kauci vrátit ve smyslu ust. čl. V, bod 3, písm. b) této smlouvy.

## VI.

### Další ujednání

1. Nájemce je oprávněn v pronajatých nebytových prostorech přenechaných do nájmu umísťovat své movité věci, potřebné k provozování své podnikatelské činnosti v dohodnutém účelu.
2. Nájemce je oprávněn umístit na vnější část domu, v němž se nacházejí předmětné nebytové prostory, reklamní tabuli a obchodní jméno nájemce dle fotografické specifikace v příloze č. 2. Nájemce se zavazuje respektovat architektonický návrh řešení reklamní tabule odsouhlasený pronajímatelem a příslušnými orgány. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen zajistit sejmutí nalepených písmen z kamenného portálu, vč. očištění zbytků lepidla, tak aby byl kamenný portál uveden do původního stavu. V případě, že nebude možné uvést kamenný portál do původního stavu, uhradí nájemce výměnu poškozených žulových desek portálu. Při tom musí být dodrženy platné stavební předpisy.
3. Nájemce není oprávněn pronajmout nebo podnajmout předmět nájmu podle této smlouvy nebo jeho část jakékoliv třetí osobě, pokud k tomu nebude mít předchozí písemný souhlas pronajímatele.
4. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté nebytové prostory s péčí řádného hospodáře a udržovat v nich pořádek a čistotu. Dále je nájemce povinen dodržovat požární, hygienické a bezpečnostní předpisy. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou v pronajatých nebytových prostorech.
5. Nájemce je oprávněn provádět na a v pronajatých nebytových prostorech drobné stavební úpravy, a to pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Drobné stavební úpravy ve smyslu předchozí věty znamenají veškeré úpravy, instalace, vylepšení, rekonstrukce či jiné fyzické stavební změny, bez ohledu na to, zdali mohou být považovány za technické zhodnocení či nikoliv, provedené nájemcem či jeho jménem. Jakékoli drobné stavební úpravy odsouhlasené pronajímatelem a jiné práce ze strany nájemce vyžadované nebo povolené podle této nájemní smlouvy, budou

nájemcem provedeny takovým způsobem, aby nezpůsobovaly nepřiměřenou hlučnost, prašnost, vibrace nebo pachy, které by obtěžovaly jakékoliv jiné nájemce, užívající přiléhle a/nebo sousedící prostory, nebo jakékoliv jiné uživatele či návštěvníky předmětu nájmu. Drobné stavební úpravy provedené nájemcem v souladu s touto smlouvou je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odstranit a uvést tak předmětu nájmu do stavu, ve kterém ho od pronajímatele přebíral, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak.

6. Technickým zhodnocením se rozumí skutečnosti uvedené v § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že technické(á) zhodnocení odepisuje nájemce s písemným souhlasem pronajímatele, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak.
7. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět v pronajatých nebytových prostorech drobné opravy a běžnou údržbu v rozsahu dle Specifikace drobných oprav, které hradí nájemce v maximální výši 5000 Kč bez DPH/1 oprava (Specifikace je nedílnou součástí této Smlouvy o nájmu jako příloha č. 4) a uhradit pronajímateli bez zbytečného odkladu škodu, která by porušením tohoto závazku nájemcem pronajímateli vznikla. Havárie a závady nad rámec výše uvedené Specifikace je možné v pracovních dnech hlásit v sídle společnosti Corso (tel. [REDAKCE] v době od 8.30 do 17.00 hodin. Mimo pracovní dobu je nezbytné odstranění havárie nebo závady objednat a zajistit přímo u servisní firmy s tím, že když charakter havárie nebo závady bude nad rámec výše uvedené Specifikace, provede úhradu pronajímatel, za podmínky potvrzení, že se jedná o obvyklou cenu za provedené práce a že rozsah práce byl nezbytný.
8. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody (mimo úměrného opotřebení), které v pronajatých nebytových prostorech vzniknou v důsledku jeho činnosti.
9. Nájemce se zavazuje případnou škodu podle předchozího bodu odstranit nebo po dohodě s pronajímatelem uhradit její odstranění.
10. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu nahlásit pronajímateli potřebu těch oprav v nebytovém prostoru, které má pronajímatel provést a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
11. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli přístup do pronajatých nebytových prostor za účelem kontroly jejich stavu, a to vždy pouze v provozní době nájemce, s výjimkou nebezpečí havarijní situace.
12. Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu s výhradním ustanovením o náhradě škody, kterou může nájemce způsobit sám nebo jeho zaměstnanci, včetně škody na ušlém zisku na nemovitosti, ve které se pronajaté prostory nacházejí. Nájemce je povinen tuto pojistnou smlouvu na písemnou výzvu pronajímatele předložit do 10 dnů. Nesplnění této povinnosti zakládá pronajímateli právo odstoupit od této smlouvy.
13. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni vzniku nájemního vztahu dle této smlouvy je objekt Mírové nám. 17 v Jablonci nad Nisou pojištěn. Případné pojistné události (škody vzniklé na majetku pronajímatele živelnými událostmi, zásahy třetích osob, apod.) je nájemce povinen neprodleně oznámit pronajímateli a přísl. org. Policie ČR.
14. Nájemce je povinen dodržovat Domovní řád objektu Corso, který je nedílnou součástí této smlouvy o nájmu jako příloha č. 3.
15. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do místností č. 435, 436 ve III. NP,

a to poskytnutím klíčů od chodby č. 423 osobám, protokolárně pověřeným pronajímatelem. V těchto místnostech je umístěna strojovna VZT a plynové kotle na ohřev TUV, proto je nutné tento vstup pronajímateli umožnit pro případ servisních prohlídek, případně odstranění poruch a havárií.

