



UNIQA penzijní společnost, a.s.

a

Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

Smluvní strany:

- (1) **UNIQA penzijní společnost, a.s.**, se sídlem Evropská 810/136, Vokovice, PSČ 160 00, Praha 6, IČO 618 59 818, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 26024, zastoupená [REDAKCE] a [REDAKCE] na základě plných mocí (dále jen „**Pronajímatel**“); a
- (2) **Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky**, se sídlem Drahobejlova 1404/4, 190 00 Praha 9, IČO 471 14 975, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 7564, zastoupená Ing. Josefem Diesslem, generálním ředitelem, (dále jen „**Nájemce**“);
- společně dále jen „**Smluvní strany**“ nebo samostatně „**Smluvní strana**“);

Vzhledem k tomu, že

- (A) Pronajímatel je obhospodařovatel majetku Transformovaného fondu UNIQA penzijní společnosti, a.s., Evropská 810/136, Vokovice, PSČ 160 00, Praha 6, v jehož majetku je pozemek p. č. 913/4, jehož součástí je budova č. p. 488, vše v k. ú. Trnitá, obec Brno, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno - město (adresa: Úzká 488/8) (dále jen „**Budova**“);
- (B) Pronajímatel prohlašuje, že v souladu s platnými právními předpisy je oprávněn jako Pronajímatel uzavřít tuto Smlouvu a přenechat předmět nájmu Nájemci do výlučného užívání dle této Smlouvy; a
- (C) Nájemce si přeje Prostory od Pronajímatele pronajmout a Pronajímatel si přeje přenechat Nájemci Prostory k užívání;

se Smluvní strany dohodly takto:

1 Definice, výklad pojmů

Nevyplyne-li z kontextu jinak, budou mít následující slova a výrazy v této Smlouvě o nájmu prostor sloužících k podnikání následující význam:

Budova	budova č. p. 488 na pozemku parc. č. 913/4, v katastrálním území Trnitá, obec Brno, známá jako UNIQA Business Center, na adrese Úzká 488/8; pro odstranění pochybností se uvádí, že výrazem Budova se má na mysli uvedená budova včetně podzemní garáže a pozemku. Pro účely této Smlouvy výraz Budova zahrnuje též Společné prostory;
Den skončení nájmu	den, ke kterému uplyne Doba nájmu, nebo jiný dřívější den, ke kterému v souladu s touto Smlouvou skončí Nájem předčasně;
Den zahájení	1. 3. 2023
Depozit	částka v celkové výši odpovídající 3 (třem) měsíčním platbám Nájemného a provozních nákladů (Poplatku za služby), včetně příslušné DPH k těmto platbám, sloužící k zajištění jakýchkoli

závazků Nájemce z této Smlouvy. Ke dni podpisu Smlouvy činí Depozit **64.113,10 CZK**;

Doba nájmu	znamená dobu určitou počínaje Dnem zahájení, tj. dobu od 1. 3. 2023 do 31. 7. 2028 ;
Dokončovací práce	znamenají práce, které provádí na svůj náklad a nebezpečí v Prostorech Nájemce ode Dne předání dle této Smlouvy, jež jsou blíže popsány v technických specifikacích v <u>příloze 6</u> ;
Domovní řád	znamená pravidla, směrnice a nařízení stanovená Pronajímatelem, jejichž aktuální znění je přiloženo v <u>příloze 5</u> této Smlouvy, včetně případných změn těchto pravidel;
Index	znamená oficiální míru inflace v České republice za předchozí kalendářní rok vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za 12 posledních měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců, jak je zveřejňován pro odpovídající kalendářní rok Českým statistickým úřadem;
Konstrukce budovy	svislé nosné a obvodové konstrukce včetně výplně otvorů, dělicí příčky, pokud nejsou součástí úprav nájemce, vodorovné nosné konstrukce vč. zdvojené podlahy, požární předěly. Technologie VZT, chlazení a topení, MaR, SHZ. Rozvody ZTI bez koncových prvků, silnoproudé a slaboproudé rozvody EPS a zvukové signalizace;
Nájem	nájemní vztah k Prostorům založený touto Smlouvou;
Nájemné	znamená společně Nájemné za Prostory;
Nájemné za Prostory	znamená nájemné za užívání Prostor ve výši 370,- CZK za čtvereční metr Prostor za měsíc, tj. celkovou částku ve výši 14.659,40 CZK za měsíc, případně ve výši dle úprav v souladu s ustanovením článku 6.4 níže s tím, že v období leden 2024, leden 2025, leden 2026, leden 2027 a leden 2028 bude nájemné za Prostory ve výši 1,- CZK za měsíc (dále jen „ Nájemní prázdniny “). Nájemné za Prostory bude osvobozeno od daně z přidané hodnoty dle § 56a Zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění;
Platba Poplatku za služby	znamená platbu Poplatku za služby ve výši, která představuje přiměřený odhad Pronajímatele Poplatku za služby za nájemní období či za kalendářní rok Doby nájmu, kterou Pronajímatel oznámí Nájemci; pokud Pronajímatel neoznámí Nájemci něco jiného, výše Platby Poplatku za služby činí 140,- CZK za čtvereční metr Prostor za měsíc plus příslušná DPH, tzn. celkem za Prostory 5.546,80 CZK za měsíc plus příslušná DPH;
Podíl Nájemce	podíl Nájemce je kalkulován jako poměr Hrubé plochy nájemce vůči celkové hrubé pronajímatelné ploše Budovy.
Poplatek za služby	znamená Podíl Nájemce na celkových provozních nákladech, výdajích a výlohách Pronajímatele vynaložených v souvislosti s provozem, užíváním, opravou, správou a údržbou Budovy s

tím, že tyto náklady zahrnují rovněž veškeré daně a poplatky týkající se Prostor a/nebo Budovy uvalené na Pronajímatele dle příslušných právních předpisů a náklady na pojištění související s Budovou. Součástí Poplatku za služby je i dodávka elektrické energie, tepelné energie a vody do Prostor, která bude měřena dle skutečné spotřeby na základě údajů uvedených na příslušném podružném měřidle pro Prostory (přičemž však záloha na cenu elektrické energie, tepelné energie a vody je hrazena jako součást Platby Poplatku za služby, jak uvedeno výše);

Prostory

znamenají pronajaté prostory sloužící k podnikání s označením **1. NP04** umístěné v 1. nadzemním podlaží Budovy o výměře **39,62m²**. Prostory jsou na plánu vyznačeny modrou barvou v příloze č. 3;

Předávací protokol

protokol o stavu Prostor ke dni předání, jehož vzor tvoří přílohu 4;

**Příspěvek
Pronajímatele**

znamená podíl Pronajímatele na úhradě nákladů za Dokončovací práce, které budou mít charakter oprav nebo technického zhodnocení na pronajaté nemovitosti, v maximální výši **1.000, - CZK** za metr čtvereční plus příslušná DPH Prostor, tedy částku ve výši **39.620, - CZK** s připočtením DPH.

Pronajímatel uhradí Příspěvek Pronajímatele na základě faktury vystavené Nájemcem za provedené Dokončovací práce se splatností 21 dní. Součástí faktury musí být dílčí faktury od dodavatelů Nájemce. Na takto provedené práce se hledí jako na práce provedené na účet Pronajímatele a Pronajímatel je oprávněn o případné zrealizované technické zhodnocení Nájemcem do výše Příspěvku Pronajímatele zvýšit pořizovací hodnotu Budovy. Nájemce se v tomto případě zavazuje nezvyšovat pořizovací hodnotu Budovy nebo Prostor o hodnotu technického zhodnocení provedeného Nájemcem na účet Pronajímatele.

Příspěvek Pronajímatele je možné čerpat do 31.12.2023.

**Smlouva o nájmu
prostor sloužících k
podnikání nebo také
Smlouva**

tato smlouva ve znění případných změn sjednaných mezi Stranami v písemné formě dle čl. 19.2;

Společné prostory

veškeré prostory v Budově a plochy sousedící s Budovou, které jsou podle rozhodnutí Pronajímatele ke dni podpisu této Smlouvy či v budoucnu určeny ke společnému nevýlučnému užívání nájemci či jinými uživateli Budovy, jejich návštěvníky, zákazníky či spolupracovníky včetně vnějších ploch ve vlastnictví Pronajímatele sousedících s Budovou;

Účel nájmu

ve vztahu k Prostorům, jejich užívání v souvislosti s předmětem činnosti Nájemce, vše v souladu s Kolaudačním rozhodnutím a podmínkami dohodnutými v této Smlouvě;

Úpravy	znamenají jakékoliv úpravy, vylepšení, instalace, rekonstrukce či jiné stavební a/nebo jiné změny v Prostorech provedených Nájemcem;
Vybavení	znamená Vybavení Prostor inventářem v majetku Pronajímatele uvedený v <u>Příloze č. 7</u> této Smlouvy,
Zařízení	mechanické, elektrické, topné, ventilační, klimatizační, chladicí a ohřevné zařízení, výtahy, bezpečnostní, protipožární a telefonní systémy, rozvody silnoproudu i slaboproudu, vody, klimatizace či jiné domovní instalace a obslužné systémy v Budově, včetně jejího počítačového či jiného elektronického a programového vybavení a zařízení.
Zvláštní ujednání	Nájemce bude mít zajištěn přístup do Prostor již před Dnem zahájení Nájmu těchto Prostor za účelem provedení Dokončovacích prací, a to nejdříve k 1.1.2023 za podmínky uzavření této Smlouvy, složení Depozitu dle čl. 8 této Smlouvy a předložení pojištění Nájemce dle čl. 12 této Smlouvy (dále jen „Den předání“). Pro odstranění pochybností se Pronajímatel a Nájemce dohodli, že Nájemce bude ve vztahu k Prostorům již ode Dne předání povinen zejména udržovat Prostory v dobrém stavu a dodržovat přiměřeně povinnosti vyplývající zejména z čl. 13 této Smlouvy a pro Dokončovací práce mít písemný souhlas Pronajímatele (vzor souhlasu s Dokončovacími pracemi tvoří <u>přílohu č. 8</u> této Smlouvy). Pronajímatel uzavřením této Smlouvy uděluje souhlas s rozsahem Dokončovacích prací popsány v <u>příloze 6</u> této Smlouvy, přičemž podrobnosti Dokončovacích prací budou doplněny Nájemcem formou projektové dokumentace. Nájemce se zavazuje též nahradit případné újmy, které by byly způsobené jím nebo osobami s ním spojenými v období ode Dne předání Prostor, tedy přede Dnem zahájení řádného Nájmu Prostor.

2 Nájem

- 2.1** Pronajímatel ode Dne zahájení a za podmínek stanovených touto Smlouvou pronajímá Nájemci Prostory a Nájemce je počínaje Dnem zahájení přijímá do nájmu a zavazuje se Prostory užívat k účelu a způsobem sjednaným v této Smlouvě a platit za toto užívání Nájemné.
- 2.2** V souvislosti s Nájemem se Nájemce nad rámec Nájemného zavazuje Pronajímateli platit Poplatek za služby v souladu s touto Smlouvou.

3 Účel nájmu

- 3.1** Nájemce je oprávněn užívat Prostory pouze pro Účel nájmu, kterým jsou administrativní činnosti spočívající v provádění veřejného zdravotního pojištění, zprostředkování úhrad nákladů zdravotních služeb, půjčování zdravotnických

prostředků pojištěncům, výkon práva hospodaření s majetkem jí svěřeným a hospodaření s vlastním majetkem, výběr pojistného na zdravotní pojištění.

- 3.2** Nájemce je povinen opatřit si na vlastní náklady veškeré schválení a souhlasy nezbytné k užívání Prostor pro Účely nájmu a zajistit, že zůstanou platné a účinné v souladu s podmínkami pro jejich vydání po celou Dobu nájmu.
- 3.3** V souvislosti s Nájmem je Nájemce rovněž oprávněn k nevýlučnému užívání Společných prostor v souladu s Domovním řádem. Strany se dohodly na tom, že Pronajímatel je kdykoli svým jednostranným úkonem oprávněn Společné prostory či jejich užívání omezit nebo rozšířit, ovšem za předpokladu, že omezením nebude znemožněn či podstatně ztížen přístup do Prostor.
- 3.4** Nájemce je oprávněn v Prostorách umístit své sídlo a toto nechat zapsat do obchodního rejstříku. V případě, že Nájemce má na základě souhlasu Pronajímatele umístěno své sídlo v Prostorách, zavazuje se Nájemce zajistit veškeré úkony potřebné pro změnu sídla a výmaz sídla (umístěného v Prostorách) z obchodního rejstříku či jiného veřejného seznamu tak, aby změna sídla a jeho výmaz z obchodního rejstříku byly provedeny do 30ti kalendářních dnů ode Dne skončení nájmu. Pokud Nájemce tuto povinnost nesplní, zavazuje se uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000, - CZK za každý den, kdy bude sídlo Nájemce v Prostorách zapsáno v obchodním rejstříku. Období, na které se smluvní pokuta uplatní, počíná dnem následujícím po Dni skončení nájmu a končí dnem, kdy bude provedena změna či výmaz sídla z obchodního rejstříku.

4 Doba trvání nájmu

- 4.1** Tato Smlouva se uzavírá na Dobu nájmu.

5 Předání Prostor do nájmu a jejich převzetí Nájemcem

- 5.1** Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci vyklizené Prostory ke Dni předání, a to ve stavu, v jakém se nacházejí ke dni uzavření této Smlouvy. Smluvní strany se v souvislosti s předáním Prostor Nájemci zavazují vyhotovit protokol podle vzoru uvedeného v příloze 4, ve kterém zároveň uvedou stav měřících zařízení spotřeby elektrické energie, tepelné energie a vody dodávaných do Prostor.
- 5.2** Za podmínek stanovených touto Smlouvou Nájemce provede Úpravy – Dokončovací práce s tím, že Nájemce je povinen opatřit si veškeré nezbytné souhlasy či povolení k provádění Dokončovacích prací – Úprav po jejich dokončení k jejich užívání. Nájemce je povinen provádět Dokončovací práce – Úpravy v souladu s projektovou dokumentací či technickými specifikacemi, podmínkami stanovenými v příslušných souhlasech či povoleních orgánů veřejné správy a případnými pokyny Pronajímatele.

6 Nájemné

- 6.1** Nájemce je povinen platit řádně a v dohodnutých termínech splatnosti Pronajímateli Nájemné a Platbu Poplatku za služby, a to počínaje Dnem zahájení.
- 6.2** Nájemce je povinen platit Nájemné měsíčně předem na základě faktury zaslané Pronajímatelem Nájemci s 14-ti denní splatností ode dne doručení této faktury, v českých korunách a to výlučně bankovním převodem na Pronajímatelem určený bankovní účet, tj. ke dni podpisu této Smlouvy na účet č. 77777627/2700 (IBAN CZ36 2700 0000 0000 7777 7627) vedený u UniCredit Bank Czech Republic and

Slovakia, a.s. Platba se považuje za uskutečněnou okamžikem jejího připsání na bankovní účet Pronajímatele.

- 6.3** Počínaje 1. lednem 2024 bude Nájemné automaticky upraveno vždy s účinností od 1. ledna každého kalendářního roku Doby nájmu, a to v souladu se změnami ve výši Indexu. Pronajímatel oznámí Nájemci výši upraveného Nájemného písemně (dále jen „**Oznámení o indexaci**“), a to nejpozději do 30.4. daného kalendářního roku.
- 6.4** Nájemce je povinen začít platit upravené Nájemné dle článku 6.3 výše od prvního dne měsíce bezprostředně následujícího po doručení Oznámení o indexaci. Nájemce je dále povinen zaplatit Pronajímateli rozdíl mezi částkou upraveného Nájemného a Nájemného doposud skutečně zaplaceného za příslušné měsíce od počátku příslušného kalendářního roku až do měsíce, ve kterém je Oznámení o indexaci doručeno Nájemci, a to včetně tohoto nájemního období.
- 6.5** Pokud Index nebude nadále zveřejňován, Pronajímatel je oprávněn použít takový přiměřený ekvivalentní index, který společně na základě dohody s Nájemcem zvolí, za účelem stanovení růstu spotřebitelských cen v České republice.
- 6.6** Úprava Nájemného se neuplatní, pokud by znamenala snížení Nájemného.

7 Poplatek za služby

- 7.1** Nájemce je povinen platit Pronajímateli Poplatek za služby prostřednictvím Platby Poplatku za služby měsíčně předem na základě faktury zaslané Pronajímatelem Nájemci s 14-ti denní splatností od data jejího doručení Nájemci, v českých korunách a to výlučně bankovním převodem na Pronajímatelem určený bankovní účet, tj. ke dni podpisu této Smlouvy na účet č. 77777627/2700 (IBAN CZ36 2700 0000 0000 7777 7627) vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Platba se považuje za uskutečněnou okamžikem jejího připsání na bankovní účet Pronajímatele.
- 7.2** Pro účely této Smlouvy se provozními náklady za služby rozumí všechny rozumně a účelně vynaložené výlohy vzniklé provozem, péčí, údržbou, opravou, ostrahou a správou Budovy, kterými jsou především:
- a. Dodávka vody do Budovy a odvod odpadních a srážkových vod z Budovy;
 - b. Dodávka tepelné energie pro vytápění a ohřev teplé užitkové vody do Budovy;
 - c. Dodávka elektrické energie do Společných prostor;
 - d. Dodávka chlazení do Budovy;
 - e. Dodávka elektrické energie, tepelné energie a vody do Prostor.
 - f. Úklid a čištění vnějších konstrukcí Budovy (zejména fasády a oken) a Společných prostor (včetně poskytnutí veškerých čisticích prostředků a zařízení), včetně odstraňování sněhu a ledu;
 - g. Zajištění odpovídající květinové a jiné výzdoby Společných prostor, zařízení a vybavení Společných prostor (nábytek, apod.) a jejich údržba, opravy a výměny, údržba vegetace na plochách sousedících s Budovou;
 - h. Ostraha budovy;

- i. Správa Budovy jako celku zajišťovaná interně či externím dodavatelem;
- j. Daň z nemovitosti vztahující se na Budovu, pozemky zastavěné Budovou a pozemky, které jsou ve vlastnictví Pronajímatele a jsou zahrnuty ve Společných prostorech;
- k. Obvyklé majetkové pojištění Budovy, pojištění odpovědnosti Pronajímatele z provozu Budovy;
- l. Jakékoliv poplatky či jiné platby, které mohou vyžadovat místní úřady ve vztahu k Budově nebo jiným věcem, které tvoří Společné prostory, či ve vztahu k Nájmu, a to na základě platných právních předpisů;
- m. Plnění zákonných požadavků či rozhodnutí příslušných úřadů, které se týkají Budovy či Společných prostor jako celku či jejich užívání a za které nenese odpovědnost Nájemce nebo jakýkoliv jiný nájemce nebo uživatel (do uvedeného však pro vyloučení pochybností nespádají žádné sankce, zejména penále, smluvní či jiné pokuty atd. uložené Pronajímateli či jinak ve vztahu k Budově);
- n. Běžná údržba, provoz, běžné opravy (včetně výměny) Budovy jako celku a zejména Společných prostor, garáže, nosných i nenosných konstrukcí, střechy, fasády, skleněných výplní a veškerého Zařízení, potrubí a dalších rozvodů či přípojek energií a jiných médií, veškerých obslužných či přístupových komunikací, ramp a chodníků, které nejsou udržovány na veřejné náklady, a ve stejném rozsahu náklady na údržbu věcí, které nejsou ve vlastnictví Pronajímatele, ale výlučně či společně s jinými slouží Budově;
- o. Kontrola (revize), údržba a opravy (včetně výměny, kdy se již oprava nevyplatí) a provoz Zařízení;
- p. Náklady na zajištění PO a BOZP Budovy;
- q. Pravidelné malování a úklid Budovy v jiných než pronajímatelských částech, zejména Společných prostor;
- r. Terénní úpravy ploch sousedících s Budovou; a
- s. Takové další služby týkající se Budovy, jaké bude Pronajímatel považovat za nezbytné s přihlédnutím k zásadám řádné správy nemovitostí;

7.3 Nejpozději do 31. července kalendářního roku následujícího kalendářní rok, za který se Poplatek za služby platí, Pronajímatel zašle Nájemci písemné oznámení o konečné výši Poplatku za služby. Oznámení bude rovněž obsahovat nebo k němu bude přiložen výkaz skutečných nákladů, k jejichž úhradě Poplatek za služby slouží a případně i oznámení o nové výši Platby Poplatku za služby. Pokud bude skutečný Poplatek za služby za takový rok vyšší než souhrn Plateb Poplatku za služby zaplacených Nájemcem, zaplatí Nájemce Pronajímateli, na základě vystaveného opravného daňového dokladu, částku rovnající se tomuto rozdílu, včetně příslušné DPH, do čtrnácti (14) dnů po obdržení takového oznámení. V opačném případě bude taková částka, na základě vystaveného opravného daňového dokladu, započtena na následující Poplatek za služby nebo na jiné platby Nájemce dle této Smlouvy nebo vrácena Nájemci bankovním převodem na jím uvedený bankovní účet, dle volby Pronajímatele.

- 7.4** V případě, že Nájem netrval po celý kalendářní rok, budou pro účely výpočtu konečné výše Poplatku za služby nejdříve vypočteny průměrné denní skutečně vynaložené náklady, k jejichž úhradě Poplatek za služby slouží, a tato částka se vynásobí počtem dnů Nájmů v daném kalendářním roce.
- 7.5** Nájemce je na základě písemné žádosti zaslané Pronajímateli oprávněn nahlédnout do podkladů, faktur a záznamů týkajících se položek ovlivňujících výši Poplatku za služby, s tím, že tak může učinit pouze ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne doručení oznámení o výši Poplatku za služby Nájemci, a to na místě a v čase odpovídajícím standardní pracovní době určenými Pronajímatelem. Pokud Nájemce doručí Pronajímateli do patnáctého dne měsíce, který následuje po měsíci, v němž byla provedena kontrola Nájemce dle předchozí věty, písemné oznámení a související doklady prokazující, že kontrola dokázala, že skutečné provozní náklady za daný kalendářní rok byly nadhodnoceny, Pronajímatel Nájemci příslušný rozdíl nahradí buď započetím oproti následující Platbě Poplatku za služby, nebo vrácením příslušné částky bankovním převodem na Nájemcem uvedený bankovní účet. Pronajímatel v této souvislosti vystaví a Nájemci doručí příslušný opravný daňový doklad.
- 7.6** Smluvní strany tímto výslovně souhlasí s tím, že Pronajímatel je kdykoli v průběhu příslušného kalendářního roku oprávněn měnit výši Platby Poplatku za služby písemným oznámením Nájemci s uvedením objektivně ověřitelných důvodů v případě, že Pronajímatel usiluje o navýšení zálohy.

8 Depozit

- 8.1** Nejpozději 5 dnů před Dnem předání je Nájemce povinen poskytnout Pronajímateli Depozit jako jistotu zajišťující splnění veškerých závazků Nájemce podle této Smlouvy.
- 8.2** Nájemce je povinen během Doby nájmu průběžně doplňovat Depozit tak, aby jeho částka vždy odpovídala aktuální výši dle článku 8.1 výše. Nájemce je povinen tak učinit do 10 dnů po doručení příslušné písemné výzvy Pronajímatele. Pokud Pronajímatel použije jakoukoli částku z Depozitu, je Nájemce povinen do 10 dnů po doručení písemné výzvy Pronajímatele příslušnou částku doplnit.
- 8.3** Pronajímatel je oprávněn použít Depozit, pokud Nájemce nesplní jakoukoli svou povinnost dle této Smlouvy, konkrétně povinnost hradit řádně a včas jakékoli platby uvedené v této Smlouvě či jakoukoli povinnost podle této Smlouvy, jejíž nesplnění opravňuje Pronajímatele požadovat náhradu škody či jiných nákladů, jež mu v důsledku toho vzniknou, a tuto svou povinnost nesplní ani v dodatečné lhůtě 14 dnů od písemné výzvy Pronajímatele k nápravě obsahující upozornění na možnost čerpání Depozitu. Depozit rovněž zajišťuje práva a nároky Pronajímatele vzniklé vůči Nájemci na základě jeho odpovědnosti za škodu či z bezdůvodného obohacení.
- 8.4** Pronajímatel Depozit nebo jeho zůstatek vrátí Nájemci do 30 (třiceti) dnů poté, co skončí Nájem dle této Smlouvy, za předpokladu, že budou uspokojeny veškeré pohledávky Pronajímatele za Nájemcem zajištěné Depozitem. Pronajímatel je oprávněn ponechat si 1/3 Depozitu k zajištění možných budoucích nároků vůči Nájemci z vyúčtování provozních nákladů za poslední rok trvání Nájmů. V případě vzniku nedoplatku z vyúčtování provozních nákladů je Pronajímatel oprávněn tuto částku použít na jeho úhradu. Zbývající část poté Pronajímatel vrátí nájemci do 30 dnů po zaslání písemného oznámení o konečné výši Poplatku za služby dle čl. 7.3.

8.5 Nájemce a Pronajímatel se dohodli, že Depozit nebude úročen.

9 Sankce za prodlení s platbou

- 9.1** Nájemce je povinen provádět veškeré platby dle této Smlouvy bankovním převodem na bankovní účet uvedený v této Smlouvě nebo na jakýkoliv účet, který mu Pronajímatel s dostatečným předstihem nejméně 15 dnů předem oznámí. V případě plateb, které jsou zatíženy DPH, se však vždy musí jednat o účet, který Pronajímatel registroval k platbě DPH u příslušného finančního úřadu. V opačném případě je Nájemce oprávněn odmítnout úhradu platby na takový bankovní účet.
- 9.2** Jakákoliv úhrada dle této Smlouvy se považuje za provedenou v okamžiku, kdy je připsána na příslušný bankovní účet Pronajímatele.
- 9.3** Smluvní strany se dohodly, že pokud bude Nájemce v prodlení s jakoukoli úhradou splatnou dle této Smlouvy, vyzve Pronajímatel písemně Nájemce k úhradě této dlužné částky, přičemž mu k její úhradě poskytne přiměřenou lhůtu ne kratší než 15 kalendářních dnů. Neuhradí-li Nájemce dlužnou částku ani v přiměřené lhůtě dle tohoto odstavce, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky, a to za každý den prodlení. Nájemce není oprávněn (i) započítávat proti Nájemnému a jakýmkoli jiným platbám dle této Smlouvy své případné pohledávky, (ii) uplatňovat vůči těmto částkám jakékoliv zadržovací právo, a/nebo (iii) odečítat z těchto plateb jakékoli částky, a to včetně bankovních poplatků.
- 9.4** Strany se dohodly na tom, že dnem uskutečnění zdanitelného plnění ve vztahu k DPH bude 1. pracovní den měsíce, za které jsou Nájemné a Platba Poplatku za služby placeny, s výjimkou prvního plnění, kdy se za den zdanitelného plnění považuje Den zahájení. Nevystavení faktury nezbavuje Nájemce povinnosti uhradit příslušnou platbu Nájemného a/nebo Platby Poplatku za služby řádně a včas v souladu s touto Smlouvou.
- 9.5** Smluvní strany souhlasí s tím, že úhrada smluvní pokuty podle této Smlouvy nebude mít vliv na právo Pronajímatele na náhradu škody nebo jiná práva vyplývající z této Smlouvy nebo ze zákona, která může požadovat samostatně a ve výši převyšující smluvní pokutu.

10 Převod nájmu Prostoru a podnájem

- 10.1** Nájemce se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nepostoupí ani jinak nepřevede svá práva a své povinnosti z této Smlouvy nebo kterékoli z nich na třetí osobu a nepřenechá Prostory a/nebo jejich část do podnájmu a/nebo do užívání třetí osobě. Pro účely tohoto článku se postoupením/převodem rozumí rovněž postoupení, převod či přechod práv a povinností v důsledku prodeje či nájmu podniku Nájemce či jeho části, do něž spadá i tato Smlouva, jakákoliv přeměna ve smyslu zákona o přeměnách a převod více než 10 % obchodního podílu či akcií v Nájemci. Pronajímatel se zavazuje, že předchozí písemný souhlas bez závažného důvodu Nájemci neodepře.
- 10.2** Pronajímatel je oprávněn převést veškerá svá práva a povinnosti podle této Smlouvy na jakoukoliv třetí osobu dle svého výběru. Nájemce do pěti pracovních dnů po obdržení příslušné písemné výzvy Pronajímatele udělí a podepíše veškeré souhlasy či smlouvy o převodu práv a povinností, jež budou případně nutné pro realizaci takového převodu.

11 Opravy, údržba Prostor a Vybavení

- 11.1** Nájemce je povinen o Prostory a Vybavení, které je blíže uvedeno v Příloze č. 7 této Smlouvy, pečovat s péčí řádného hospodáře a udržovat je v řádném a provozuschopném stavu a čisté. Nájemce se zejména zavazuje výlučně na své náklady provádět veškeré potřebné opravy či údržbu Prostor a Vybavení, veškeré Úpravy včetně Dokončovacích prací, příslušenství a vybavení v nich umístěných s výjimkou oprav, které je povinen dle této Smlouvy provádět Pronajímatel.
- 11.2** Pronajímatel je povinen provádět veškeré opravy konstrukcí Budovy tvořící Prostory a dále opravy Zařízení Pronajímatele v Prostorech včetně rozvodných systémů. V případě jejich poškození nebo zničení Nájemcem, jeho zaměstnanci, zákazníky či smluvními partnery se Nájemce zavazuje náklady na provedené opravy Pronajímateli nahradit.
- 11.3** Nájemce se zavazuje neprodleně upozornit Pronajímatele na potřebu oprav či údržby, ke které je povinen Pronajímatel.
- 11.4** V případě oprav a údržby Zařízení či jiných částí Budovy, na které se vztahují záruční podmínky třetích osob, bude Pronajímatel oprávněn požadovat, aby opravu či údržbu prováděly autorizované osoby, které Pronajímatel Nájemci určí.
- 11.5** Nájemce se zavazuje na své náklady zabezpečovat v souladu s ČSN 331500 a dalšími příslušnými normami revize a kontroly vlastních elektrických zařízení užívaných v Prostoru a Vybavení.

12 Pojištění

- 12.1** Nájemce je povinen uzavřít a po celou Dobu nájmu udržovat v platnosti a účinnosti pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou jeho činností v Prostorech a/nebo v souvislosti s jejich užíváním jakož i pojištění veškerého svého majetku umístěného v Prostorech, a to na základě pojistné smlouvy uzavřené s pojišťovnou tak, aby splňovala minimálně podmínky dle čl. 12.2.
- 12.2** Výše limitu pojistného plnění dle pojištění odpovědnosti Nájemce za škodu, musí být minimálně 5.000.000,- CZK za každou škodu a škodní událost. V případě, že to bude vyžadovat povaha činnosti Nájemce v Prostorech, zavazuje se Nájemce pojištění odpovědnosti za škodu přiměřeně upravit. Výše limitu pojistného plnění dle pojištění majetku Nájemce, musí činit minimálně 1.000.000,- CZK za každou škodu a škodní událost a musí zahrnovat zejména pojištění veškerých zařízení, instalací a majetku Nájemce nacházejících se v Prostorech. Případná spoluúčast Nájemce na pojistném plnění, je-li sjednána, nesmí činit více než 5.000,- CZK.
- 12.3** Pět dnů před Dnem předání a dále na žádost Pronajímatele je Nájemce povinen předložit Pronajímateli kopie příslušných pojistných smluv či pojistek a doklad o řádné úhradě pojistného.
- 12.4** Pronajímatel prohlašuje, že před uzavřením této Smlouvy Budovu pojistil proti obvyklým pojistným rizikům, zejména živelním nebezpečím jako jsou požár, úder blesku, výbuch atd. a dalším živelním nebezpečím s výši limitu pojistného plnění 100.000.000,- CZK. Pronajímatel se zároveň zavazuje po celou Dobu nájmu udržovat tento pojistný vztah v platnosti a účinnosti.

13 Další práva a povinnosti Nájemce

Vedle dalších povinností Nájemce uvedených v této Smlouvě je Nájemce povinen:

- 13.1** dodržovat (a zajistit, aby tak činili i zaměstnanci, zákazníci a smluvní partneři Nájemce) podmínky stanovené Domovním řádem. Aktuální znění Domovního řádu tvoří přílohu 5 této Smlouvy s tím, že Pronajímatel může přijmout jeho případné úpravy, které Nájemci předem oznámí;
- 13.2** udržovat pořádek (a zajistit, aby tak činili i zaměstnanci, zákazníci a smluvní partneři Nájemce) ve Společných prostorách a dále zdržet se všeho, co by mohlo obtěžovat ostatní nájemce nebo uživatele Budovy, a to zejména nadměrnými vibracemi či nadměrným zápachem a neumožnit jiným, aby bylo v Prostorách provedeno cokoli, co by mohlo způsobit takové obtěžování;
- 13.3** neprovádět jakékoli Úpravy, přístavby nebo stavební či jiné změny Prostor bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele s tím, že tyto úpravy, jsou-li Pronajímatelem povoleny, je Nájemce povinen provádět pouze na základě a v souladu s platnými souhlasy a povoleními vydanými příslušnými orgány veřejné správy;
- 13.4** oznámit do 24 hodin od okamžiku, kdy došlo k poškození či rozbití vnitřních či vnějších okenních skel v nebo na Prostorách, nutnost jejich výměny s tím, že Pronajímatel zajistí výměnu předmětného skla. Pokud dojde k poškození či rozbití z důvodů na straně Nájemce, bude taková výměna provedena na náklady Nájemce a Nájemce se zavazuje takové náklady Pronajímateli zaplatit nejpozději do pěti pracovních dnů po doručení příslušné výzvy Pronajímatele k úhradě;
- 13.5** bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele: (i) neinstalovat ani neumístit do oken či na exteriér Prostor jakýkoliv nápis, reklamu, oznámení nebo jiný druh či formu oznámení nebo dekorace (zejména včetně nápisů typu „k pronájmu“), (ii) neprovádět jakékoliv změny vstupních dveří Prostor, (iii) neinstalovat žádné venkovní okenní clony, markýzy, žaluzie, klimatizační jednotky či jakékoliv jiné zařízení na nebo v sousedství jakéhokoliv okna do Prostor, pokud tyto nejsou povoleny dle Domovního řádu;
- 13.6** na základě oznámení Pronajímatele podaného alespoň dva pracovní dny předem (či v případě nebezpečí z prodlení kdykoliv bez předchozího oznámení) umožnit Pronajímateli a dalším osobám zmocněným Pronajímatelem kdykoli během Doby nájmu: (i) vstup do Prostor a jejich prohlídku, včetně kontroly, jakým způsobem jsou Prostory užívány a v jakém jsou stavu; a (ii) vykonávat podle výhradního uvážení Pronajímatele veškeré nezbytné opravy, úpravy, doplňky a údržbu v Prostorách(iii) a vstup do prostor za účelem splnění povinností dle bodu 14.2;
- 13.7** informovat Pronajímatele o: (i) jakémkoli insolvenčním řízení proti Nájemci, a to nejpozději do pěti (5) dnů od jeho zahájení, (ii) jakýchkoli podstatných změnách zápisu Nájemce v obchodním rejstříku, (iii) jakýchkoli přeměnách Nájemce dle zákona o přeměnách nebo jakýchkoli jiných podstatných změnách ve vlastnictví nebo struktury akcionářů/společníků Nájemce, nebo o (iv) jakýchkoli významných škodách či významných vadách na Prostorách;
- 13.8** dodržovat bezpečnost a požární ochranu Prostor a Budovy. V případě, že Pronajímatel bude odůvodněně mít za to, že Nájemce, jeho zaměstnanci, návštěvníci, zákazníci, dodavatelé či zástupci porušují či nepřípustně zasahují do bezpečnosti nebo požární ochrany, je Nájemce povinen bezodkladně přijmout nutná opatření směřující k nápravě takového stavu, popřípadě taková, která mu určí Pronajímatel. Nájemce je dále povinen vyhovět příslušným předpisům o požární ochraně a pravidlům požární ochrany přijatým kdykoliv v budoucnu Pronajímatelem;

13.9 neinstalovat v Prostorách a/nebo Budově či na nich bez souhlasu Pronajímatele žádná zařízení, která by mohla narušovat fungování ostatních zařízení budovy a rušit či obtěžovat Pronajímatele či ostatní uživatele Budovy (jako například satelitní antény nebo antény, kamery či ventilaci) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;

13.10 bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele neměnit žádné zámky a/nebo přístupové karty do Prostor a/nebo Budovy a uhradit Pronajímateli veškeré náklady na pořízení dodatečných či náhradních klíčů a/nebo přístupových karet do Prostor a/nebo Budovy;

13.11 Nájemce má právo umístit označení své provozovny (své logo) za dodržení standardní plochy označení pro jednoho běžného nájemce takto:

- 1.NP na centrálním orientačním systému u výtahů v interiéru Budovy
- 1.NP – exteriér u hlavního vstupu do Budovy

Náklady na výrobu a instalaci log nese v plné výši Nájemce.