16. Pronajímatel bude v pronajatých nebytových prostorách na své náklady zajišťovat revize a kontroly vyhrazených technických zařízení (např. rozvodů elektro, výtahu, plynu, tlakových zařízení, apod.), dále technologických zařízení, požárně bezpečnostních zařízení a včetně prostředků požární ochrany ve vlastnictví pronajímatele, a to v souladu a termínech dle příslušných ČSN a platných právních předpisů.

## **VII.**

### **Skončení nájmu**

1. Ke skončení nájemního vztahu, založeného touto smlouvou, může dojít:
  - a) uplynutím sjednané doby
  - b) písemnou dohodou obou smluvních stran
  - c) výpovědí ze strany pronajímatele z důvodů uvedených v ust. § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů,
  - d) výpovědí ze strany nájemce z důvodů uvedených v § 9, odst. 3, zákon č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
2. Výpovědní lhůta pro tyto případy se sjednává na dobu tří měsíců a počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce, následujícího po doručení odůvodněné výpovědi druhé ze stran.
3. V souladu s ust. § 12 zákona č. 116/1990 Sb. Smluvní strany dohodly kratší výpovědní lhůtu pro případ, že nájemce bude o víc než jeden měsíc v prodlení s placením nájmu nebo úhrady za služby. V tomto případě činí výpovědní lhůta jeden měsíc. Nárok pronajímatele na zaplacení nájemného a úhrad za služby není výpovědí dotčen.

## **VIII.**

### **Doručování**

1. Jestliže tato smlouva předpokládá jakýkoli úkon, oznámení či doručení písemnosti vůči druhé smluvní straně této smlouvy, bude takový úkon uskutečněn na adresy stanovené smluvními stranami této smlouvy jako adresy pro doručování a osobě odpovědné za komunikaci s druhou smluvní stranou, kterými jsou:

- a) pro pronajímatele:  
CORSO, spol. s r.o.  
se sídlem: Mírové nám. 17, 466 01 Jablonec nad Nisou
- b) pro nájemce:  
Regionální pobočka VZP ČR – Krajská pobočka pro Liberecký kraj  
Provozní oddělení  
Vzdušná 1360/6, 460 01 Liberec I
2. Pro účely této smlouvy se dnem doručení rozumí:
- a) nejpozději pátý den uložení zásilky u příslušného provozovatele poštovní licence v případě doručování prostřednictvím držitele poštovní licence, a to i v případě, že se adresát o uložení nedověděl,
- b) při osobním doručování tyto účinky nastávají převzetím či odmítnutím této písemnosti,
- c) v případě doručování pomocí elektronické pošty se za okamžik doručení považuje den, kdy byla elektronická zpráva pomocí elektronické pošty odeslána, vše za podmínky elektronického podpisu.
- Pro stranu pronajímatele je možné doručovat na tuto adresu elektronické pošty:  
[REDAKCE]
- Pro stranu nájemce je možné doručovat na tuto adresu elektronické pošty:  
[REDAKCE].
3. Obě smluvní strany se zavazují, že budou druhou smluvní stranu neprodleně písemně informovat o případných změnách adresy doručování, bankovního a elektronického spojení, v osobě svého odpovědného pracovníka, popř. zástupce.

## IX.

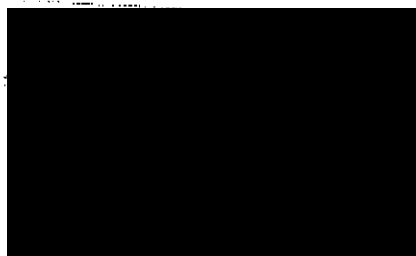
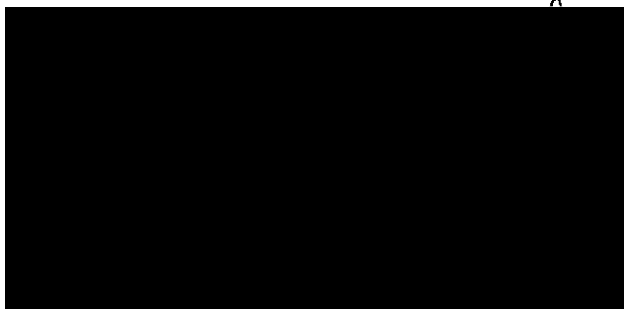
### Závěrečná ustanovení

1. Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se právní vztahy založené touto smlouvou příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a občanského zákoníku.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, všechny s právní silou originálu, z nichž nájemce obdrží 2 stejnopisy a pronajímatel 1 stejnopis.
3. Změny této smlouvy lze provést pouze po předchozí vzájemné dohodě, a to výslovným písemným ujednáním stran ve formě číselně označeného dodatku smlouvy, podepsaného oprávněnými zástupci stran. K návrhům dodatků této smlouvy se smluvní strany zavazují vyjádřit písemně vždy nejpozději do patnácti kalendářních dnů od doručení návrhu druhé straně.
4. Práva a povinnosti ze vztahů vzniklých uzavřením této smlouvy přecházejí na právní nástupce smluvních stran. Bez předchozího písemného souhlasu druhé strany nelze tato práva nebo jejich část převádět na jiné osoby.
5. Smluvní strany se dohodly, že veškeré spory a nesrovnalosti, které vzniknou z této

smlouvy nebo v souvislosti s touto smlouvou, budou strany přednostně řešit vzájemným smírným jednáním.

6. Tato smlouva nabývá platnosti datem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinností dnem 1. 6. 2012.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním řádně celou přečetly, souhlasí s jejím doslovným zněním a na důkaz toho, že smlouvu uzavírají na základě své pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek ji jako omylu prostou stvrzují vlastnoručními podpisy svých oprávněných zástupců.

V Liberci dne: ..... 15.5. 2012 .....



.....  
němce

**Příloha č.1 Splátkový kalendář - daňový doklad č.2012018**  
Příloha k nájemní smlouvě mezi těmito stranami:

<b>Pronajímatel:</b>			<b>Nájemce:</b>		
CORSO , spol. s.r.o.	ICO: 183 828 35 DIČ: CZ18382835	Spis.značka : OR Ústí n.L.,C 375	VZP ČR	ICO: 411 97 518	
Mírové nám. 17 466 01 Jablonec n.N.	Bankovní spojení: KB Jablonec n. N.		sídlo Orlická 4/2020, 130 00 Praha 3 Krajská pobočka pro Liberecký kraj		

**Platební podmínky:**

Zdanitelné plnění = předepsaný datum splátky	Forma úhrady: převodním příkazem	Variabilní symbol: číslo spl. kalendáře
--	----------------------------------	---

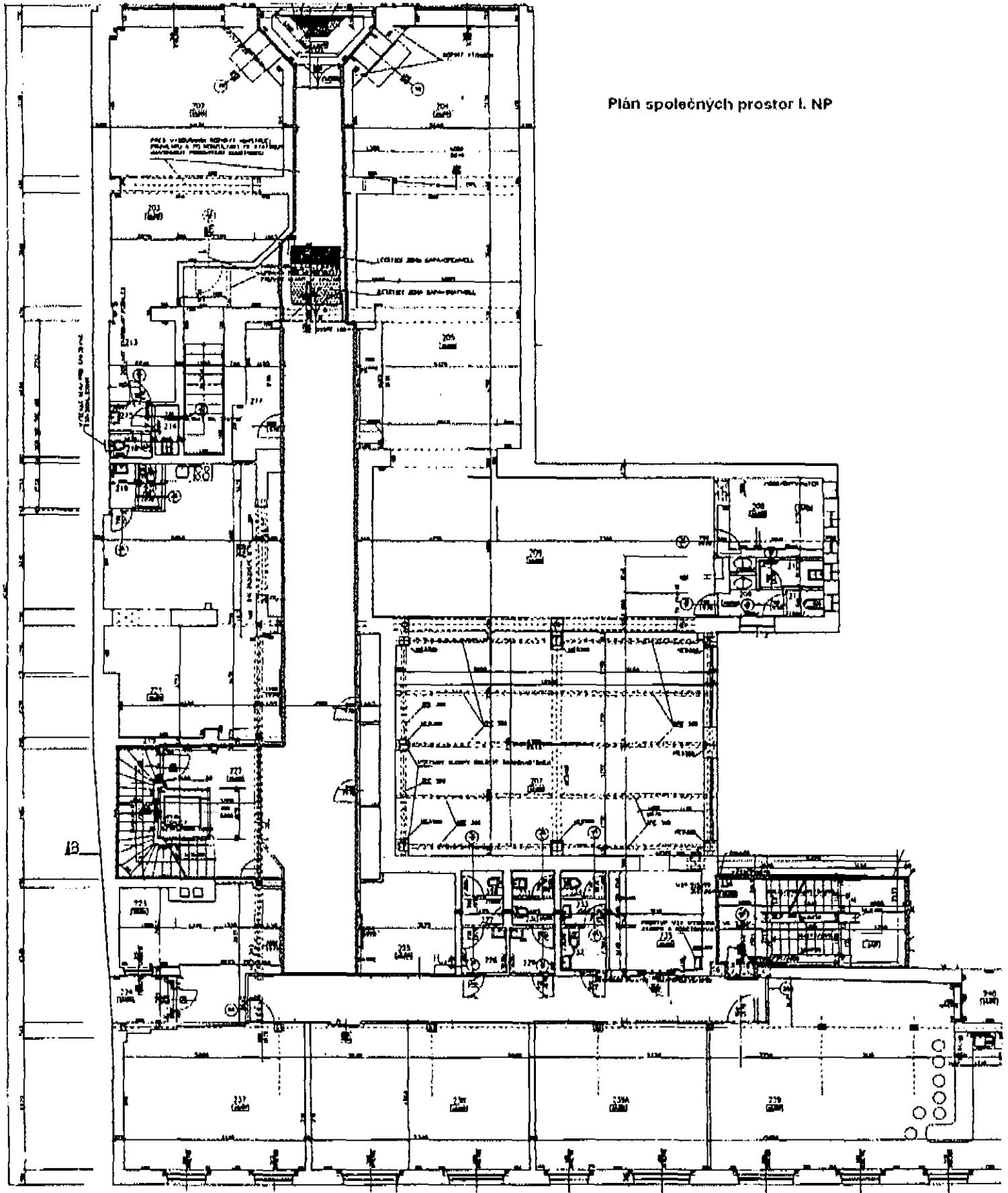
Datum úhrady	Nájemné			Topení			Vodné a stočné			Ostatní služby			Energie spol.prostor			Celkem k úhradě
	Základ	DPH 20%	Celkem Kč	Základ	DPH 20%	Celkem Kč	Základ	DPH 14%	Celkem Kč	Základ	DPH 20%	Celkem Kč	Základ	DPH 20%	Celkem Kč	
15.5.2012 (07/12) zapl. při podpisu smlouvy	117500	0	117500	20000	4000	24000	5000	700	5700	5000	1000	6000	5000	1000	6000	159200
25.6.2012 (1.6.-30.6.12)	58750	0	58750	20000	4000	24000	5000	700	5700	5000	1000	6000	5000	1000	6000	100450
25.7.2012 (08/12)	117500	0	117500	20000	4000	24000	5000	700	5700	5000	1000	6000	5000	1000	6000	159200
25.8.2012 (09/12)	117500	0	117500	20000	4000	24000	5000	700	5700	5000	1000	6000	5000	1000	6000	159200
25.9.2012 (10/12)	117500	0	117500	20000	4000	24000	5000	700	5700	5000	1000	6000	5000	1000	6000	159200
25.10.2012 (11/12)	117500	0	117500	20000	4000	24000	5000	700	5700	5000	1000	6000	5000	1000	6000	159200
25.11.2012 (12/12)	117500	0	117500	20000	4000	24000	5000	700	5700	5000	1000	6000	5000	1000	6000	159200
25.12.2012 (01/13)	117500	0	117500	20000	4000	24000	5000	700	5700	5000	1000	6000	5000	1000	6000	159200