13.12 dodržovat, vedle dalších povinností stanovených Domovním řádem, přiměřeně své povinnosti dle tohoto článku 13 i při užívání Parkovacích stání;

Nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak, je Nájemce oprávněn v souladu s příslušnými daňovými předpisy odepsat technické zhodnocení Budovy nebo Prostor, které provedl na vlastní náklady (nad rámec Příspěvků Pronajímatele). Nájemce je oprávněn odepsat technické zhodnocení Budovy nebo Prostor provedené Nájemcem v průběhu trvání nájmu. Pronajímatel se v tomto případě zavazuje nezvyšovat pořizovací hodnotu Budovy nebo Prostor o hodnotu tohoto technického zhodnocení provedeného Nájemcem. Pronajímatel vystaví Nájemci souhlas s odepisováním provedeného technického zhodnocení Nájemcem

14 Další práva a povinnosti Pronajímatele

14.1 Vedle ostatních závazků Pronajímatele uvedených v této Smlouvě a za podmínek stanovených v Domovním řádu, se Pronajímatel tímto zavazuje, že:

14.1.1 zajistí klidné a nerušené užívání Prostor Nájemcem s tím, že Pronajímatel je oprávněn provádět jakékoli stavební i jiné práce v jakýchkoliv částech Budovy. V případě takových prací se závazek Pronajímatele podle tohoto článku 14.1.1 omezuje pouze na poskytnutí příslušného upozornění Nájemci v dostatečném časovém předstihu a přijetí všech přiměřených opatření k minimalizaci nepříznivého vlivu na užívání Prostor Nájemcem, jež může být těmito pracemi způsoben. Nájemce má z důvodu provádění takových prací právo na přiměřenou slevu či snížení Nájemného a/nebo Poplatku za služby (resp. Platby Poplatku za služby) v případě, že stavební či jiné práce podstatným způsobem znemožní nebo omezí řádné užívání Prostor Nájemcem;

14.1.2 umožní Nájemci, jeho zaměstnancům, zástupcům, návštěvníkům a všem oprávněným osobám volný přístup do Prostor. V případě nebezpečí, nouze nebo jiné vyšší moci je však Pronajímatel oprávněn výše uvedená práva Nájemce přiměřeně omezit za účelem ochrany bezpečnosti, Budovy a/nebo majetku nacházejícího se v Budově.

14.2 V případě, že Nájemce nesplní jakoukoliv ze svých povinností dle článku 11 výše, je takovou povinnost oprávněn Pronajímatel splnit namísto Nájemce. Nájemce se

zavazuje Pronajímateli uhradit, na základě jeho žádosti, veškeré účelně vynaložené náklady, které Pronajímateli v této souvislosti vzniknou.

- 14.3** Smluvní strany souhlasí, že dodávky jakýchkoliv služeb či médií, které mají být poskytovány Nájemci dle této Smlouvy, mohou být přerušeny v důsledku nehody nebo z jiného důvodu, který je mimo kontrolu Pronajímatele, nebo z důvodu požadavků dle příslušných právních předpisů nebo v důsledku stavu nouze. V takovém případě je Pronajímatel povinen vyvinout veškeré úsilí a přijmout veškeré kroky potřebné k obnovení dodávek takových médií či služeb v nejkratším možném čase. Smluvní strany souhlasí, že Nájemce v případě, že daná dodávka, která je nezbytná pro řádné užívání prostor, nebude zcela obnovena do 5 pracovních dnů, bude mít právo na přiměřenou slevu či snížení Nájemného a/nebo Poplatku za služby (resp. Platby Poplatku za služby) odpovídající příslušnému omezení rozsahu řádného užívání Prostor Nájemcem.
- 14.4** Pronajímatel je oprávněn pozastavit, přerušit nebo omezit jakoukoliv dodávku medií a/nebo službu za účelem provedení oprav, výměn nebo vylepšení v Budově, jejichž provedení je nezbytné, a to do doby dokončení takových oprav, výměn nebo vylepšení. V takovém případě bude Pronajímatel písemně informovat Nájemce o takovém přerušení alespoň 10 pracovních dnů předem, vyjma případů nouze. V případě, že pozastavení, přerušení nebo omezení bude trvat déle než 5 pracovních dnů, bude mít Nájemce právo na přiměřenou slevu, snížení či případně neplacení Nájemného a/nebo Poplatku za služby (resp. Platby Poplatku za služby) odpovídající příslušnému omezení rozsahu řádného užívání Prostor Nájemcem.
- 14.5** Nájemce podpisem této Smlouvy prohlašuje, že Nájemce byl seznámen a byla mu předána kopie Energického štítku Budovy, jehož kopie tvoří přílohu č. 9 této Smlouvy.
- 14.6** Pronajímatel tímto bere na vědomí, že v Prostorách bude Nájemce skladovat listiny obsahující osobní údaje, které Nájemce nesmí zpřístupnit třetím osobám, vyjma osob zabezpečujících správu Budovy a pronajatých Prostor a jejich dodavatelů nebo dodavatelů Pronajímatele, se kterými má správce Budovy nebo Pronajímatel uzavřenou smlouvu o poskytování služeb, smlouvu o dílo nebo jinou obdobnou smlouvu vztahující se k zabezpečování služeb v souvislosti se správou Budovy. Pronajímatel se proto zavazuje, že do Prostor nevstoupí v nepřítomnosti Nájemce, a to s výjimkou situací uvedených v čl. 13.6 Smlouvy, kdy nebude možné včas zajistit přítomnost zástupce Nájemce a bude nezbytný neprodlený zásah Pronajímatele k zabránění vzniku či zmírnění škod na majetku či újmy na životech a zdraví osob. V případě, že se Pronajímatel v souvislosti se vstupem do Prostor dostane do kontaktu s jakýmkoli osobními údaji, zavazuje se zachovat mlčenlivost o všech těchto osobních údajích a dále se zavazuje, že s těmito údaji nebude nijak nakládat. V případě, že v souvislosti s porušením povinnosti Pronajímatele uvedené v tomto ustanovení vznikne Nájemci jakákoli škoda, a to případně i v podobě pokuty uložené orgány veřejné moci, je Pronajímatel povinen Nájemci veškerou vzniklou škodu nahradit.

15 Nehody

- 15.1** V případě poškození Budovy požárem, nehodou nebo jiným způsobem (dále jen „**Nehoda**“), který by měl vliv na právo Nájemce na řádné užívání Prostor, nicméně které nepůsobí, že Prostory budou zcela nebo částečně nepoužitelné v

souladu s Účelem nájmu, je Pronajímatel povinen zajistit odstranění takového poškození. Pronajímatel vyvine maximální možné úsilí, aby k odstranění poškození došlo do 5 dnů ode dne Nehody. Nedojde-li k odstranění poškození v této lhůtě, Nájemce bude mít počínaje šestým dnem po Nehodě nárok na přiměřenou slevu, z Nájemného a/nebo Poplatku za služby (resp. Platby Poplatku za služby).

- 15.2** Pokud se Prostory stanou v důsledku Nehody částečně nezpůsobilé užívání pro Účely nájmu, potom platí, že Nájemce bude mít právo na přiměřenou slevu na Nájemném a Poplatku za služby (resp. Platby Poplatku za služby) po dobu, po kterou budou Prostory částečně nezpůsobilé k užívání pro Účely nájmu.
- 15.3** Pokud se stanou Prostory v důsledku nehody zcela nezpůsobilé k užívání pro Účely nájmu a bude zřejmé, že se nepodaří následky Nehody odstranit ve lhůtě 5 pracovních dnů, má Nájemce právo tuto Smlouvu vypovědět, a to písemnou výpovědí s okamžitou účinností od doručení Pronajímateli.

16 Ukončení nájmu

- 16.1** Následující okolnosti se pro účely tohoto článku 16 považují za porušení této Smlouvy Nájemcem:

- 16.1.1** Nájemce je v prodlení s úhradou Nájemného nebo jakékoli jeho části, a/nebo jiných plateb podle této Smlouvy po dobu delší než 1 měsíc;
- 16.1.2** Nájemce užívá Prostory v rozporu s Účelem nájmu;
- 16.1.3** Nájemce podstatným způsobem poruší jakoukoliv ze svých povinností podle článků 8 nebo 10 výše;
- 16.1.4** pokud je Nájemce v úpadku;
- 16.1.5** pokud bude zrušeno nebo se stane neplatným či neúčinným jakékoli kolaudační nebo jiné správní rozhodnutí nebo povolení vydané Nájemci, které je nezbytné k tomu, aby mohl Nájemce užívat Prostory dle této Smlouvy, zrušeno nebo se stane neplatným či neúčinným;
- 16.1.6** vstoupí do likvidace; nebo
- 16.1.7** jestliže Nájemce podstatným způsobem poruší jakoukoliv jinou povinnost podle této Smlouvy.

- 16.2** Jestliže Nájemce poruší tuto Smlouvu způsobem dle článku 16.1.4 nebo 16.1.5 výše, je Pronajímatel oprávněn tuto Smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou; výpovědní doba začíná běžet ode dne následujícího po dni, kdy byla výpověď doručena Nájemci.

Jestliže Nájemce poruší tuto Smlouvu způsobem dle článku 16.1.1, 16.1.2, 16.1.3 a nebo 16.1.7 výše, je Pronajímatel povinen nejprve písemně vyzvat Nájemce k odstranění porušení této Smlouvy Nájemcem a stanovit mu k tomu lhůtu nejméně 15 kalendářních dnů. Marným uplynutím lhůty je Pronajímatel oprávněn tuto Smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou; výpovědní doba začíná běžet ode dne následujícího po dni, kdy byla výpověď doručena Nájemci.

- 16.3** Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu v případě, že

- 16.3.1** Pronajímatel porušil kterýkoliv svůj závazek dle čl. 14.1 shora a toto své porušení nenapraví ani v přiměřené dodatečné lhůtě od písemné výzvy Nájemce k nápravě, která nebude kratší než 5 pracovních dnů,

16.3.2 Pronajímatel porušil kteroukoli svoji povinnost dle této Smlouvy podstatným způsobem,

16.3.3 Prostory přestanou být z objektivních důvodů způsobilé pro účel nájmu dle této Smlouvy,

16.3.4 Dojde k přerušení dodávky jednoho nebo více médií (elektřina, voda, teplo) do Prostor po dobu delší než 3 (tři) měsíce po sobě bezprostředně jdoucí, a to pouze v případě zavinění Pronajímatelem.

Výpovědní doba je v takovém případě jednoměsíční; výpovědní doba začíná běžet ode dne následujícího po dni, kdy byla výpověď doručena Pronajímateli.

16.4 Nejpozději v Den skončení nájmu dle této Smlouvy je Nájemce povinen vyklidit Prostory a vrátit je Pronajímateli v původním stavu, v němž byly v Den převzetí, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a Pronajímatelem schváleným Úpravám včetně všech klíčů a přístupových karet. Při schvalování dílčích Úprav včetně Dokončovacích prací a veškerých další úprav, technických zlepšení, povrchových úpravy a instalací (společně dále jen „**Vylepšení Nájemce**“) v Prostorách Pronajímatel vždy výslovně uvede, zda po skončení nájmu mají být takováto Vylepšení Nájemce z Prostor odstraněny. Vylepšení Nájemce provedené se souhlasem Pronajímatele před Dnem zahájení budou po skončení nájmu ponechány a Prostory budou Pronajímateli vráceny s těmito Vylepšeními Nájemce. Bez ohledu na jakákoli jiná ustanovení této Smlouvy, a pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak je Nájemce povinen odstranit veškeré Úpravy včetně Dokončovacích prací a veškeré další úpravy, technická zlepšení, povrchové úpravy a instalace (společně dále jen „**Vylepšení Nájemce**“) v Prostorách před vrácením Prostor Pronajímateli, ledaže Pronajímatel výslovně písemně povolí, že některá Vylepšení Nájemce mohou zůstat v Prostorách; v tom případě se povolená Vylepšení Nájemce, se kterými budou Prostory dle tohoto odstavce vráceny Pronajímateli, se stávají vlastnictvím Pronajímatele a Pronajímatel uhradí Nájemci za takováto povolená Vylepšení Nájemce částku 1.000,- CZK (slovy: tisíc korun českých) splatnou do 30 pracovních dnů od vypořádání všech dlužných částek ze strany Nájemce po ukončení Nájmu dle této Smlouvy. Toto povolení nemá vliv na povinnost Nájemce odstranit z Prostor veškerá ostatní Vylepšení Nájemce. Jestliže Nájemce nevyklidí Prostory a/nebo neuvede Prostory do původního stavu nejpozději v Den skončení nájmu dle této Smlouvy, jak je uvedeno výše, je Pronajímatel povinen v rámci předcházení škodám okamžitě (nejpozději do 3 kalendářních dnů ode Dne skončení nájmu), bez dalšího oznamování nebo žádosti, vstoupit do Prostor nebo kterékoli jejich části a s výslovným souhlasem Nájemce, který Nájemce tímto udílí, Prostory vyklidit a odstranit Nájemcův majetek a majetek třetích osob nacházející se v Prostorách a tyto zničit a/nebo provést příslušné práce v souvislosti s odstraněním Vylepšení Nájemce, to vše na náklady Nájemce s tím, že ke dni takového vyklizení Prostor ze strany Pronajímatele se Prostory považují za zpětně předané Pronajímateli. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli veškeré náklady a výdaje, které mu tím vznikly, a to nejpozději do tří dnů po doručení příslušné žádosti Pronajímatele.

16.5 Jestliže Nájemce poruší svoji povinnost vyklidit Prostory v souladu s článkem 16.4 výše, je povinen zaplatit Pronajímateli za každý den prodlení se splněním této povinnosti smluvní pokutu ve výši, která se rovná dvojnásobku součtu (i) denního aktuálního Nájemného plus příslušné DPH a (ii) denní aktuální Platby Poplatku za služby plus příslušná DPH. Kč.

- 16.6** Pronajímatel je oprávněn pronajmout Prostory po uplynutí Doby nájmu nebo výpovědní lhůty, podle okolností, třetí osobě a umožní novému nájemci užívat Prostory, a dále je oprávněn po uplynutí Doby nájmu nebo výpovědní lhůty vstupovat do Prostor a odstranit podle okolností veškerá Vylepšení Nájemce nebo jejich část, případně jiný majetek, z Prostor.
- 16.7** Jestliže Nájemce poruší svou povinnost tak, že porušení této povinnosti bude ze strany Pronajímatele spojeno s výpovědí této Smlouvy, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli náhradu škody ve výši součtu částky odpovídající aktuálnímu Nájemnému, které by narostlo ode dne podání oznámení o výpovědi až do uplynutí Doby nájmu splatnou ke Dni skončení nájmu založeného touto Smlouvou na základě výpovědi učiněné v souladu s článkem 16.2 výše.
- 16.8** Smluvní strany jsou oprávněny vypovědět tuto Smlouvu pouze za podmínek stanovených tímto článkem 16.

17 Oznámení

- 17.1** Veškeré výzvy, sdělení nebo oznámení podle této Smlouvy budou oznamovány doporučeným dopisem, kurýrem, osobně s potvrzením o převzetí nebo emailem s potvrzením o doručení. Je-li sdělení nebo oznámení zasláno emailem, musí být ihned potvrzeno doporučeným dopisem, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak. Za doručenou se považuje také doporučená zásilka zasláná na adresu druhé smluvní strany zapsanou v obchodním rejstříku a současně na poslední adresu známou odesílající straně (pokud je odlišná), kterou si adresát nevyzvedl na příslušné úřadovně pošty nebo jiného držitele poštovní licence ani patnáctý (15) den po jejím uložení, a to tímto dnem.
- 17.2** Pokud Pronajímatel neoznámí Nájemci jiné údaje, budou veškerá sdělení nebo oznámení Pronajímateli zasílána a oznamována na adresu:

UNIQA penzijní společnost a.s.
Evropská 810/136
160 00 Praha 6

Ve věcech smluvních:

kontaktní osoba: [REDACTED]

tel: [REDACTED]

email: [REDACTED]

Ve věcech technických:

kontaktní osoba: [REDACTED]

tel: [REDACTED]

email: [REDACTED]

- 17.3** Pokud Nájemce neoznámí Pronajímateli jiné údaje, budou veškerá sdělení nebo oznámení Nájemci zasílána a oznamována na:

Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky
Drahobejlova 1404/4
190 00 Praha 9

Ve věcech smluvních a technických:

kontaktní osoba: [REDACTED]

tel: [REDACTED]

email: [REDACTED]

18 Řešení sporů

Smluvní strany se zavazují vyřešit jakékoli spory vzniklé z této Smlouvy či v souvislosti s ní na základě jednání. Pokud však během přiměřené doby, jež však v žádném případě nebude delší než třicet (30) dnů, Smluvní strany nevyřeší takový spor, bude takový spor předložen věcně příslušnému soudu, přičemž se Strany dohodly podle § 89a občanského soudního řádu, že místně příslušným soudem k řešení jakýchkoli sporů podle této Smlouvy bude obecný soud Pronajímatele.

19 Závěrečná ustanovení

19.1 Tato Smlouva nabývá platnosti podpisem obou Smluvních stran a účinnosti uveřejněním Smlouvy v Registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že tato Smlouva bude uveřejněna Nájemcem v Registru smluv bez jakýchkoli omezení s přihlédnutím k ochraně osobních údajů.

19.2 Tuto Smlouvu lze měnit pouze na základě písemných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami.

19.3 Tato Smlouva byla uzavřena na základě zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Ukáže-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, nemá tato skutečnost vliv na platnost, účinnost a vymahatelnost zbývajících ustanovení Smlouvy. Pozbude-li část této Smlouvy v důsledku změny právních předpisů nebo nové interpretace zákona svou platnost, Smluvní strany se zavazují tuto část neprodleně doplnit v souladu s principy a smyslem této Smlouvy.

19.4 Smluvní strany se dohodly, že následující ustanovení Občanského zákoníku se se pro účely této Smlouvy nepoužijí: § 557, § 1765 odst. 1 a § 1766, § 1793, § 1899, § 2002 až § 2004, § 2050 a § 2051, § 2208 odst. 1 a 2, § 2209, § 2210 odst. 2 a 3, § 2212 odst. 2 a 3, § 2220, § 2223, § 2230, § 2232, § 2233 odst. 2, § 2247, § 2287, § 2288, § 2308, § 2309, § 2310 odst. 2, § 2311 a § 2312 a § 2315. Pronajímatel a Nájemce se s ohledem na sjednaný dlouhodobý charakter Nájmů předem vzdávají práva domáhat se zrušení této Smlouvy a závazků z ní vyplývajících ve smyslu ustanovení § 2000 Občanského zákoníku. Pronajímatel a Nájemce nesou nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku.

19.5 Tato Smlouva byla vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech v českém jazyce, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom stejnopise.

19.6 Poté, co si tuto Smlouvu přečetly, Smluvní strany prohlašují, že obsah této Smlouvy, prohlášení, záruky, práva a závazky v ní obsažené jsou projevem jejich pravé a skutečné vůle, a že tato Smlouva byla uzavřena na základě vzájemné dohody, nikoli pod nátlakem nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz výše uvedených skutečností Smluvní strany tuto Smlouvu podepisují.

Seznam příloh

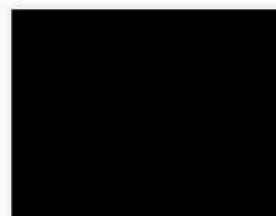
Příloha 1	Výpis z obchodního rejstříku Pronajímatele a plná moc
Příloha 2	Výpis z obchodního rejstříku Nájemce
Příloha 3	Plán Prostor
Příloha 4	Předávací protokol
Příloha 5	Domovní řád
Příloha 6	Dokončovací práce
Příloha 7	Seznam majetku Pronajímatele v Prostoru
Příloha 8	Souhlas Pronajímatele s Dokončovacími pracemi
Příloha 9	Energetický štítek Budovy

V Praze dne

V Praze dne

UNIQA penzijní společnost, a.s.

**Vojenská zdravotní pojišťovna
České republiky**



Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl B, vložka 26024

Datum vzniku a zápisu: 1. prosince 1994

Spisová značka: B 26024 vedená u Městského soudu v Praze

Obchodní firma: UNIQA penzijní společnost, a.s.

Sídlo: Evropská 810/136, Vokovice, 160 00 Praha 6

Identifikační číslo: 618 59 818

Právní forma: Akciová společnost

Předmět podnikání:

Provozování:

- a) doplňkového penzijního spoření, tzn. shromažďování příspěvků účastníků, příspěvku zaměstnavatele a státních příspěvků za účelem jejich umístění do účastnických fondů, obhospodařování majetku v účastnických fondech a vyplácení dávek doplňkového penzijního spoření;
- b) penzijního připojištění prostřednictvím transformovaného fondu, tzn. shromažďování peněžních prostředků od účastníků penzijního připojištění a státu, poskytnutých ve prospěch těchto účastníků, obhospodařování majetku v transformovaném fondu a vyplácení dávek penzijního připojištění, jednak pro účastníky penzijního připojištění a jednak pro příjemce dávek, vůči nimž byly závazky vyčleněny do transformovaného fondu;
- c) činnosti související se zajištěním provozu penzijní společnosti nebo jiných penzijních společností nebo jiných finančních institucí.

Statutární orgán - představenstvo:

člen představenstva:

Ing. MARTIN ŽÁČEK, CSc., dat. nar. 18. července 1965
Pujmanové 882/25, Podolí, 140 00 Praha 4
Den vzniku členství: 17. února 2021

člen představenstva:

Ing. LUCIE URVÁLKOVÁ, dat. nar. 10. května 1972
Trytova 1120/6, Černý Most, 198 00 Praha 9
Den vzniku členství: 17. února 2021

člen představenstva:

Mgr. RASTISLAV HAVRAN, dat. nar. 13. října 1982
82102 Bratislava, Trnavská cesta 74B, Slovenská republika
Den vzniku členství: 17. února 2021

předseda

představenstva:

PETER SOCHA, dat. nar. 18. listopadu 1969
83105 Bratislava, Hečkova 7461/16, Slovenská republika
Den vzniku funkce: 18. ledna 2021
Den vzniku členství: 15. ledna 2021

Počet členů: 4

Způsob jednání: Společnost navenek zastupují vždy dva členové představenstva společně. Podepisování se provádí tak, že k obchodní firmě připojí dva členové představenstva své vlastnoruční podpisy.

Dozorčí rada:

člen dozorčí rady:

ROBERT GAUCI, dat. nar. 6. ledna 1972

Kořenského 1055/1, Smíchov, 150 00 Praha 5
Den vzniku členství: 15. ledna 2021

člen dozorčí rady:

ANDREAS BERTL, dat. nar. 20. května 1975
3400 Klosterneuburg, Dr. Teichmann-Gasse 9, Rakouská republika
Den vzniku členství: 27. dubna 2021

člen dozorčí rady:

PETER EICHLER, dat. nar. 18. dubna 1961
1070 Vídeň, Myrthengasse 11-13/23, Rakouská republika
Den vzniku členství: 12. května 2021

předseda dozorčí rady:

ROBERT GAUCI, dat. nar. 6. ledna 1972
Kořenského 1055/1, Smíchov, 150 00 Praha 5
Den vzniku funkce: 23. března 2021
Den vzniku členství: 15. ledna 2021

Počet členů:

3

Jediný akcionář:

UNIQA Österreich Versicherungen AG
1029 Vídeň, Untere Donaustraße 21, Rakouská republika
Registrační číslo: FN 63197 m
Právní forma: akciová společnost

Akcie:

398 500 832 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1,- Kč

Základní kapitál:

398 500 832,- Kč
Splaceno: 398 500 832,- Kč

Ostatní skutečnosti:

Se společnostmi se ke dni 30.9.1998 sloučily obchodní společnosti:

- CR FONTÁNA penzijní fond, a.s. se sídlem v Ostravě 1, Čs.legií 16, PSČ 702 00, IČO 60 79 25 07, zapsaná pod Rg B 980 obchodního rejstříku Krajského obchodního soudu v Ostravě,
- BIŽUTERNÍ OTEVŘENÝ PENZINÍ FOND, akciová společnost se sídlem v Jablonci nad Nisou, Podhorská 69, IČO 62 74 10 55, zapsaná pod Rg B 691 obchodního rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem,
- Univerzální Penzijní Fond EVEREST, a.s. se sídlem v Praze 4, nám. Hrdinů 4, PSČ 140 00, IČO 63 07 82 44, zapsaná pod Rg B 3041 obchodního rejstříku Krajského obchodního soudu v Praze,
- Penzijní fond Energie, a.s. se sídlem v Praze 4, M.Cibulkové 8/491, PSČ 140 00, IČO 61 85 99 40, zapsaná pod Rg B 2883 obchodního rejstříku Krajského obchodního soudu v Praze, čím také došlo ke zvýšení základního jmění ze 61,500.000,- Kč na 142,436.000,- Kč.

Nástupnická společnost Winterthur, penzijní fond, a.s. se na základě smlouvy o fúzi uzavřené dne 29.06.2001 sloučila ve smyslu ust. § 69a odst. 1 obch. zák. se zanikajícími společnostmi Penzijní fond Všeobecné zdravotní pojišťovny České republiky a.s., IČ: 61 86 07 51, se sídlem Praha 7, Komunardů 36/1091, PSČ 170 00 a Báňský a hutní penzijní fond, a.s., IČ

47 67 78 64, se sídlem v Třinci, okr. Frýdek - Místek, Lánská 128, PSČ 738 01 v důsledku čehož na ni přešlo jmění těchto zanikajících společností.

Na společnost CREDIT SUISSE LIFE & PENSIONS PENZIJNÍ FOND A.S. jakožto na nástupnickou společnost přešlo v důsledku sloučení jmění zanikající společnosti Vojenský otevřený penzijní fond, a.s. se sídlem Praha 7, Letenské náměstí 156/1, PSČ 170 06, identifikační číslo 61 85 86 41.

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č.90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech

Valná hromada obchodní společnosti AXA penzijní společnost a.s. přijala dne 7.12.2020 následující usnesení:

1. Valná hromada určuje, že hlavním akcionářem Společnosti ve smyslu ustanovení § 375 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "ZOK") je společnost UNIQA Österreich Versicherungen AG, se sídlem Untere Donaustraße 21, 1029 Vídeň, Rakousko, společnost zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Obchodním soudem ve Vídni pod registračním číslem FN 63197 m (dále jen "Hlavní akcionář"), a to vzhledem k tomu, že vlastní akcie Společnosti, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota činí 99,99 % základního kapitálu Společnosti, na něž byly vydány akcie s hlasovacími právy, a současně je s těmito akciemi ve vlastnictví Hlavního akcionáře spojen podíl na hlasovacích právech ve Společnosti ve výši 99,99 %. Tato skutečnost je osvědčena výpisem ze seznamu akcionářů Společnosti, vyhotoveným ke dni doručení žádosti Hlavního akcionáře Společnosti, a výpisem ze seznamu akcionářů Společnosti, vyhotoveným ke dni konání valné hromady.
2. Valná hromada rozhoduje a schvaluje nucený přechod vlastnického práva ke všem účastnickým cenným papírům vydaným Společností, které jsou ve vlastnictví jiných vlastníků než Hlavního akcionáře (dále jen "Minoritní akcionáři"), na Hlavního akcionáře. Přechod vlastnického práva k účastnickým cenným papírům na Hlavního akcionáře nabývá účinnosti uplynutím 1 (slovy: jednoho) měsíce od zveřejnění zápisu tohoto usnesení do obchodního rejstříku (dále jen "Den účinnosti").
3. Valná hromada určuje, že Hlavní akcionář poskytne Minoritním akcionářům (případně zástavním věřitelům) za jejich akcie v rámci tohoto přechodu protiplnění ve výši 4,60 Kč (slovy: čtyři koruny české a šedesát haléřů) za jednu akcii. Přiměřenost výše protiplnění je doložena znaleckým posudkem č. 988/2020 ze dne 5.11.2020, vypracovaným společností Deloitte Advisory s.r.o., IČO: 27582167, se sídlem Italská 2581/67, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsanou v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 113225, která je znaleckým ústavem v odvětví finanční řízení podniku, oceňování podniku a jeho částí včetně nehmotných aktiv, účetnictví, pojistná matematika, transferové ceny, posouzení a vymezení činností výzkumu a vývoje pro účely uplatnění v dotačních programech a uplatnění daňových úlev z technickoekonomického hlediska, veřejná podpora, oceňování nemovitostí a oceňování movitých věcí.
4. Valná hromada osvědčuje, že Hlavní akcionář před konáním valné hromady převedl na účet vedený u pověřené osoby, kterou je společnost Raiffeisenbank a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, IČO: 49240901, zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2051 (dále jen "Agent") peněžní prostředky ve výši potřebné k výplatě peněžního protiplnění Minoritním akcionářům a tuto skutečnost doložil konáním valné hromady potvrzením Agentu.

5. Valná hromada určuje, že Minoritní akcionáři předloží své akcie k převzetí Společnosti na kontaktní adrese Společnosti: AXA penzijní společnost a.s., Lazarská 13/8, 120 00 Praha 2, po předchozí domluvě schůzky na emailové adrese [REDAKCE]. Řádná lhůta pro předložení akcií činí 30 (slovy: třicet) dnů ode Dne účinnosti. Nepředloží-li Minoritní akcionáři tyto akcie v řádné lhůtě, bude Společností stanovena dodatečná lhůta pro předložení akcií, která nebude kratší než 14 (slovy: čtrnáct) dnů. Nepředloží-li Minoritní akcionáři své akcie ani v dodatečné lhůtě, Společnost prohlásí nepředložené akcie za neplatné postupem podle ZOK.

6. Valná hromada určuje, že výplata protiplnění bude provedena oprávněným osobám prostřednictvím Agenty. Oprávněnou osobou k výplatě protiplnění je každý, kdo byl vlastníkem akcií ke Dni účinnosti, ledaže je prokázán vznik zástavního práva k těmto akciím, a v takovém případě je oprávněnou osobou zástavní věřitel, ledaže vlastník prokáže zánik zástavního práva ještě před přechodem vlastnického práva (dále jen "Oprávněná osoba"). Lhůta pro výplatu protiplnění je 15 (slovy: patnáct) dní po dni předložení akcií Společnosti, resp. 15 (slovy: patnáct) dní po dni prohlášení nepředaných akcií za neplatné. Agent vyplatí protiplnění Oprávněné osobě na základě potvrzení Společnosti o převzetí akcií, resp. prohlášení nepředaných akcií za neplatné, a to bezhotovostně převodem na účet Oprávněné osoby. Podmínkou výplaty protiplnění je, že Oprávněná osoba nejpozději v den předání akcií, resp. v den prohlášení nepředaných akcií za neplatné, písemně sdělí Agentovi platební instrukce (název banky a číslo účtu), přičemž toto sdělení bude podepsáno s úředně ověřeným podpisem Oprávněné osoby nebo jejího zástupce, a jedná-li zástupce, bude Agentovi doloženo oprávnění zástupce jednat za Oprávněnou osobu (např. výpisem z veřejného rejstříku Oprávněné osoby, plnou mocí s úředně ověřeným podpisem Oprávněné osoby).

Kontaktní údaje Agenty pro řešení výplaty protiplnění jsou: Raiffeisenbank a.s., Centrála, Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, email: [REDAKCE]

Po marném uplynutí výše stanovených lhůt pro výplatu protiplnění se Oprávněná osoba může domáhat výplaty protiplnění přímo u Hlavního akcionáře.

7. V souladu s ustanovením § 388 odst. 1 ZOK bude ve lhůtě pro výplatu protiplnění a výše stanoveným způsobem Oprávněné osobě vyplacen i úrok ve výši obvyklých úroků podle ustanovení § 1802 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, na který má Oprávněná osoba právo ode Dne účinnosti do dne výplaty protiplnění. Právo na úrok nevzniká po dobu prodlení Oprávněné osoby s předáním akcií Společnosti a/nebo po dobu prodlení Oprávněné osoby s poskytnutím součinnosti s výplatou protiplnění (tj. zejména s náležitým sdělením platební instrukce výše stanoveným způsobem).

Plná moc

UNIQA penzijní společnost, a.s., se sídlem v Evropská 810/136, Vokovice, 160 00 Praha 6, IČ: 618 59 818, zapsaná u Městského soudu v Praze v oddílu B, číslo vložky 26024, zastoupená Ing. Martinem Žáčkem, CSc., člen představenstva a Ing. Lucíí Urválkovou, členka představenstva, zmocňuje tímto (dále jen „zmocnitel“)

r.č.: [redacted]

k zastupování zmocnitele, aby jeho jménem činil veškerá právní jednání potřebná k uzavírání, změně nebo ukončování smluv a podepisování další dokumentace v níže uvedeném rozsahu:

- a) dodávky elektrické energie, plynu, vody, odvoz a likvidace odpadu, úklid prostor a budov, telefonní linky, ostraha a elektr. zabezpečení, revize, údržby, reklamace a další služby související s provozem budov a nemovitostí,
- b) nájmy, pronájmu a podnájmu bytových a nebytových prostor (vč. souvisejících ploch na reklamu), parkovacích míst, garáží a dopravních prostředků,
- c) nákup a oprava nábytku, kancelářské techniky a zařízení,
- d) odprodej a zápůjčka drobného hmotného majetku,
- e) pojištění nemovitostí a s tím související vyřizování pojistných událostí,
- f) objednávky a smlouvy o dílo týkající se oprav, zhodnocení a odstranění závad v budovách vlastněných či pronajímaných,
- g) smlouvy o ocenění nemovitostí, konzultace a dohody o právní pomoci v rámci nemovitostí,
- h) souhlas s umístěním sídel společnosti v pronajatých prostorách,
- i) vyřizování stavebních ohlášení a stavebních povolení k realizaci stavebních prací,
- j) vystavování čestných prohlášení k povolení pobytu pro nájemníky v pronajatých bytových jednotkách.

Na základě této plné moci nesmí zmocněnec zcizovat ani zatěžovat movitý ani nemovitý majetek zmocnitele.

Zmocněnec zastupuje zmocnitele ve výše uvedeném rozsahu jen za předpokladu současného podpisu smluvní dokumentace další osobou oprávněnou podepisovat tuto smluvní dokumentaci –

Tato plná moc se vystavuje na dobu neurčitou.

V Praze dne 21.12.2021

UNIQA penzijní společnost, a.s.
Ing. Martin Žáček, CSc.
člen představenstva

UNIQA penzijní společnost, a.s.
Ing. Lucie Urválková
člen představenstva

Plnou moc přijímám

JUDr. Pav



PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 19250 / 57-58 / 2021 / C.

Já, níže podepsaná Mgr. Hana Poláčková, advokátka se sídlem v Praze, Patočkova 2472/81, 169 00 Praha 6 - Břevnov, zapsaná v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 7877, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně v 3 vyhotoveních podepsal/a

1.

2.

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

Plná moc

UNIQA penzijní společnost, a.s., se sídlem v Evropská 810/136, Vokovice, 160 00 Praha 6, IČ: 618 59 818, zapsaná u Městského soudu v Praze v oddílu B, číslo vložky 26024, zastoupená Ing. Martinem Žáčkem, CSc., člen představenstva a Ing. Lucíí Urválkovou, členka představenstva, zmocňuje tímto obchodní společnost (dále jen „zmocnitel“)

UNIQA Management Services, s.r.o.
se sídlem Evropská 810/136, Vokovice, 160 00 Praha 6
IČ: 256 72 703

k zastupování zmocnitele, aby jeho jménem činila veškerá právní jednání potřebná k uzavírání, změně nebo ukončování smluv a podepisování další dokumentace v níže uvedeném rozsahu:

- a) dodávky elektrické energie, plynu, vody, odvoz a likvidace odpadu, úklid prostor a budov, telefonní linky, ostraha a elektr. zabezpečení, revize, údržby, reklamace a další služby související s provozem budov a nemovitostí,
- b) nájmy, pronájmu a podnájmu bytových a nebytových prostor (vč. souvisejících ploch na reklamu), parkovacích míst, garáží a dopravních prostředků,
- c) nákup a oprava nábytku, kancelářské techniky a zařízení,
- d) odprodej a zápůjčka drobného hmotného majetku,
- e) pojištění nemovitostí a s tím související vyřizování pojistných událostí,
- f) objednávky a smlouvy o dílo týkající se oprav, zhodnocení a odstranění závad v budovách vlastněných či pronajímaných,
- g) smlouvy o ocenění nemovitostí, konzultace a dohody o právní pomoci v rámci nemovitostí,
- h) souhlas s umístněním sídel společnosti v pronajatých prostorách,
- i) vyřizování stavebních ohlášení a stavebních povolení k realizaci stavebních prací,
- j) vystavování čestných prohlášení k povolení pobytu pro nájemníky v pronajatých bytových jednotkách.

Na základě této plné moci nesmí zmocněnec zcizovat ani zatěžovat movitý ani nemovitý majetek zmocnitele.

Zároveň **UNIQA Management Services, s.r.o.**, se sídlem Evropská 810/136, Vokovice, 160 00 Praha 6, IČ: 256 72 703, zapsaná u Městského soudu v Praze v oddílu C, číslo vložky 60002, zastoupená Ing. Martinem Žáčkem, CSc., předsedou sboru jednatelů a Ing. Lucíí Urválkovou, jednatelkou, pověřuje tímto zaměstnance úseku Procurementu a logistiky

nar. [redacted] bytem [redacted]

k provádění výše uvedených činností, a to za předpokladu současného podpisu této smluvní dokumentace další osobou oprávněnou podepisovat tuto smluvní dokumentaci - JUDr. Pavlem Kocourkem.

Tato plná moc se vystavuje na dobu neurčitou.

V Praze dne 21. [redacted] 1

[redacted]
.....
UNIQA penzijní společnost, a.s.

[redacted]
[redacted] C.
člen představenstva

[redacted]
.....
UNIQA penzijní společnost, a.s.

[redacted]
[redacted]
člen představenstva

Plnou moc přijímám:

[redacted]
.....
UNIQA Management Services, s.r.o.

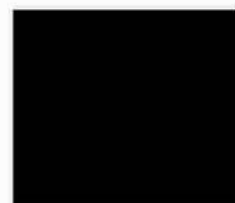
[redacted]
[redacted]
předseda sboru [redacted] ů

[redacted]
.....
UNIQA Management Services, s.r.o.

[redacted]
[redacted]
jednatelka

Pověření přijímám:

[redacted]
.....
[redacted]



PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 19250 / 59-60 / 2021 / C.