V Jablonci nad Nisou dne 15.5.2012 CORSO s.r.o.

Za pronajímatele:

Za nájemce:





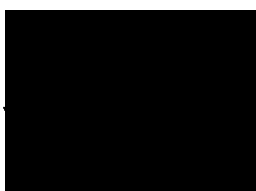
Plán společných prostor I. NP

PROJEKT VYPRACOVANÝ PODLE ÚKONČENÉHO  
PROJEKTU A PO SCHVÁLENÍ VE STAVĚ  
KONSTRUKČNÍHO ÚKONČENÍ

LEŽÁKOVNÁ KAPALNINA  
LEŽÁKOVNÁ KAPALNINA

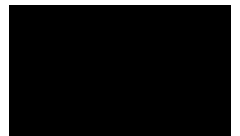
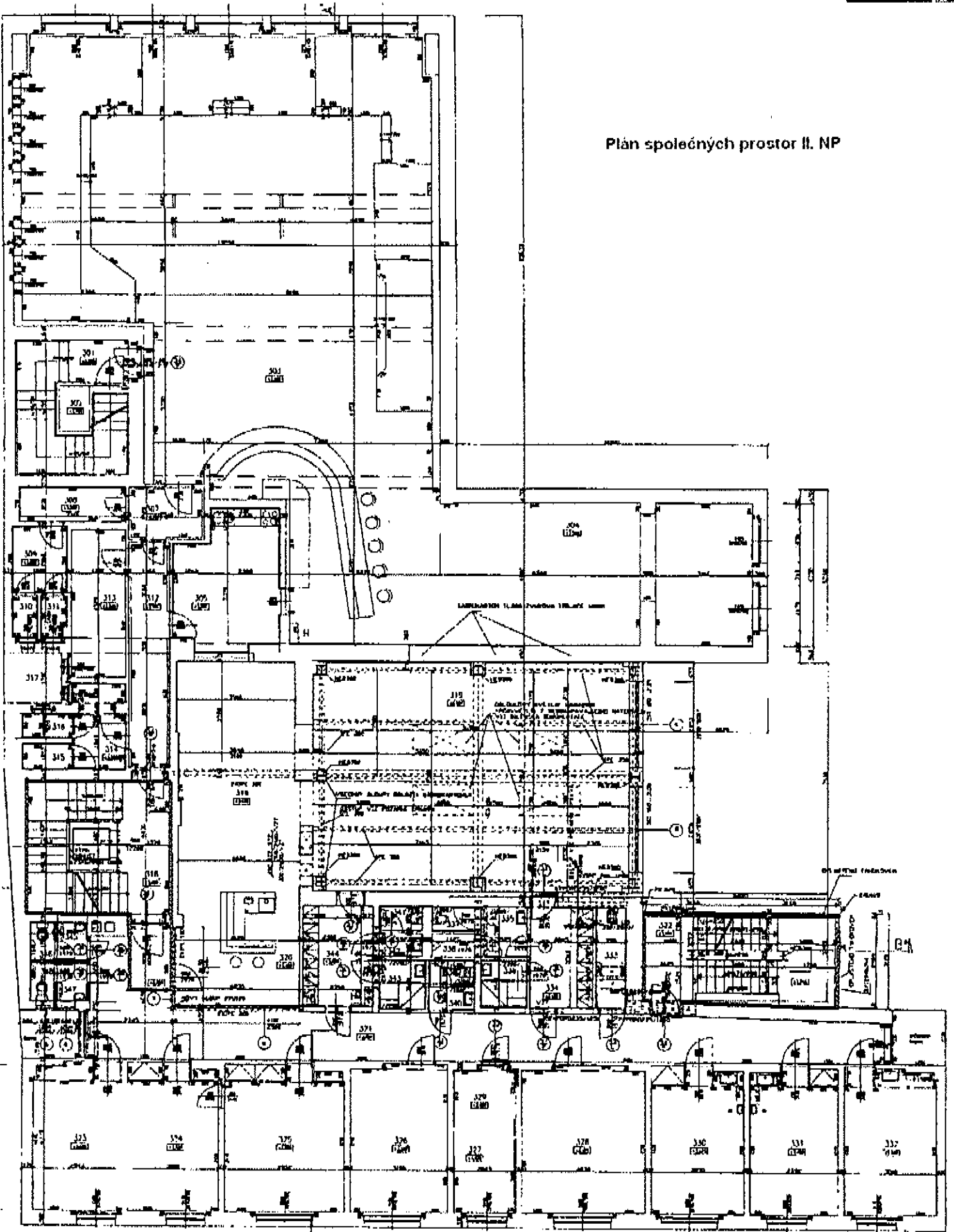
LEŽÁKOVNÁ KAPALNINA  
LEŽÁKOVNÁ KAPALNINA

15



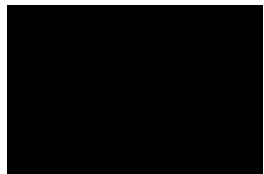
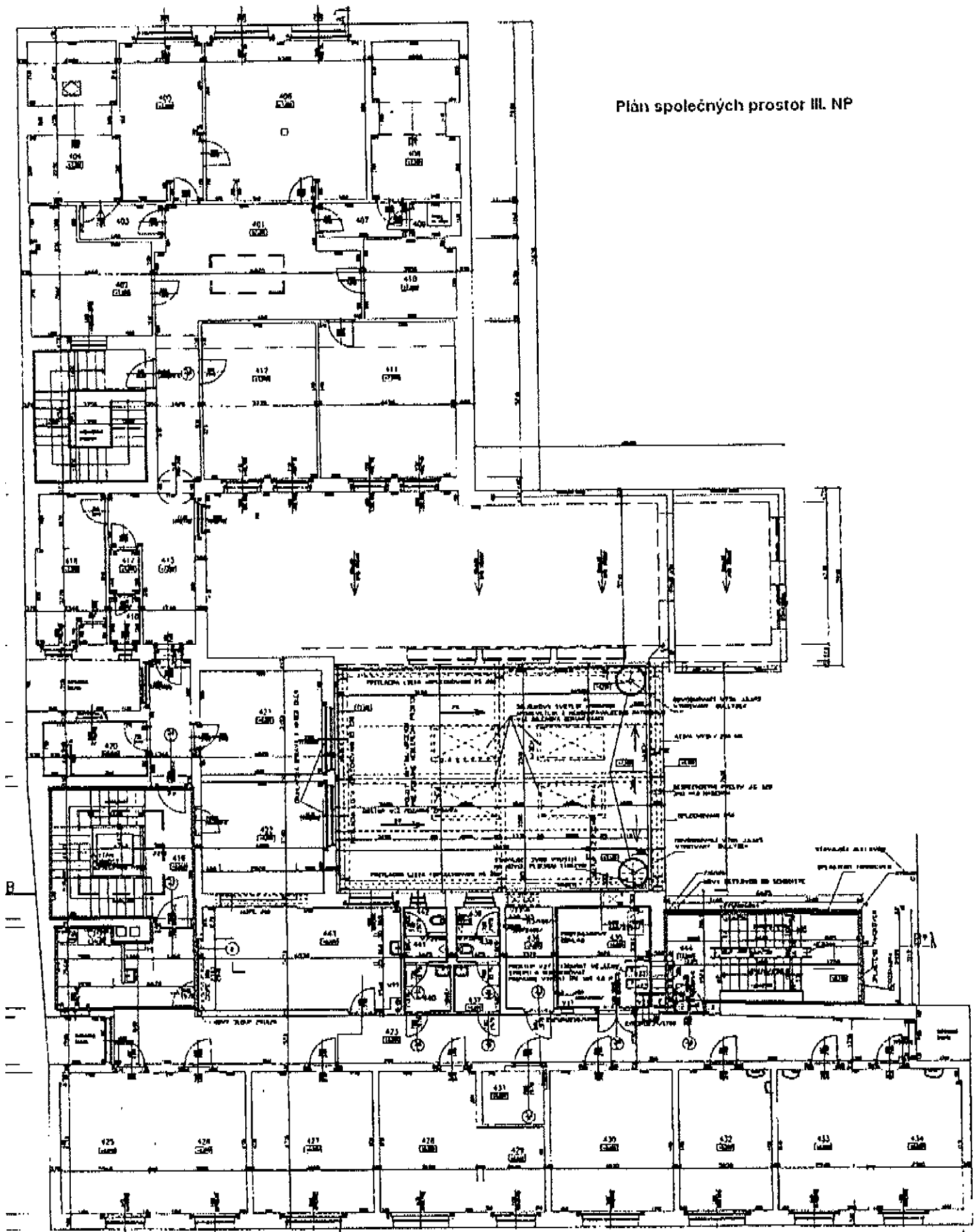