Já, níže podepsaná Mgr. Hana Poláková, advokátka se sídlem v Praze, Patočkova 2472/81, 169 00 Praha 6 - Břevnov, zapsaná v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 7877, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně v 3 vyhotoveních podepsal/a

1. [REDACTED]
jehož totožnost jsem zjistila z občanského průkazu [REDACTED]
2. [REDACTED]
totožnost jsem zjistila z občanského průkazu [REDACTED] jejíž

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze [REDACTED]

[REDACTED]
v zastoupení Mgr. Peter Truska, advokátní koncipient ev. [REDACTED]



Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl A, vložka 7564

Datum vzniku a zápisu:	23. prosince 1992
Spisová značka:	A 7564 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky
Sídlo:	Praha 9, Drahoňežova 1404/4
Identifikační číslo:	471 14 975
Právní forma:	Zdravotní pojišťovna (mimo VZP) pojišťovna
Předmět činnosti:	Veřejné zdravotní pojištění vojáků v činné službě a žáků vojenských škol, kteří se připravují na službu vojáka z povolání a nejsou vojáky v činné službě, s výjimkou vojáků v záloze povolaných k vojenskému cvičení nebo službě v operačním nasazení. Provádění veřejného zdravotního pojištění. Zprostředkování úhrad nákladů zdravotních služeb hrazených z veřejného zdravotního pojištění, které byly poskytnuty poskytovateli zdravotních služeb a jinými oprávněnými subjekty v souladu s platnými právními předpisy České republiky, Evropské unie a na základě platně uzavřených a účinných mezinárodních smluv, kterými je Česká republika vázána. Kontrola využívání a poskytování služeb plně nebo částečně hrazených zdravotním pojištěním v jejich objemu a kvalitě včetně dodržování cen u smluvních poskytovatelů a pojištěnců. Půjčování zdravotnických prostředků pojištěncům na základě indikace ošetřujícího lékaře v souladu s platnými právními předpisy včetně vedení příslušné evidence. Výkon práva hospodaření s majetkem jí svěřeným a hospodaření s vlastním majetkem. Svěřený majetek může být využíván pouze k účelu, pro který je určen platnými právními předpisy. Svěřený majetek pořízený z prostředků veřejného zdravotního pojištění nesmí být předmětem podnikání a nesmí být k podnikání využíván. Výběr pojistného na zdravotní pojištění a kontrola tohoto výběru, včetně vymáhání dlužného pojistného, penále apod.

Statutární orgán:
generální ředitel:

Ing. JOSEF DIESSL, dat. nar. 28. prosince 1959
Za Pektinou 945, 538 03 Heřmanův Městec
Den vzniku funkce: 15. března 2021
Den vzniku členství: 15. března 2021

Počet členů:

1

Způsob jednání:

Organizaci zastupuje vůči třetím osobám generální ředitel pojišťovny. Podepisování za pojišťovnu provádí tak, že k vytištěnému nebo napsanému jménu pojišťovny připojí svůj podpis generální ředitel pojišťovny.

Dozorčí rada:

**místopředseda
dozorčí rady:**

MUDr. VÁCLAV HORÁK, MBA, dat. nar. 12. srpna 1970
Talichova 2041/5, Břevnov, 169 00 Praha 6

Den vzniku funkce: 26. dubna 2022
Den vzniku členství: 13. prosince 2020

člen dozorčí rady:

št. prap. JAROMÍR LORENC, dat. nar. 2. února 1974
č.p. 60, 592 03 Kadov
Den vzniku členství: 13. prosince 2020

člen dozorčí rady:

št. prap. Bc. PETER SMIK, dat. nar. 7. ledna 1987
č.p. 535, 330 17 Chotíkov
Den vzniku členství: 13. prosince 2020

člen dozorčí rady:

plk. gšt. Ing. PETR SVOBODA, MSS, dat. nar. 21. ledna 1971
Zahradní 1212, 685 01 Bučovice
Den vzniku členství: 13. prosince 2020

předseda dozorčí rady:

Ing. ANTONÍN GENSER, dat. nar. 5. října 1964
č.p. 34, 391 31 Dražice
Den vzniku funkce: 12. ledna 2021
Den vzniku členství: 13. prosince 2020

člen dozorčí rady:

Mgr. Bc. DUŠAN JANIŠ, dat. nar. 2. června 1968
Dětská 1841, 755 01 Vsetín
Den vzniku členství: 13. prosince 2020

člen:

Mgr. FRANTIŠEK BOHÁČEK, dat. nar. 12. prosince 1984
Ke stadionu 946/19, Čakovice, 196 00 Praha 9
Den vzniku členství: 30. srpna 2021

člen dozorčí rady:

Ing. PETR PAVELEK, Ph.D., dat. nar. 7. ledna 1976
Bílková 861/14, Staré Město, 110 00 Praha 1
Den vzniku členství: 13. března 2022

člen dozorčí rady:

Mgr. ONDŘEJ ČADY, dat. nar. 20. ledna 1982
Nové náměstí 1370/11, Uhřetěves, 104 00 Praha 10
Den vzniku členství: 17. března 2022

Počet členů:

9

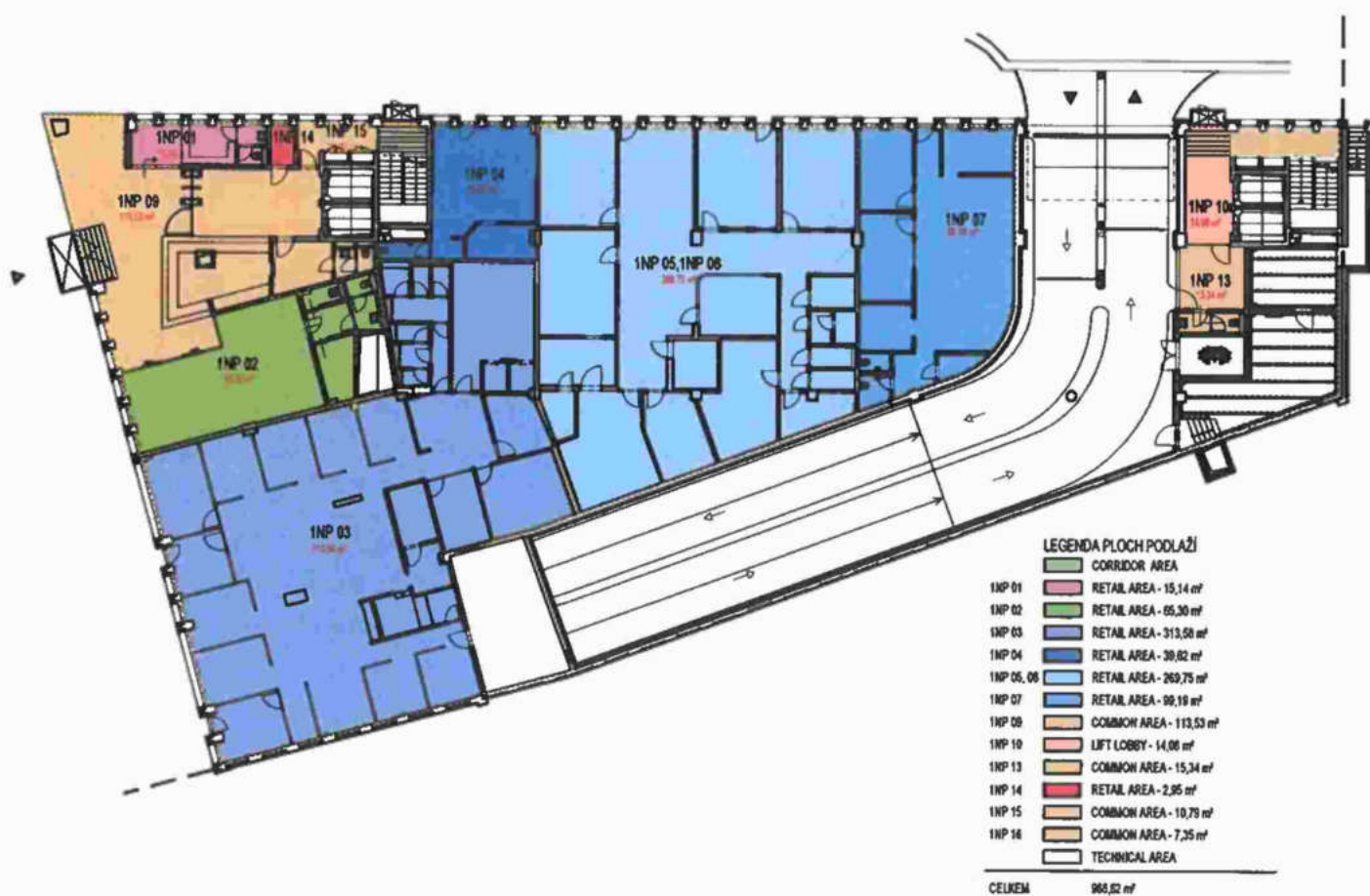
Ostatní skutečnosti:

Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky byla založena ve smyslu § 5, zák. č. 280/92 Sb.

Na základě rozhodnutí Ministerstva zdravotnictví ČR č.j. 39450/97, SPZ-996/97 ze dne 24.10.1997 a dohody o složení Zdravotní pojišťovny CRYSTAL a Vojenské zdravotní pojišťovny České republiky ze dne 29.10.1997 končí bez provedení likvidace činnost Zdravotní pojišťovny CRYSTAL se sídlem v Liberci, identifikační číslo 490 99 183 ke dni 31.10.1997 s tím, že veškerá práva a povinnosti Zdravotní pojišťovny CRYSTAL přecházejí tímto dnem na Vojenskou zdravotní pojišťovnu České republiky se sídlem v Praze 9, identifikační číslo 471 14 975.

1NP

AXA Centrum Ústí 8/488 Bmo Floor plan 1NP
ke dni 31.08.2018





Předávací protokol

PROTOKOL O PŘEDÁNÍ - PŘEVZETÍ

Datum pořízení protokolu:

Místo pořízení protokolu: Úzká 488/8, 602 00 Brno

Přítomni:

UNIQA penzijní společnost a.s.
Úzká 488/8, 602 00 Brno, IČ: 27879291
jako Pronajímatel, v zastoupení:
[redacted] (Cushman &
Wakefield)

jako Nájemce, v zastoupení:

Na základě nájemní smlouvy uzavřené mezi smluvními stranami dne a ve znění pozdějších dodatků a podpisem tohoto protokolu Pronajímatel předává a Nájemce přebírá stanovený předmět pronájmu. Nájemce převzal před převzetím nájemních prostor kopii PENB (průkaz energetické náročnosti budovy) ve formě listinného originálu zkonvertovaného do elektronické podoby.

Přítomní konstatují, že Pronajímatel splnil svou povinnost související s předmětem pronájmu.

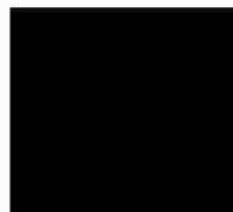
Nájemci bylo předáno:

Prostory: UNIQA Business Centrum – Úzká 8, 602 00 Brno

- prostory m²

Stav vodoměru: účtováno poměrem

Stav elektroměru:



Předávací protokol

Zjištění Nájemce:

Bez závad

.....
Pronajímatel

Michaela Lusková (Cushman &
Wakefield)

.....
Nájemce

UNIQA Business Centrum

DOMOVNÍ ŘÁD

UNIQA penzijní společnost a.s.

Místo:	UNIQA Business Centrum Úzká 488/8, 602 00 Brno
Správa budovy:	Cushman & Wakefield s.r.o. Úzká 488/8, 602 00 Brno
Vypracoval:	Cushman & Wakefield s.r.o., rev. 03/2020



Obsah

1.	Úvodní ustanovení	3
2.	Základní údaje	3
3.	Popis budovy	3
4.	Organizační zabezpečení provozu objektu	4
5.	Provoz podzemních garáží.....	5
6.	Provoz střešní terasy	6
7.	Vstup zvířat do objektu	6
8.	Technický provoz objektu	7
	Klimatizace a větrání kancelářských místností.....	7
	Ústřední vytápění	7
	Telefony.....	7
	Dieselgenerátor	7
	Hromosvod	8
	Úklid.....	8
	Výtahy.....	8
	Osvětlení.....	8
	Elektronická požární signalizace.....	8
	Otvírání a zavírání domu	8
	Pravidla pro vstup do objektu	8
	Vývoz komunálního odpadu.....	9
9.	Hlášení poruch a zjištěných závad.....	10
10.	Odpovědnost za dodržování předpisů o požární ochraně.....	10
11.	Závěrečná ustanovení	10
12.	Přílohy:	11

1. Úvodní ustanovení

Za účelem zabezpečení pořádku a čistoty v nebytových prostorách, jakož i zajištění podmínek řádného užívání kancelářských prostor, společných prostor a zařízení domu, vydává UNIQA penzijní společnost a.s., Úzká 488/8, 602 00 Brno tento domovní řád.

2. Základní údaje

Majitel:	UNIQA penzijní společnost a.s.
Adresa	Úzká 488/8, 602 00 Brno
Odpovědný zástupce	
Telefon	

Správa objektu:	
Adresa	
Odpovědný zástupce	
Telefon	
Vedoucí oddělení správy	
Telefon	
Správce objektu	
Telefon	
Technická správa objektu	
Telefon	

Tísňová volání:	
Ostraha objektu	
Záchranná služba	
Hasiči	
Policie	
Záchranná zdravotní služba	
Městská policie	
Poruchy elektrické sítě	
Poruchy vodovodní sítě	
Výtahy	
Havarijní služba Special Service International spol. s r.o.	

3. Popis budovy

„UNIQA Business Centrum tvoří kompaktní zastavění uličního bloku, vymezeného ulicemi Úzká, Trnitá a Hamburská. Administrativní budova – UNIQA Business Centrum je situována na nároží ulice Úzká a ulice Hamburská a je rozdělena na dvě podzemní, šest plných nadzemních podlaží a jedno ustupující nadzemní podlaží. Do budovy je možné vstoupit hlavním vchodem s recepcí z ulice Úzké a dále vedlejším vchodem z ulice Hamburské.

V podzemních podlažích se nacházejí plochy pro parkování osobních automobilů a jsou společné pro všechny tři objekty, vjezd je z ulice Hamburské. V přízemí objektu se nachází komerční prostory se

samostatným sociálním zařízením a samostatným přístupem. Ve 2NP až 6NP jsou administrativní prostory s minimálním (výjimečným) přístupem veřejnosti. V 7NP jsou umístěny kancelářské prostory, střešní zahrady a místnosti technického zařízení (VZT, chlazení a dieselagregát). Jednotlivé prostory jsou vybaveny samostatnými kuchyňkami a sociálním zařízením.

Vertikální komunikaci zajišťuje jedno hlavní komunikační jádro se schodištěm a dvěma výtahy, které propojuje všechna podlaží. V jižním cípu budovy je umístěno druhé schodišťové jádro s výtahy.

V 1PP je umístěna rozvodna NN, rozvodna SLP, strojovna chlazení, výměník tepla a odpadová místnost. V trafostanici 22,04kV umístěné v 1NP objektu jsou umístěny 3 transformátory (uživatelská trafostanice pro 3 samostatné odběratele elektrické energie). Přívody NN jsou vedeny z rozvaděčů umístěných v trafostanici objektu (společná rozvodna NN pro všechny tři odběratele) do hlavních rozvaděčů v jednotlivých objektech. Rozvody NN jsou do jednotlivých objektů stavby vedeny společnými prostory v podzemním podlaží. Z hlavního rozvaděče jsou vyvedeny kabelové rozvody k jednotlivým patrovým rozvaděčům, rozvaděčům technologií, výtahů a MaR. Kabelové trasy od hlavních rozvaděčů jsou vedeny v kabelových žlabech a ve svislých šachtách na stoupacích roštích. Z podružných patrových rozvaděčů je napájeno klimatizační zařízení, vzduchotechnika, zařízení výměníkové stanice, výtahy, osvětlení, zásuvkové okruhy a ostatní elektrická zařízení. Elektrická zařízení sloužící k protipožárnímu zabezpečení objektu (odvětrání chráněných únikových cest, stabilní hasicí zařízení) mají při přerušení dodávky elektrické energie z rozvodné sítě E.ON zajištěnou dodávku elektrické energie z točivých elektrických náhradních zdrojů. Na střeše je umístěn samostatný náhradní zdroj (soustrojí MTG o výkonu 720kW).

Objekt je napojen samostatnou vodovodní přípojkou na vodovod vedený v kolektoru v ulici Hamburské.

Vzduchotechnickými zařízeními je řešeno – hygienické větrání, stavební větrání, technologické větrání garáží v podzemních podlažích, větrání chráněných únikových cest, větrání a klimatizace komerčních prostor včetně zázemí a administrativní části včetně zázemí.

Chlazení je řešeno systémem nepřímého (vodního) chlazení, které přivádí ochlazenou vodu do chladiců VZT jednotek, výměníků fan-coilů a systému temperace betonového jádra stropní konstrukce. Centrální strojovna chlazení je umístěna v 7NP objektu SO 02.

Budova je zásobována teplem prostřednictvím výměníkové stanice nacházející se v 1PP. Dodavatelem je společnost Teplárny Brno, a. s.

4. Organizační zabezpečení provozu objektu

Na hlavní recepci je přítomna bezpečnostní služba nepřetržitě 24 hodin denně.

V pracovní dny Po – Pá od 7:00 do 15:00 hodin zabezpečuje chod objektu a obsluhu technologií pracovník společnosti Special Service International, spol. s r.o. (Technický management objektu).

V mimopracovní dobu, o svátcích a v případě havárie mohou nájemci volat ostrahu objektu na telefonu ■■■ ■■■ ■■■

Bezpečnostní služba mimo jiné zajišťuje:

Registraci, ohlašování návštěv a vydávání návštěvnických karet.

Přijímá požadavky uživatelů objektu na opravy, které zapisuje do knihy závad nebo je předává k vyřízení technikovi objektu.

Upozorňuje řidiče na neoprávněné parkování vozidel v prostorech vjezdu do garáží, v případě poruchy zařízení se obrací na technický management.

V době nepřítomnosti technika objektu provádí vyprošťování osob z výtahu a zajišťuje, aby byl výtah výhradně používán pro potřebu nájemníků a jejich návštěv. Toto ustanovení neplatí pro případ mimořádných událostí nebo při provádění naléhavých oprav a stěhování. Strážný při výkonu služby má zakázáno používat výtah.

Kontroluje dle možností vynášení předmětů a hmotného majetku přes recepci v objektu tak, aby nedošlo k poškození soukromého vlastnictví a práv nájemníků včetně provozovatele objektu a nedocházelo k omezování osobních svobod osob. Služba má právo i povinnost dotázat se na vlastníka vynášených předmětů, o této skutečnosti informovat vlastníka, a tak ověřit oprávněnost vynesení předmětů a hmotného majetku z objektu. V případě podezření z konání trestné činnosti má bezpečnostní služba právo vynášené předměty při průchodu recepcí zadržet po dobu nezbytně nutnou k vyjasnění vlastnického vztahu. Jedná se např. o nábytek, počítače, tiskárny, telefony, kopírovací techniku apod. Strážný nemá právo na provádění kontrol osobních věcí (oděvy, kabelky, tašky) a k zadržování osob. O vynášení věcí provádí bezpečnostní služba zápis v knize služeb.

Vydává a přijímá klíče od zasedacích místností pro nájemce společnost UNIQA Management Services.

Zabezpečuje kontrolu a obsluhu pultu EZS, EPS a CCTV.

Zamezuje vniknutí nepovolaných osob do objektu přípustným způsobem a prostředky.

V případě vzniku mimořádných situací, zadržení nepovolaných osob apod. neprodleně informuje správu objektu, orgány policie, hasiče, vlastní společnost apod.

Dle pokynů a potřeby otevírá ostatní vstupy do objektu a zajišťuje ostrahu, popř. učiní taková opatření, aby nebyly dotčeny smluvní závazky.

Kontroluje ve stanoveném rozsahu uzamčení, popř. zajištění jednotlivých prostor. Kontroluje všechna bezpečnostní a zabezpečovací zařízení, zejména funkčnost a stav (EPS a EZS včetně čidel umístěných v prostoru). Kontroluje požárně nebezpečná místa ve společných prostorech.

O všech zjištěných událostech pořizuje zápis do knihy služeb, o všech zjištěných závadách zápis do knihy závad.

V době mimo konání pravidelné pochůzky je stanoviště strážného v prostoru hlavní recepcie.

V součinnosti s pořádkovou policií zajišťuje klid a pohodu nájemníků v objektu, na přilehlých komunikacích a v nejbližším okolí objektu.

Zajišťuje operativně úkoly v případě vzniku mimořádných situací.

Řídí se a dodržuje „Směrnici – povinnosti ostrahy“.

5. Provoz podzemních garáží

Provoz podzemních garáží upravuje samostatná směrnice „Provozní řád podzemních garáží“, která je přílohou č. 1 tohoto domovního řádu a přílohou nájemních smluv.

Všichni účastníci provozu v podzemních garážích jsou povinni dodržovat dopravní značení a řád podzemních garáží. Náhrady vzniklých škod způsobené nedodržením tohoto ustanovení budou vymáhány dle obecně závazných předpisů.

6. Provoz střešní terasy

Použití střešní terasy budovy B je umožněno všem nájemcům, kteří mají přístup zohledněn v nájemní smlouvě. Pro vstup i odchod je nutné použít magnetický čip. Pohyb po střešní terase je nutný se zvýšenou opatrností. Je zakázáno nepřiměřeně se naklánět přes zábradlí, vstupovat mimo zábradlí a do prostor sousední budovy. Rozhraní mezi terasou sousední budovy je provedeno výstražnou páskou.

Na terasu není povolen vstup podnapilých osob nebo osob pod vlivem omamných a psychotropních látek a též požívání alkoholu, omamných a psychotropních látek v prostorách terasy. Taktéž vstup osob mladších 10 let bez doprovodu zletilé osoby není umožněn.

Dále je zde přísně zakázáno kouření, rozdělávání otevřeného ohně a shazování předmětů dolů z terasy.

Taktéž není povoleno jakkoliv zasahovat do střešních truhlíků s výsadbou. Bez předchozího schválení správou budovy není možné produkovat hlučnou živou či reprodukovanou hudbu.

Lamely střešní pergoly je možné natáčet tak, aby bylo dosaženo optimálního stínění. Ovládání je připevněno ke štítové stěně budovy. Za deště se lamely automaticky uzavřou. Se zahradním nábytkem zacházejte prosím šetrně.

7. Vstup zvířat do objektu

Do budovy UNIQA Business Centrum je umožněn vstup psů. Jejich doprovod za ně nese plnou odpovědnost po celou dobu pobytu zvířete v objektu a musí jednat tak, aby pes nikoho neohrozil ani nezpůsobil žádnou škodu či znečištění. Venčení psů a ostatních zvířat není dovoleno v bezprostředním okolí budovy ani v parkových úpravách atria a střechy. V okolí budovy je majitel povinen řídit se městskou vyhláškou.

Vyžadují-li to okolnosti (zejména obtěžující či nebezpečné chování psa, či případně charakteristické vlastnosti psa jako například bojová plemena apod.), musí být pes v celém objektu na vodítku, případně i s náhubkem.

Průchod recepcí a dalšími společnými prostorami budovy se psem je možný pouze tak, že pes bude veden na vodítku. Doprovod psa je povinen dbát na zachování čistoty a pořádku (zejména uklízet psí exkrementy a další znečištění) a zajistit, aby jeho pes nenarušoval řádný provoz budovy hlukem, zápachem ani jiným způsobem.

Doprovod psa je povinen uposlechnout instrukcí ostrahy, recepční, správy budovy či jiného zástupce pronajímatele, zejména v případě, jeví-li zvíře problematické chování. Taktéž je povinen poskytnout veškerou potřebnou součinnost v případě způsobení škody či pokousání jeho zvířetem. V případě nedodržování těchto pravidel může být pes s doprovodem vykázán z budovy a konkrétní osobě může být vstup se psem trvale odepřen.



Telefonní provoz je zajišťován přímými telefonními linkami. Přívod telefonních linek a uzavření smluvního vztahu na poskytování telekomunikačních služeb je předmětem jednání nájemce s operátory.

Dieselgenerátor

Na střeše objektu je osazen samostatný dieselagregát. Z generátoru je napojeno cca 1/3 světelných a 1/2 zásuvkových obvodů pro počítače v objektu a požární zařízení. VZT, mimo požární ventilátory a chlazení serverovny není zálohovaná.

Hromosvod

Objekt je opatřen aktivním hromosvodem Pulsar.

Úklid

Pravidelný úklid všech společných prostor je zabezpečen společností SSI s. r.o.

Výtahy

V objektu jsou 4 osobní výtahy Schindler – dva výtahy u severního schodiště A (2PP až 7NP) a dva u jižního schodiště B (2PP až 6NP). Všechny výtahy jsou spojeny komunikačním zařízením s ostrahou objektu, která v případě uvíznutí zabezpečí vyproštění.

Pokyny pro přivolání pomoci při uvíznutí ve výtahu:

1. Zmáčkнуть tlačítko signalizace na ovládacím panelu výtahu (1x dlouze)
2. Vyčkat na odezvu bezpečnostní agentury
3. Hovořit směrem k mikrofonu na ovládacím panelu
4. Počkat na vyproštění z výtahu

Osvětlení

Hlavní osvětlení

Umělé osvětlení je řešeno převážně zářivkovými svítidly nebo svítidly s úspornými zdroji. Osvětlení sociálních zařízení je ovládáno pohybovými čidly. Ovládání osvětlení v kancelářích je provedeno automatickým systémem EIB v závislosti na intenzitě osvětlení v místnosti a manuálně tlačítkovými ovladači.

Osvětlení vnějších prostor je naprogramováno a řízeno z pc umístěného v zázemí ostrahy v prostorách hlavní recepcce. Časový rozvrh osvětlování se nastavuje v závislosti na roční době.

V případě poruchy v dodávce elektrické energie jsou společné prostory osvětleny nouzovým osvětlením, jejichž napájení zajišťuje zařízení UPS.

Nouzové osvětlení

Nouzové únikové osvětlení je řešeno pomocí nouzových svítidel, která jsou napojena na centrální bateriový systém. Směry úniku jsou vyznačeny nouzovými svítidly a piktogramy.

Elektronická požární signalizace

Zabezpečení je provedeno automatickými a tlačítkovými hlásiči požáru zapojenými na adresovatelnou požární ústřednu umístěnou na recepci v 1NP objektu.

Vyhlašování požárního poplachu je řešeno evakuačním rozhlasem. Reproductory jsou umístěny po celém objektu tak, aby akustický signál pokryl veškerý prostor.

Otvírání a zavírání domu

Prostor recepcce je otevřen v době od 7:00 do 17:30 hodin. Do objektu a nájemních prostor je možné vstoupit 24 hodin denně s magnetickým čipem. Otevření a uzamčení objektu zajišťuje EZS. Po obsazení všech nájemních prostor může být otevírací doba objektu změněna.

Pravidla pro vstup do objektu

Magnetické čipy:

Nájemníci objektu UNIQA Business Centrum a jejich zaměstnanci jsou povinni ke každodennímu vstupu do objektu využívat magnetický čip, který nájemník/zaměstnanec obdrží na recepci. V případě poškození, ztráty nebo zničení magnetického čipu je každý nájemník/zaměstnanec povinen neprodleně informovat recepci/ostrahu objektu, který zajistí blokaci daného čipu. Každý nájemník/zaměstnanec je odpovědný za škody vzniklé zneužitím, ztrátou čipu apod.

V případě opakované ztráty magnetického čipu bude nájemníkovi/zaměstnanci předepsána náhrada ve výši 100 % na jeho pořízení.

Nové čipy objednává nájemník u správce objektu písemně.

Vstup do kancelářských částí objektu a podzemních garáží je možný přes budovu A hlavním vchodem přes prostor recepce a turnikety anebo přes budovu B bočním vchodem vedle vjezdu do garáží.

Boční vstup do budovy A u schodiště slouží pouze jako únikový východ v případě nouzové evakuace, z bezpečnostních důvodů je zakázáno používat tento vchod při běžném provozu.

Nájemce je povinen nájemní prostory uzamykat. V případě, že tak neučiní, nenese pronajímatel odpovědnost za ztráty.

Systém generálního klíče:

Všechny prostory v objektu jsou vybaveny systémem generálního klíče. Správce objektu zajistí pro nájemníky a jejich zaměstnance vydání jednotlivých klíčů od kanceláří, skladů, popř. od zasedacích místností apod. v pronajatých prostorech. V případě poškození, ztráty nebo zničení klíče je každý nájemník/zaměstnanec povinen neprodleně informovat správce objektu, který zajistí výměnu zámku. Každý nájemník/zaměstnanec je odpovědný za škody vzniklé zneužitím klíče, ztrátou klíče apod.

V případě ztráty nebo poškození klíče příslušný nájemník/zaměstnanec uhradí majiteli objektu přiměřené a oprávněné náklady spojené s výměnou.

Generální klíč je uložen a zabezpečen na recepci objektu pro případ živelné události (požár, závažná technická porucha s hrozbou vážných materiálních škod apod.).

V případě, že nájemník/zaměstnanec bude chtít instalovat vlastní dodatečné systémy zabezpečení, je nutno k této skutečnosti před instalací vyžádat souhlas správce objektu v souladu s nájemní smlouvou.

Klíče od uzamykatelných společných prostor v domě, od místností, kde jsou domovní uzávěry, od strojoven výtahů, výměňkové stanice a od technologických místností jsou uloženy na správě objektu.

Návštěvy:

Návštěvy nájemníků a jejich zaměstnanců se při příchodu vždy evidují na recepci umístěné ve vstupní hale objektu. Každý nájemník a jeho zaměstnanec je povinen návštěvu u recepce vyzvednout a poté ji opět do vstupní haly dovést, aby nedošlo k nekontrolovanému pohybu cizích osob po objektu.

Dodavatelé, provádění prací:

Pravidla a zásady pro provádění prací v prostorách a na přilehlých pozemcích UNIQA Business Centra upravuje „Směrnici pro provádění dodavatelských prací“, která je přílohou č. 2 tohoto domovního řádu.

Vývoz komunálního odpadu

Vyprodukovaný odpad uživateli objektu se vysypává pouze do nádob k tomu určených, a to takovým způsobem, aby byla zachována maximální čistota. Nádoby na tříděný odpad jsou umístěny v prvním podzemním podlaží objektu v odpadové místnosti s přístupem ze schodiště A. Do nádob na odpady není dovoleno dávat žhavý či jinak nebezpečný odpad, žíraviny apod. Vývoz komunálního odpadu se provádí 2x týdně, papíru 2x týdně, plastů 1x týdně a skla 1x měsíčně. Zvýšení počtu odvozů je možné s návazností na obsazení objektu.



9. Hlášení poruch a zjištěných závad

Při zjištění jakékoliv závady nebo poškození majetku vlastníka budovy se nájemce zavazuje neprodle-
ně tuto skutečnost nahlásit ostraze nebo technickému managementu objektu (společnost Special
Service International, spol. s r.o.) či správě objektu (Cushman & Wakefield s.r.o.). Dále se nájemce
zavazuje, že při provozování činnosti nedojde z jeho strany ani ze strany jeho zaměstnanců či návštěv
k zaviněným škodám na majetku (ani z nedbalosti).

10. Odpovědnost za dodržování předpisů o požární ochraně

Nájemce odpovídá v pronajatých prostorách za dodržování předpisů o požární ochraně v plném roz-
sahu znění zákona č. 133/85 Sb. a vyhlášky č. 246/2001Sb v platném znění.

Technický management objektu odpovídá ve společných prostorách a strojovnách technologických
zařízení za dodržování předpisů o požární ochraně v plném rozsahu znění zákona č. 133/85 Sb. a vy-
hlášky č. 246/2001 Sb.

Zástupce správce objektu či technického managementu (společnosti Cushman & Wakefield s.r.o. a
Special Service International spol. s r.o.) nebo ostraha je oprávněna vstoupit samostatně a bez vě-
domí nájemce do jeho nájemních prostor pouze v mimořádných případech (např. havárie technolo-
gického zařízení, požár apod.). Za tímto účelem se na stanovišti ostrahy nachází v zapečetěné obálce
generální klíč od všech nájemních prostor. Výše uvedená obálka, která je uložena v trezoru, je sou-
částí předání služby, stejně tak jako klíč od trezoru. V případě mimořádných událostí je zástupce
správce objektu nebo ostraha oprávněna obálku rozpečetit a provést nutný zákrok. O vstupu do ná-
jemních prostor je povinen pořídit zápis do knihy služeb. Následně je ostraha nebo zástupce správce
povinen informovat odpovědného pracovníka nájemce, společnost Cushman & Wakefield s.r.o. a
majitele objektu.

Ohlašovna požáru je místnost ostrahy objektu: telefon ■■■ ■■■ ■■■

V celém objektu platí přísný zákaz kouření. Pro odhod nedopalků vně budovy slouží popelník na stěně
u bočního vstupu do budovy B.

Požární poplachové směrnice, požární evakuační plán a požární řád budovy a podzemních garáží jsou
přílohou tohoto domovního řádu.

11. Závěrečná ustanovení

Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostotách není
v zásadě dovoleno. K hlavním uzávěrům vody a ke kanalizačním čistícím otvorům a jiným podobným
zařízením, pokud jsou ve společných a pronajatých prostorách, musí být vždy zajištěn volný přístup.

Pronajímatel zajistí osazení orientační tabule v hlavní recepci objektu s uvedením názvu jednotlivých
nájemců.

Pronajímatel předá nájemcům Požární poplachové směrnice a Požární evakuační plány, které je ná-
jemce povinen umístit na viditelném místě v pronajatých prostorách.



Nájemce není oprávněn bez vědomí pronajímatele uzavřít hlavní uzávěry vody apod. V případě nutnosti uvědomí správu objektu (tel. ■■■■■ ■■■■) technický management (tel. ■■■ ■■■) nebo ostrahu objektu (tel. ■■■ ■■■ ■■■■) který uzavření hlavního uzávěru vody zajistí. Opětovné otevření bude všem nájemcům závčas oznámeno.

Nájemce odpovídá za návštěvy, které vpustí do objektu.

Nájemce svým podpisem stvrzuje, že byl seznámen se zněním domovního řádu a bere jej na vědomí. Porušení ustanovení tohoto domovního řádu bude řešeno v souladu s příslušnou nájemní smlouvou.

Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny pracovníky organizací umístěných v objektu budovy nebo zajišťujících provoz. Porušení ustanovení tohoto domovního řádu má za následek uplatnění odpovídajících nařízení majitelem.

12. Přílohy:

1. Provozní řád podzemních garáží
2. Směrnice pro provádění dodavatelských prací
3. Požární evakuační plán
4. Požární poplachové směrnice
5. Požární řád budovy
6. Požární řád podzemní garáže



UNIQA Business Centrum

PROVOZNÍ ŘÁD PODZEMNÍCH GARÁŽÍ

UNIQA penzijní společnost a.s.

I. Všeobecná ustanovení a účel Provozního řádu

1. Tento Provozní řád upravuje vzájemná práva a povinnosti mezi společností UNIQA penzijní společnost a. s., která je vlastníkem a provozovatelem podzemních garáží v objektu UNIQA Business Centrum v Brně (dále jen pronajímatel), a mezi majiteli nebo uživateli silničních motorových vozidel (dále jen nájemci), kteří v nájemním poměru užívají parkovací plochy podzemních garáží v objektu.
2. Vzájemná práva a povinnosti mezi pronajímatelem a nájemci vznikají dnem nabytí účinnosti smlouvy o pronájmu parkovacích míst. Nájemci vzniká právo odstavit motorové vozidlo na určeném parkovacím stání v prostoru garáží a povinnost zaplatit pronajímateli sjednané nájemné.
3. Nájemci obdrží při předání smluvních prostor magnetické čipy s nastaveným přístupovým právem v počtu vyhrazených parkovacích stání od správy objektu. Jejich držitelé nemají právo na tento čip umožnit vjezd do garáží třetím osobám. Parkování návštěv jednotlivých nájemců na jejich smluvních parkovacích místech je nutné předem nahlásit na recepci budovy. Pouze takto nahlášeným návštěvám recepce umožní vjezd dálkovou přístupem.
4. Parkovací stání v podzemních garážích v objektu jsou zřízena ve dvou podzemních podlažích. Podzemní podlaží je společné pro objekt UNIQA Business Centrum a Trinit Office Center. V 1PP je umístěna hromadná garáž pro 78 vozidel – z toho 4 vyhrazená místa pro invalidy. Ve 2PP je umístěna hromadná garáž pro 76 vozidel – z toho 5 vyhrazených míst pro invalidy. Přístup do podzemního podlaží umožňují schodiště a výtahy v komunikačních jádrech jednotlivých objektů, popř. schodiště z úrovně 1. a 2. nadzemního podlaží. Nájezd do garáží je situován z ulice Hamburská.
5. Vjezd i výjezd do garáží je opatřen zábranou ve formě závor a garážových vrat. Otevření těchto závor i vrat současně se provádí přiložením magnetického čipu ke čtečce karet, která je instalována na sloupku, nebo spojením se s recepcí navštěvované budovy (UNIQA Business Centrum) přes video komunikátor umístěný též na sloupku. Následně je možný průjezd. **Je zakázáno projíždět za předchozím vozidlem či cyklistou bez aktivace vstupních zábran pomocí čipu či obsluhou recepce.**
6. Aktivace závor je proveditelná až po jejím spuštění dolů po předchozím vjezdu. Do té doby signál k otevření nezaznamená. Závor se vždy uzavřou ihned po průjezdu motorového vozidla i kola. Ovšem v případě jízdního kola z kompozitních materiálů závora jeho průjezd (ani jeho zastavení pod závorou) nezaznamená a automaticky se začne zavírat až po 25 vteřinách od aktivace! Po tuto dobu není možné zaktivovat další vjezd. Každý jednotlivý vjezd do garáží je nutné spustit aktivací čipu na sloupku či dálkově z recepce, jinak hrozí nebezpečí střetu se zavírající se závorou.
7. Nájemce parkovacího stání je povinen dodržovat tento Provozní řád garáží, dbát zvýšené opatrnosti při jízdě i při průchodu garážemi, respektovat dopravní značení a řídit se pokyny pracovníků ostrahy.