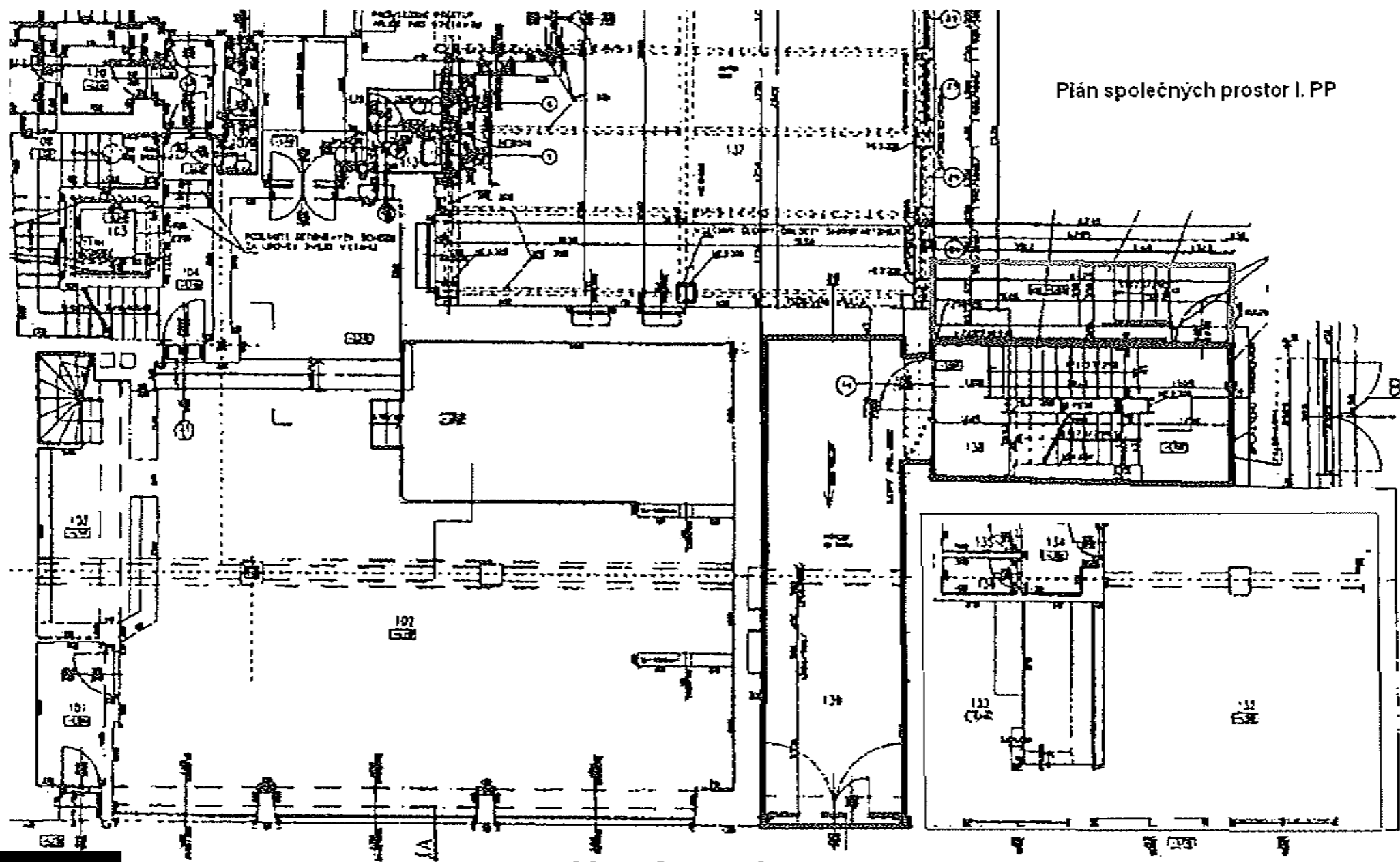
Plán společných prostor II. NP





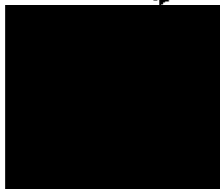
Plán společných prostor III. NP



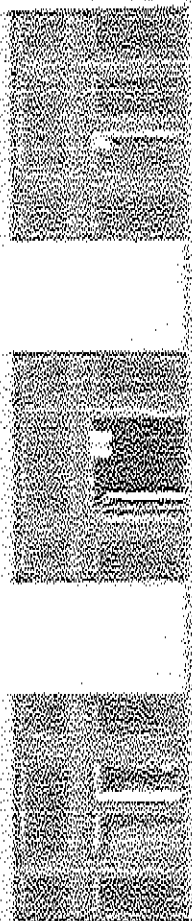


Plán společných prostor I. PP

Chvojková ulice



Vizualizace reklamního poutače a vyznačení  
pronajaté vitriny



# CORSO

**WALKING**  
PROJEKTOVANÉ  
PROSTŘEDÍ

**SPORTovní  
ODĚVA**  
SPORTOVNÍ  
ODĚVY

**FITNESS**  
VIZUALIZACE  
PROJEKTOVANÉ  
PROSTŘEDÍ

**SPORTovní  
STUDIO**  
VIZUALIZACE  
PROJEKTOVANÉ  
PROSTŘEDÍ

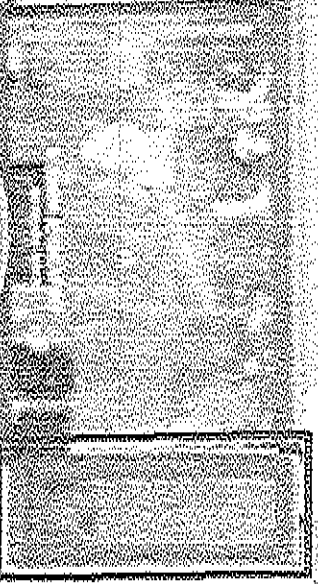
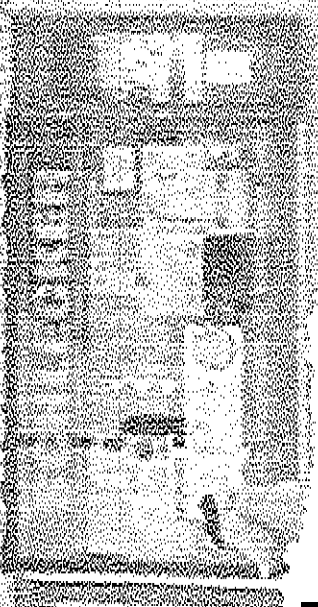
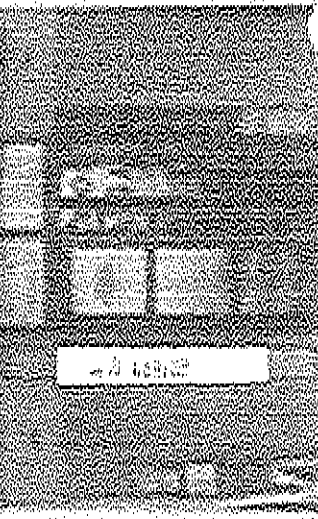
**WALKING**  
PROJEKTOVANÉ  
PROSTŘEDÍ

PASAŽ CORSO

STANIMIR KUBER

VIZUALIZACE  
PROJEKTOVANÉ  
PROSTŘEDÍ

STANIMIR KUBER



CORSO, spol. s r.o.

Mírové nám. 17, 466 01 Jablonec n / N.