8. Nájemce i jiné osoby jsou dále při pohybu na příjezdové komunikaci nebo prostoru garáží povinni:
- a) dbát zvýšené opatrnosti a počínat si tak, aby nedošlo k ohrožení zdraví, života, nebo majetku nájemce anebo třetích osob,
 - b) řídit se vodorovným i svislým dopravním značením, dodržovat pravidla provozu na pozemních komunikacích a dodržovat předepsaný směr jízdy,
 - c) pohybovat se vozidlem pouze na vyznačených komunikačních tazích,
 - d) dodržovat maximální rychlost jedoucího vozidla, která je stanovena na 5 km/hod,
 - e) k opuštění prostoru garáží použít pouze k tomu účelu určené a označené únikové cesty a východy,
 - f) odstavit vozidlo na vyhrazené parkovací místo tak, aby z obou stran bylo dostatek volného prostoru pro otevření dveří na vedlejších parkovacích plochách,
 - g) před opuštěním vozidlo řádně zajistit proti pohybu a vozidlo uzamknout,
 - h) udržovat čistotu a odhazovat odpadky pouze do odpadkových košů umístěných na sloupech v prostoru garáží,
 - i) dodržovat zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm ve všech prostorách garáží,
 - j) dodržovat zákaz oprav, údržby a mytí vozidel, jakož i zákaz manipulace s PHM nebo jinými hořlavými látkami,
 - k) dodržovat zákaz vstupu na sjezdovou a výjezdovou rampu,
 - l) vyjmout z vozidla osobní doklady a doklady od vozidla, jakož i cenné předměty,
 - m) bezodkladně oznámit pracovníkovi ostrahy vznik škody na vozidle či majetku nájemce, poškození zdraví anebo škody způsobené na zařízení objektu či na majetku třetí osoby,
 - n) oznámit ostraze vzniklé či zjištěné zábrany provozu,
 - o) nahradit způsobenou škodu poškozenému.

II. Provozní služba

Na řádný chod a bezporuchový provoz garáží dohlíží pracovník ostrahy, který zejména:

- a) obsluhuje technická zařízení,
- b) dozírá nad dodržováním právních předpisů souvisejících s provozem obdobných zařízení, zejména bezpečnostních, protipožárních, ekologických, hygienických, jakož i tohoto PŘ nájemci, a za tímto účelem namátkově kontroluje, zda odstavená vozidla jsou řádně uzamčena, zda z nich neunikají nadměrně provozní kapaliny, zejména ropného původu apod.,
- c) dohlíží na pořádek na vjezdu a v garážích,
- d) poskytuje nájemcům parkovacího stání nezbytné informace související s provozem garáží,
- e) oznamuje určenému pracovníkovi správy potřebu oprav technologického a provozního zařízení, jakož i stavební části garáží,
- f) poskytuje informace návštěvníkům,
- g) ověřuje a registruje návštěvníky,
- h) kontroluje přísné dodržování zákazu kouření v areálu celého objektu.

III. Omezení

Při provozu v podzemních garážích platí následující omezení:

1. maximální výška automobilů je 2m,
2. zákaz vjezdu automobilů s pohonem LPG,
3. parkování je dovoleno pouze na místech k tomu určených a přidělených nájemní smlouvou,
4. parkovací místa nájemců označí správa budovy v souladu s jednotným značícím systémem.

- různého vybavení, součástí anebo jiných věcí v předmětném vozidle či kole uložených.
2. Tento Provozní řád je uložen na ostraze a musí být na požádání vydán každému uživateli podzemních garáží.
 3. V případě havárie, problému či dotazu se obraťte neprodleně na pracovníky recepce a pracovníky správy budovy.

Směrnice pro provádění dodavatelských prací v prostorách budovy UNIQA Business Centrum

Tyto pokyny popisují pravidla a zásady, které jsou vyžadovány od všech dodavatelů, kteří budou provádět jakékoliv práce v prostorách a na přilehlých pozemcích UNIQA Business Centrum Brno. V případě dotazů kontaktujte správce objektu, zástupce nájemce anebo zástupce majitele objektu. V případě nedodržení těchto směrnic si správa budov a majitel vyhrazuje právo okamžitě omezit či zastavit probíhající práce.

Přístup do budovy: Do budovy je umožněn přístup pouze autorizovaným osobám, které se evidují na recepci umístěné ve vstupní hale objektu. Pracovníci hlásí každý den zahájení prací ostraze objektu a následně při opuštění budovy nahlásí ukončení prací a odchod z pracoviště ostraze. Veškeré osoby dodavatele musí být po celou dobu prací viditelně označeny visačkou společnosti. Osoby, které nebudou takto označeny, mohou být správou objektu vykázány z prostor budovy bez dopadu na dodržení smluvních závazků ze strany objednatele. **Pracovníci nesmí umožnit vstup cizím osobám do objektu či ponechat dveře do objektu otevřené!**

Parkování: je možné pouze po domluvě se správcem budovy, který přidělí dodavateli parkovací stání v podzemních garážích při dodržení Provozního řádu podzemních garáží. Pouze v mimořádných případech je možné parkovat na vozovce před budovu na ulici Hamburská po předchozím písemném schválení správcem budovy, který zajistí souhlas vlastníka pozemku.

Domovní řády a interní směrnice: Dodavatelské společnosti a dodavatelé nájemců se řídí domovním řádem objektu, požárními poplachovými směrnicemi, požárním evakuačním plánem a ostatními interními směrnicemi objektu. Tyto dokumenty jsou součástí nájemní smlouvy a jsou také uloženy u ostrahy budovy na hlavní recepci v přízemí budovy a jsou kdykoliv k dispozici k nahlédnutí. Je nutné, aby každý návštěvník budovy se s těmito dokumenty seznámil. Je zakázáno jakýmkoliv způsobem blokovat požární dveře v objektu. **V budovách platí přísný zákaz kouření.**

Pohyb po budově: Dodavatelské společnosti budovy a dodavatelé nájemců se mohou pohybovat pouze v dohodnutých prostorách. Po dohodě se správou budovy je možné používat vyhrazený osobní výtah, který bude náležitě ochráněn (bednění, karton atd.) před započítím prací na náklady dodavatele a toto bude zkontrolováno zástupcem správy budovy před započítím jeho používání. **Výtah** je možno využít pouze mimo standardní pracovní dobu, a to v pracovní dny od 18:00 do 8:00 a o víkendech. Pracovníci dodavatele mohou používat hygienické zázemí budovy, které se nachází v prostoru garáží v 1PP. Dodavatel je zodpovědný za dodržování všech bezpečnostních a provozních pokynů a předpisů pro používání výtahu včetně předepsané nosnosti výtahu.

Vstupy do objektu a technického zázemí: Vstup do objektu umožňuje dodavatelům ostraha objektu na základě pokynů správy budovy či technika objektu. Bez předchozího ohlášení ostraha neumožní dodavateli vstup do technického zázemí (stoupací šachty, strojovny apod.), tento vstup také umožňuje ostraha budov se souhlasem technika objektu nebo správy budovy.

Úklid prostor: Dodavatelské společnosti musí udržovat pořádek ve všech dotčených prostorech budovy během prací (prach, odpady atd.). Stavební odpad, obaly apod. musí být ekologicky zlikvidovány dodavatelem. Pro stavební odpad nesmí být používány odpadní nádoby pro běžný kancelářský odpad. V případě porušení této instrukce mohou být dodavatelské společnosti naúčtovány náklady na úklid prostor, případně též paušální poplatek 5 000,-Kč na každý případ porušení instrukce.

Trasy pro transport materiálu: Dodavatel je povinen si upřesnit trasy pro transport materiálu, zařízení a pracovníků a sepsat protokol o stavu transportní cesty před zahájením prací se zástupcem zhotovitele a správou budovy. Následně po dokončení prací je dodavatel povinen vyhotovit protokol o zjištěných závadách na trasách pro transport, které budou odstraněny na náklad zhotovitele.

Uložení stavebního materiálu: Veškerý materiál a pracovní nástroje mohou být uloženy pouze na místech, která budou předem dohodnuta se správou budovy či nájemcem, pokud to kapacita těchto prostor dovoluje. Je nepřípustné, aby materiál a pracovní pomůcky byly uloženy ve společných prostorách budovy či v technickém zázemí. Zavážení a odvoz materiálu a odvoz odpadu je možné mimo standardní pracovní dobu, tj. ve všední dny od 18:00 do 8:00 a o víkendech.

Jakýkoliv zásah do technologií budovy (elektro rozvody, osvětlení, SHZ, MaR, VZT, topení a chlazení, kartový systém, EPS, požární ucpávky apod.) má dodavatel povinnost projednat se správou objektu v dostatečném předstihu (min. 5 pracovních dnů). Po ukončení prací musí být odzkoušena provozuschopnost, případně těsnost. **Na osvětlení, zařízeních EPS a SHZ nesmí provádět práce jiný dodavatel než smluvní servisní dodavatel těchto zařízení.**

Splnění norem a předpisů: Instalované materiály a zařízení musí odpovídat platným normám a předpisům. Po dokončení stavebních úprav je dodavatel povinen předložit příslušné certifikáty a prohlášení o shodě, revize, příslušná měření a protokoly, příp. zaškolení obsluhy.

Hlučné práce v objektu: Jakékoliv hlučné práce v objektu lze provádět v pracovní dny pouze od 18.00 do 08.00 a o víkendech. Při porušení tohoto pravidla mohou být práce zastaveny s okamžitou platností správcem či vlastníkem a pracovníci vykázáni z prostoru budovy bez dopadu na dodržení smluvních závazků ze strany objednatele.

Práce se zvýšeným nebezpečím a prašností: Práce se zvýšeným nebezpečím požáru jsou možné pouze po předchozím schválení technickou správou objektu. Dodavatel je povinen dbát zvýšené opatrnosti a všech platných bezpečnostních předpisů. Také zajistí v případě provádění např. sváření přítomnost autorizovaného dohledu. Náklady jsou věcí dodavatele. Práce s úhlovými bruskami, řeznými a brusnými nástroji jsou možné pouze po odsouhlasení technickou správou předem. Následně je nutné bez prodlení oznámit ukončení prací. Je třeba zvážit rizika a zakrýt okolí před poškozením (okna a rámů, IT techniku, elektroinstalace...).

Časový harmonogram prací/noční práce v objektu: Dodavatelské společnosti předloží časový harmonogram prací min. 5 pracovních dnů před zahájením prací a zajistí si jeho odsouhlasení správou budovy. Noční práce musí být také nahlášeny správě objektu.

Uvedení do původního stavu: Po ukončení prací uvede dodavatel vše do původního stavu uvnitř i vně objektu.

Stanovení podmínek z hlediska BOZP a PO: Smluvní strany se dohodly, že veškerou odpovědnost za BOZP a PO po dobu provádění stavebních prací nese Zhotovitel a provádění prací se řídí platnými právními předpisy.

Předání pracoviště: Pracovníci dodavatelských společností potvrdí seznámení s těmito směrnici a dalšími zákonnými dokumenty podpisem na protokolu prevence rizik, který je přílohou těchto směrnic.

Kontaktní údaje:

Správa budovy:

Cushman & Wakefield s.r.o.

správce budovy: [REDACTED]

Technická správa:

Special Service International s.r.o.

technik objektu: [REDACTED]

email: [REDACTED]

Ostraha objektu:

Special [REDACTED]

Potvrzuji, že jsem se seznámil s touto směrnicí a akceptuji zde uvedené podmínky provádění prací v budově.

Odpovědná osoba:

.....
Jméno

.....
podpis

.....
telefon

.....
Společnost

V Brně dne

POŽÁRNÍ EVAKUAČNÍ PLÁN

UNIQA penzijní společnost a.s., Úzká 488/8, Brno 602 00

Požární evakuační plán upravuje postup při evakuaci osob z objektů zasaženého nebo ohroženého požárem. Při evakuaci je nutno zachovat klid a uposlechnout všech pokynů vedoucích zaměstnanců a členů evakuačního týmu. Evakuace musí být provedena tak, aby byla záruka, že v ohroženém prostoru nikdo nezůstal. Evakuace jednotlivých podlaží objektu bude prováděna postupně v tomto pořadí: 1) podlaží, ve kterém došlo k požáru, 2) podlaží nad ohniskem požáru, 3) podlaží pod ohniskem požáru. Cesty pro evakuaci osob musí být označeny tabulkami a zůstat volné.

Při evakuaci je povinností všech osob, které se v objektu nacházejí, postupovat podle následujících pokynů:

1. Za vyhlášení a řízení evakuace odpovídá: *strážný recepce*
2. Zástupce: *recepční*
3. Místo, ze kterého bude evakuace řízena: *recepce v 1.NP*
4. Evakuace bude vyhlášena: *voláním „HOŘÍ!“ - „HOŘÍ!“ a rozhlasem tímto hlášením:*
„Z technických důvodů Vás žádáme, abyste neprodleně opustili budovu
nejbližším únikovým východem!“
„Due to the technical reason we ask you to immediately leave the bank.
Please use the nearest emergency exit“.
5. Evakuaci budou zajišťovat: *bezpečnostní agentura a požární hlídky jednotlivých nájemců*
6. Cesty pro evakuaci: *označené únikové cesty*
7. Výtahy *při evakuaci nepoužívejte výtahy*
8. Místo soustředění: *u autobusové zastávky před obchodním centrem Vaňkovka*
9. Kontrolu počtu evakuovaných osob zajišťuje: *recepční nebo strážný recepce*
10. Vypnutí el. proudu a uzavření hl. uzávěrů médií zabezpečí: *technik údržby nebo*
zaměstnanec bezpečnostní agentury
11. První pomoc: *prostředky k poskytnutí první pomoci se nachází*
na recepci v 1.NP a v prostorách nájemců
12. Evakuovaný materiál bude uložen: *nepočítá se s evakuací věcí a materiálů*
13. Požární evakuační plán bude uložen: *na recepci*

Zpracováno: 15. 9. 2009
Aktualizováno: 26. 10. 2016

Schválila: [redacted]

POŽÁRNÍ POPLACHOVÉ SMĚRNICE

FNQA penzijní společnost a.s., Úzká 488/8, Brno 602 00

Při vzniku požáru je nutno provést všechna opatření k rychlému zásahu pro lokalizaci a likvidaci požáru a ohlášení požáru. Osoba, která zpozoruje požár, je povinna sama nebo za pomoci jiných uhasit požár hasicími přístroji nebo jinými vhodnými prostředky a na ohlašovnu požárů ohlásit nebo zabezpečit ohlášení požáru.

OHLAŠOVNA POŽÁRŮ JE NA RECEPCI tel.: ■■■ ■■■ ■■■ nebo mobil ■■■ ■■■ ■ 1

Způsob ohlášení požáru: - telefonicky nebo osobně na ohlašovnu požárů
- stisknutím tlačítka požárního hlásiče

Při telefonickém hlášení požáru je nutno oznámit:

- a) **KDO VOLÁ** (jméno a telefonní číslo, odkud telefonuje)
- b) **KDE HOŘÍ** (místnost a podlaží zasažené požárem)
- c) **CO HOŘÍ** (jaké materiály a v jakém rozsahu)

Ohlašovna požárů ohlásí požár na:

OPERAČNÍ STŘEDISKO HASIČSKÉHO ZÁCHRANNÉHO SBORU KRAJE, tel.: 150

Evakuace osob se vyhláší rozhlasem tímto hlášením:

*„Z technických důvodů Vás žádáme,
abyste neprodleně opustili budovu nejbližším únikovým východem!“*

*Due to the technical reason we ask you to immediately leave the bank.
Please use the nearest emergency exit.*

Do příjezdu jednotky hasičského záchranného sboru kraje, řídí strážní recepce evakuaci osob, vydává pokyny a úkoly pro zdolání požáru, vypnutí el. proudu, uzavření hlavních uzávěrů médií apod. Zaměstnanci a ostatní osoby, které se v době požáru nacházejí v objektu, jsou po vyhlášení evakuace povinni opustit objekt nejbližším únikovým východem a shromáždit se u autobusové zastávky před obchodním centrem Vaňkovka, v dostatečné vzdálenosti od hořícího objektu.

Důležitá telefonní čísla:

Zpracováno: 15. 9. 2009
Aktualizováno: 26. 10. 2016

POŽÁRNÍ ŘÁD

Požární řád je zpracován pro administrativní budovu SO 01, v souladu se zněním zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, v platném znění a prováděcí vyhlášky č. 246/2001 Sb.

I.

VYKONÁVANÁ ČINNOST A CHARAKTERISTIKY POŽÁRNÍHO NEBEZPEČÍ

Jedná se o devítipodlažní administrativní budovu se dvěma podzemními podlažími (podzemní garáže a technické místnosti), šesti plnými nadzemními podlažími (1.NP – 6.NP – administrativní prostory a zázemí) a jedním ustupujícím nadzemním podlažím (7.NP – administrativní podlaží se střešní zahradou - na střeše objektu je umístěno zařízení VZT a náhradní zdroj). Celková výška objektu $h = 23,4$ m. Objekt má pro únik osob dvě chráněné únikové cesty typu B, vedle schodišť jsou neevakuační výtahy.

Požární nebezpečí spočívá v různorodém výskytu hořlavých látek, které mohou podstatně zvyšovat intenzitu a šíření případného požáru.

Možnost vzniku požáru spočívá:

- v nedodržení zákazu kouření a používání otevřeného ohně
- v závadách na elektrické instalaci
- v používání výhřevných těles, tepelných spotřebičů, jiskrových zdrojů
- v nedodržení bezpečných vzdáleností tepelných spotřebičů od hořlavých materiálů

II.

POŽÁRNĚ TECHNICKÉ CHARAKTERISTIKY LÁTEK POTŘEBNÝCH KE STANOVENÍ PREVENTIVNÍCH OPATŘENÍ

V objektu se nachází převážně papír, dřevěný, dřevotřískový a čalouněný nábytek a další zařízeníové předměty hořlavého charakteru. Jedná se o skříně, stoly, židle, sedací soupravy apod. V místnosti dieselaagregátu se vyskytuje nafta.

Papír

Papír je hořlavý materiál skládající se převážně z celulózy.

Teplota vznícení:	255 °C
Teplota vzplanutí:	230 °C
Teplota samovznícení:	100 °C

Dřevotřískové desky

Jedná se o těžce hořlavou látku. K hoření dochází přibližně v 10. min. po působení iniciačního zdroje. K největšímu nárůstu teplot spalných zplodin dochází cca v 18. min. hoření. Hoření je provázáno únikem hustého dýmu s obsahem sazí.

Dřevo

Teplota vznícení se pohybuje v rozpětí od 260 do 300 °C v závislosti na druhu dřeva.

Kůže	
Bod hoření	135 °C
Teplota vznícení	165 °C

Nafta motorová (dieselagregát)

Třída nebezpečnosti:	III.
Bod vzplanutí:	nad 55 °C
Bod hoření:	nad 80 °C
Teplota samovznícení:	250 °C
Meze hořlavosti nebo výbušnosti:	dolní mez: 0,6% obj. horní mez: 6,5% obj.

III.