IČO: 18382835, DIČ: CZ18382835

## PROVOZNÍ ŘÁD OBJEKTU CORSO

- 1) Provozní doba objektu je stanovena na pondělí – neděli od 07:00 do 21:00 hodin.  
Zaměstnanec fitness a solárního studia Hlava odemkne hlavní dvoukřídlé vstupní dveře do objektu z Mírového náměstí a skleněné automatické posuvné dveře včetně rolovací mříže v 07:00 hodin a uzamkne je ve 21:00 hodin.  
Správce kontroluje od 07:00 do 21:00 hodin zajištění stálé volnosti průstupu z chodby před výtahem v 1. NP do prostor restaurace Skleněnka a to z důvodu zajištění požární únikové cesty. Dále zajišťuje manipulaci s prosklenými posuvnými dveřmi v pasáži 1.NP tak, aby od 18:00 byly jednosměrně odemčené ve směru úniku na volné prostranství Mírového náměstí.
- 2) Všichni nájemci zaručí, že jejich zaměstnanci, zákazníci a klienti opustí prostory objektu nejpozději do 21:00 hodin.
- 3) Mimo provozní dobu jsou pronajaté nebytové prostory nájemcem uzamčeny popř. zajištěny vlastními bezpečnostními zařízeními jednotlivých nájemců, příp. kamerovým systémem pronajímatele.
- 4) Nájemci, v jejichž pronajatých prostorách byla instalována klimatizace nebo VZT, jsou povinni dodržovat přesný návod k obsluze dodaný instalující firmou, která tyto zařízení uvedla do provozu a které jim byly předány při zaškolení obsluhy. Klimatizace a VZT se smí používat jen v průběhu provozní doby objektu.
- 5) Nájemci jsou povinni dodržovat bezpečnost provozu výtahu. Používat výtah je dovoleno jen v průběhu provozní doby objektu.
- 6) V případě ztráty jakéhokoliv klíče souvisejícího s pronajatými nebytovými prostory je nájemce povinen neprodleně sdělit tuto skutečnost pronajímateli a dle jeho pokynů provést adekvátní opatření, jež povedou k bezpečnému provozu zařízení.
- 7) Nájemce je povinen určit osobu pro řešení mimořádných událostí, která se na vyzvání neprodleně dostaví k projednání případných mimořádných událostí a sdělil pronajímateli telefonický kontakt.
- 8) Zaměstnanci nájemců jsou povinni uposlechnout písemných i ústních nařízení pronajímatele, správce objektu a odborně způsobilých osob zajišťujících bezpečný provoz objektu, případně organizujících havarijní, protipožární nebo jiný nutný zásah.

- 9) Nájemci a jejich zaměstnanci jsou povinni dodržovat čistotu a pořádek ve společných prostorách včetně sociálních zařízení a společných prostor ( chodby, výtah, denní místnost, pasáž atd. )
- 10) Nájemci jsou povinni bezodkladně hlásit zjištěné poruchy a závady na zařízení a centrálních rozvodech, které by mohly mít za následek ohrožení bezpečnosti, úraz, požár či jiné negativní jevy.
- 11) V CELEM OBJEKTU PLATÍ PŘÍSNÝ ZÁKAZ KOUŘENÍ !!!!! ( toto neplatí pro restauraci Skleněnka)
- 12) Objekt je vybaven základními věcnými prostředky požární ochrany. Nájemce je povinen ve svých provozech zajistit věcné prostředky dle provozované činnosti a dle zákona a vyhlášky o požární ochraně a bezpečnosti práce.
- 13) Mimo pronajaté nebytové prostory je zakázáno cokoli skladovat ( např. vozíky, palety, kartony, odpadky aj.)
- 14) Nájemci zajistí volný průchod k uzávěrům vody, plynu, k rozvodným skříním a podobným technickým zařízením.
- 15) V pasáži objektu Corso a v prostorách kolem výtahu v I.NP je zakázáno stavět reklamní předměty („áčka“) z důvodu průchodnosti požární únikové zóny.

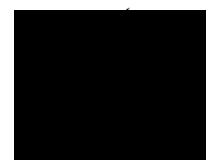
## KONCEPCE POŽÁRNÍ OCHRANY A ŘEŠENÍ ÚNIKOVÝCH CEST

V případě potřeby využití únikových cest jsou k dispozici následující únikové cesty:

- a) v pracovní době VZP, tj. **Po-Pá 07:00- 18:30** vnitřní schodiště v prostoru výtahu s únikovou cestou pasáží v I. NP na Mírové náměstí a venkovní schodiště přístupné z prostoru VZP ve všech podlažích a únikovou cestou přes průjezd v I.PP do ulice Chvojškova
- b) **Po – Pá v době od 18:30 do 21:00** hodin je úniková cesta /stálou průchodnost kontroluje a zajišťuje provozovatel liNESS a správce objektu za skleněné posuvné dveře z pasáže

- [REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

c) **So – Ne 07:00- 21:00** /stálou průchodnost kontroluje a zajišťuje provozovatel fitness

- [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

d) **So 08:00- 12:00 pro provoz drogerie** /stálou průchodnost kontroluje a zajišťuje provozovatel drogerie

- nechráněnou cestou přes otevřený vestibul v 1.NP na náměstí Mírové
- druhá úniková cesta vedena ze zadních prostor drogerie (sklad) na venkovní ocelové schodiště přes průjezd v 1.PP do ulice A. Chvojky. Stálou průchodnost zajišťuje provozovatel drogerie. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



## PŘÍLOHA č.4

### Specifikace drobných oprav nebytových prostor, které hradí nájemce:

#### I. Drobné úpravy

1. Za drobné opravy se považují opravy nebytových prostor a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí nebytových prostor a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.
2. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
  - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytín a výměny prahů a lišt.
  - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií.
  - c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech.
  - d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro pronajatý nebytový prostor.
  - e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku.
  - f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody.
3. Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
4. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.

#### II. Náklady spojené s běžnou údržbou

Náklady spojené s běžnou údržbou nebytových prostor jsou náklady na udržování a čištění prostor, které se provádějí obvykle při delším užívání. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v čl. I., odst. 3 (plyno spotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytín, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