NEJVÝŠE PŘÍPUSTNÉ MNOŽSTVÍ LÁTEK, KTERÉ SE MOHOU VYSKYTOVAT V MÍSTĚ PROVOZOVANÉ ČINNOSTI

Nejvýše přípustné množství hořlavých látek, které se mohou vyskytovat v objektu, nesmí překročit 90 kg.m⁻² (viz příloha č. 2, položka č. 1 - administrativa). Nejvýše přípustné množství hořlavých látek pro podzemní garáže je stanoveno zvlášť.

IV.

STANOVENÍ PODMÍNEK POŽÁRNÍ BEZPEČNOSTI K ZAMEZENÍ VZNIKU A ŠÍŘENÍ POŽÁRU NEBO VÝBUCHU S NÁSLEDNÝM POŽÁREM

- V pronajatých prostorách nájemci sami zabezpečují plnění povinností na úseku požární ochrany vyplývající pro ně ze zákona o PO, prováděcí vyhlášky a ostatních právních předpisů a norem, pokud upravují otázky týkající se požární ochrany.
- Vedoucí jednotlivých nájemců, správa objektu a členové preventivních požárních hlídek jednotlivých nájemců musí průběžně kontrolovat dodržování požární bezpečnosti.
- Je třeba udržovat čistotu a pořádek pravidelným úklidem a odstraňovat nepotřebný, popř. odpadový materiál.

- Udržovat volné únikové cesty a volný přístup k nouzovým východům, k rozvodným zařízením elektrické energie, k věcným prostředkům požární ochrany a k ručnímu ovládání požárně bezpečnostních zařízení,
- Všechny požární dveře v objektu musí být vždy zavřeny.
- Je zakázáno zřizování prozatímních elektrických zařízení a provádění jakýchkoliv neodborných zásahů do el. zařízení a instalace. Opravu el. zařízení může provádět jen pověřený pracovník s potřebnou kvalifikací.
- Zajišťovat kontrolu elektrických spotřebičů během jejich používání a pravidelné revize el. zařízení. Nepovolené nebo nezkontrolované el. spotřebiče se nesmí používat.
- Používání soukromých spotřebičů k vaření nebo vytápění je v objektu přísně zakázáno.
- Vzdálenost světel od hořlavých materiálů musí být nejméně 1 m.
- Nejmenší vzdálenost mezi hořlavým předmětem a tělem ústředního topení musí být minimálně 10 cm.
- V celém objektu je přísný zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm.
- V případě použití otevřeného plamene v pronajatých prostorech nebo v případě provádění jiných činností se zvýšeným požárním nebezpečím je nájemce povinen předem písemně informovat správu budovy, aby mohla být učiněna příslušná opatření.
- Práce s otevřeným ohněm lze provádět jen na základě písemného příkazu a před započetím svářečské práce musí být provedeno zabezpečení pracoviště před vznikem požáru. Opatření uvedená v příkazu je nutno dodržovat. Po skončení práce nebo při přerušení svařování na delší dobu musí být prohlédnuto místo, okolí svařování a zjištěno, zda v důsledku svařování nemůže dojít k požáru. Ukončení práce se musí prokazatelně oznámit vystavovateli příkazu. Práce s otevřeným ohněm musí být zajištěna požární hlídkou.
- Při zjištění požární závady ji neprodleně ohlásit správě objektu, která zabezpečí její odstranění.
- V objektu musí být dostatek hasicích přístrojů. Tyto přístroje musí být pravidelně kontrolovány a udržovány ve funkčním stavu.
- Přístup k hasicím přístrojům, hydrantům, elektrickým rozvaděčům a k ostatním zařízením se musí udržovat volný.
- V případě vzniku požáru postupují všechny osoby v souladu s požárními poplachovými směrnicemi a evakuačním plánem.
- Zaměstnanci nájemců odpovědní za zajištění požární ochrany jsou povinni po ukončení pracovní doby zajistit uvedení všech prostor do nezávadného stavu z hlediska zásad požární ochrany.
- Při provozu objektu je nutné dodržovat provozní řád.
- Podmínky požární bezpečnosti k zamezení vzniku a šíření požáru nebo výbuchu s následným požárem jsou pro podzemní garáže stanoveny zvlášť.

V.

**VYMEZENÍ OPRAVNĚNÍ A POVINNOSTÍ OSOB
PŘI ZAJIŠŤOVÁNÍ STANOVENÝCH PODMÍNEK POŽÁRNÍ BEZPEČNOSTI**

- Nájemci a všichni osoby vyskytující se v objektu jsou povinni seznámit se s tímto požárním řádem a postupovat v souladu s uvedenými požadavky při zajišťování stanovených podmínek požární bezpečnosti.
- Obsluhu, údržbu a kontrolu požárně bezpečnostních zařízení mohou provádět pouze zaměstnanci k tomu určení a prokazatelně seznámení.
- Všichni osoby vyskytující se v objektu jsou povinni dodržovat zákaz kouření a používání otevřeného ohně.
- Všichni zaměstnanci nájemců, jimž bylo povoleno používání el. spotřebičů, jsou povinni dodržovat předpisy požární ochrany a za provoz povolených spotřebičů plně odpovídají.
- Zaměstnanci nájemců musí znát rozmístění požárních hydrantů a hasicích přístrojů na pracovištích a umět je používat.
- Při provádění prací s otevřeným ohněm musí být splněné podmínky požární bezpečnosti stanovené vyhláškou MV č. 87/2000 Sb.
- Pověřené osoby nájemců musí mít trvale k dispozici platné doklady o bezpečném stavu provozovaných zařízení. K dispozici musí mít platné revizní zprávy a kontrolní listy vystavené osobou, která je oprávněna takové doklady vystavit.
- Osoba, která první zpozoruje požár v objektu, je povinna sama nebo za pomoci jiných uhasit vzniklý požár hasicími přístroji nebo jinými vhodnými prostředky a ohlásit nebo zabezpečit ohlášení požáru na „Ohlašovnu požárů“ dle požárních poplachových směrnic.

VI.

**STANOVENÍ PODMÍNEK PRO BEZPEČNÝ POBYT
A POHYB OSOB A ZPŮSOB ZABEZPEČENÍ VOLNÝCH ÚNIKOVÝCH CEST**

- Zachovat trvale volnu průchodnost komunikačních prostorů.
- Evakuační cesty nesmí být zužovány odstavenými různými předměty, nábytkem apod. (minimální šíře únikové cesty je 1,10 m).
- V prostoru chráněných únikových cest nesmí být umísťovány hořlavý předměty.
- Zachovat volný přístup k únikovým východům, rozvaděčům el. energie a prostředkům požární ochrany.
- Cesty pro evakuaci osob musí být označeny tabulkami.
- Postup při evakuaci osob upravuje Požární evakuační plán.

VII.
JMÉNO A PŘÍJMENÍ ODPOVĚDNÉHO ZAMĚSTNANCE

Za požární bezpečnost odpovídá:

..... jméno	 funkce	 podpis
----------------	-----------------	-----------------

Přílohou požárního řádu jsou pokyny pro činnost preventivní požární hlídky a přehled o umístění výstražných a bezpečnostních značek a věcných prostředků požární ochrany.

Zpracováno: 26. 10. 2016

Schválila:



Hromadní podzemní garáže

POŽÁRNÍ ŘÁD

Požární řád je zpracován pro hromadní podzemní garáže, v souladu se zněním zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, v platném znění a prováděcí vyhlášky č. 246/2001 Sb.

I.

VYKONÁVANÁ ČINNOST A CHARAKTERISTIKY POŽÁRNÍHO NEBEZPEČÍ

Součástí objektu S01 jsou hromadní garáže v 1. PP a 2. PP pro odstavení 70 silničních motorových vozidel. Vjezd do hromadných garáží je řešen rampou z ulice Harnburské. Jednotlivá podlaží podzemních garáží pro objekt S01 tvoří samostatné požární úseky, které jsou od ostatních požárních úseků odděleny vodními clonami, napojenými na systém samočinného hasicího zařízení.

Silniční motorová vozidla svou konstrukcí včetně náplně pohonných hmot a olejů dávají možnost vzniku požárního nebezpečí. Zvýšené požární nebezpečí spočívá zejména v možnosti vzniku technické závady na elektrické instalaci a elektrických zařízeních zaparkovaných vozidel. V úvahu je třeba brát i nepředvídatelné chování osob v případě vzniku rizikových situací (požáru) a jejich zhoršené možnosti evakuace.

Nebezpečí požáru hrozí hlavně při nedodržování pořádku, porušování zákazu kouření, používání otevřeného ohně nebo při provádění oprav vozidel v prostoru garáží.

II.

POŽÁRNĚ TECHNICKÉ CHARAKTERISTIKY LÁTEK POTŘEBNÝCH KE STANOVENÍ PREVENTIVNÍCH OPATŘENÍ

a) Nafta motorová

Třída nebezpečnosti:	III.
Bod vzplanutí:	nad 55 °C
Teplota vznícení:	cca 250 °C
Bod hoření:	cca 60 °C
Meze výbušnosti: dolní mez:	0,6% obj.
horní mez:	6,5% obj.

b) Benzín automobilový

Třída nebezpečnosti:	I.
Bod vzplanutí:	<21 °C
Bod vznícení:	220 °C
Meze výbušnosti: dolní mez:	0,6% obj.
horní mez:	8,0% obj.

III.

NEJVÝŠE PŘÍPUSTNÉ MNOŽSTVÍ LÁTEK, KTERÉ SE MOHOU VYSKYTOVAT V MÍSTĚ PROVOZOVANÉ ČINNOSTI

V místě provozované činnosti může být pouze nafta nebo benzín v nádrži odstavených silničních motorových vozidel. Nejvýše přípustné množství motorových vozidel je 70. Přípustný počet vjíždějících vozidel je regulován automatickou zábranou ve formě závory, ovládanou držitelem magnetického parkovacího čipu, vydaných správcem objektu nebo - pro návštěvy, pracovníkem ostrahy.

IV.

STANOVENÍ PODMÍNEK POŽÁRNÍ BEZPEČNOSTI K ZAMEZENÍ VZNIKU A ŠÍŘENÍ POŽÁRU NEBO VÝBUCHU S NÁSLEDNÝM POŽÁREM

- Ve všech prostotách hromadných podzemních garáží musí být přísně dodržovány zákazy kouření, manipulace s otevřeným plamenem, skladování hořlavých látek a zvláště skladování látek, které podléhají samovznícení.
- Do podzemních hromadných garáží je zakázán vjezd vozidel určených pro přepravu hořlavých kapalin a hořlavých plynů.
- V podzemních garážích, nelze parkovat vozidla s pohonem na plynná paliva.
- Řidič vozidla je povinen přesvědčit se po odstavení vozidla do garáže o jeho stavu z hlediska požární ochrany. Odstavená silniční motorová vozidla musí být zanechána v požárně bezvadném stavu.
- Motor odstaveného motorového silničního vozidla je dovoleno uvádět do chodu jen za účelem výjezdu z garáže.
- Veškeré úniky hořlavých kapalin, mazací tuky náhodně rozlité nebo unikající z důvodu netěsnosti se musí neprodleně odstranit.
- Únikové východy a označené komunikační prostory musí zůstat trvale volné.
- V garáži musí být trvale zabezpečen přístup k výjezdové cestě, k hasicím přístrojům a rozvodným zařízením el. energie.
- V garáži musí být dostatek hasicích přístrojů. Přenosné hasicí přístroje musí být umístěny na přístupném a dobře viditelném místě.
- V garáži je zákaz skladování benzínu a motorové nafty.
- Zřizování prozatímních elektrických zařízení je v prostorách garáží zakázáno.
- Výjimečné práce s otevřeným ohněm v prostoru garáže lze provádět jen na základě písemného příkazu. Před započatím svařecské práce musí být vyžádán písemný příkaz s určením prostoru pro svařování a provedeno zabezpečení pracoviště před vznikem požáru.

V.

**VYMEZENÍ OPRAVNĚNÍ A POVINNOSTÍ OSOB
PŘI ZAJIŠŤOVÁNÍ STANOVENÝCH PODMÍNEK POŽÁRNÍ BEZPEČNOSTI**

- Všichni osoby vyskytující se v podzemních garážích jsou povinni seznámit se s tímto požárním řádem a postupovat v souladu s uvedenými požadavky při zajišťování stanovených podmínek požární bezpečnosti.
- Při provádění prací s otevřeným ohněm musí být splněné podmínky požární bezpečnosti stanovené vyhláškou MV č. 87/2000 Sb.
- Osoba, která první zpozoruje požár, je povinna sama nebo za pomoci jiných uhasit vzniklý požár hasicími přístroji nebo jinými vhodnými prostředky a ohlásit nebo zabezpečit ohlášení požáru na „Ohlašovnu požárů“ dle požárních poplachových směrnic.

VI.

**STANOVENÍ PODMÍNEK PRO BEZPEČNÝ POBYT
A POHYB OSOB A ZPŮSOB ZABEZPEČENÍ VOLNÝCH ÚNIKOVÝCH CEST**

- Schodiště slouží v případě požáru jako únikové cesty, proto na nich nesmí být (ani dočasně) ukládány žádné předměty, ani na nich nesmí být skladován jakýkoliv materiál.
- Cesty pro evakuaci osob musí být označeny tabulkami.
- Postup při evakuaci osob upravuje Požární evakuační plán.
- V garážích nesmí být překročena maximální kapacita garáží a není možné odstavovat vozidla na komunikačních plochách, v objektu provádět opravy vozidel nebo doplňování benzínu nebo nafty do vozidel.

VII.

JMÉNO A PŘÍJMENÍ ODPOVĚDNÉHO ZAMĚSTNANCE

Za požární bezpečnost odpovídá:

..... jméno	 funkce	 podpis
----------------	-----------------	-----------------

Přílohou požárního řádu jsou pokyny pro činnost preventivní požární hlídky a přehled o umístění výstražných a bezpečnostních značek a věcných prostředků požární ochrany.

Zpracováno: 26. 10. 2016

Schválila:

[Redacted signature]

Příloha 6 Dokončovací práce Nájemce

- Projektová dokumentace skutečného stavu stavebních úprav
- Demontáž dřevěných panelů na stěnách
- Úprava rozmístění elektrických zásuvek
- Odstranění části vodovodního rozvodu
- Zpravení stěn po hmoždinkách a kovových držácích
- Instalace datových sítí
- Instalace EZS
- Instalace reklamních polepů na oknech- grafický návrh bude dodán. Instalace podléhá schválení graf. návrhu Pronajímatelem.
- Výměna cedule ve světelné reklamě na venkovní zdi budovy – grafický návrh podléhá schválení Pronajímatele
- Výmalba prostor



Příloha 7 Seznam majetku Pronajímatele v Prostoru

- Osvětlení
- Dlažba
- Čidla EPS + sprinklery 5ks
- Hasící přístroj
- Radiátory 3ks
- Fain coil 2ks
- Elektrické zásuvky, vypínače, nástěnný termostát
- ZTI: umyvadlo včetně baterie, wc
- Bojler
- Dělicí příčky
- 2ks dveře – křídlo
- 1 ks posuvné dveře

Příloha č. 8:

SOUHLAS S DOKONČOVACÍMI PRACEMI

PRONAJÍMATEL:

UNIQA penzijní společnost a.s.

Evropská 810/136

160 00 Praha

IČ: 618 59 818

Zastoupená [REDACTED] [REDACTED] na základě Pověření (dále jen „Pronajímatele“)

NÁJEMCE:

Zastoupená na základě plné moci (dále jen „Nájemce“)

Prohlášení

Pronajímatele a Nájemce uzavřeli nájemní smlouvu, jejímž předmětem je pronájem nebytových prostor, a to konkrétně kancelářské prostory v budově na adrese Úzká 488/8, Brno, PSČ 602 00 (dále jen „Předmět nájmu“).

Nájemce provedl v souladu s nájemní smlouvou úpravy předmětu nájmu specifikované v příloze č. 6 smlouvy o nájmu – Dokončovací práce.

Na základě čl. 13.3 nájemní smlouvy je nájemce povinen neprovádět jakékoli Úpravy, přístavby nebo stavební či jiné změny Prostor bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Nájemce požádal pronajímatele o souhlas s provedením stavebních úprav pronajatých prostor, a to o souhlas s doplněním ..

Aby byly vzájemné povinnosti a práva související s provedením úprav a jejich vypořádáním při ukončení nájemního vztahu zcela zřejmé a nesporné, uděluje Pronajímatele souhlas s provedením specifikovaných stavebních úprav, a to v souladu s podmínkami stanovenými v povoleních a souhlasech orgánů veřejné moci, všemi závaznými předpisy jakož i platnými normami (ČSN EN), domovním řádem a směrnici pro provádění dodavatelských prací.

V dne

Za Pronajímatele

UNIQA penzijní společnost a.s.

[REDACTED] [REDACTED]



Průkaz energetické náročnosti budovy

dle zákona č. 406/2000 Sb., vyhl. č. 78/2013 Sb. a č. 230/2015 Sb.



Administrativní budova

UNIQA Business Centrum

Datum vystavení: 3. 4. 2020

ENEX: 274266.0



Enerfis s.r.o.
Drtinova 557/10, Praha 5
www.enerfis.cz



IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Identifikační údaje stavby

Evidenční číslo PENB: 200028
Název stavby: UNIQA Business Centrum
Místo stavby: Úzká 488/8, 602 00 Brno – Trnitá
Kraj: Brno
Charakter stavby: Administrativní budova

Identifikační údaje majitele

Majitel: UNIQA penzijní společnost a. s.
Adresa: Úzká 488/8
602 00 Brno – Trnitá
IČO: 61859818

Identifikační údaje zpracovatele

Zpracovatel: Enerfis s.r.o.
Drtinova 557/10
Praha 5

IČO:

Energetický specialista:

Spolupráce:

Datum vystavení

3.4.2020

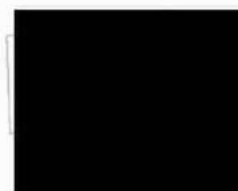
PODKLADY PRO VÝPOČET

Nebyly provedeny žádné destruktivní zkoušky konstrukcí. Parametry technologických zařízení a skladby v zakrytých konstrukcích vč. vlivu tepelných vazeb byly odborně stanoveny na základě projektové dokumentace, zkušeností, stáří objektu, obvyklých postupů výstavby a řešení konstrukčních detailů daného typu výstavby.

Průkaz energetické náročnosti budovy je vypracován na základě požadavku zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů (zákon č. 318/2012 Sb.) a prováděcí vyhlášky č. 230/2015 Sb, která nabyla účinnosti 1.12.2015 a mění vyhlášku 78/2013 Sb.

PENB je zpracován za účelem pronájmu administrativní budovy.

Průkaz energetické náročnosti 200028



NORMY A ODBORNÉ TEXTY SPJATÉ S VÝPOČTEM ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY:

ČVUT v Praze, Stavební fakulta, katedra TZB; kolektiv autorů: Odborné doplňkové texty a manuály k "Národní metodice výpočtu energetické náročnosti budov"
TNI 730331 (2013) – Energetická náročnost budov – Typické hodnoty pro výpočet

Tepelná technika

- ČSN 730540 a související normy
- EN ISO 13370

Vytápění

- ČSN EN ISO 13 790
- ČSN EN 15316-1
- ČSN EN 15316-2
- ČSN EN 15316-4-1

Větrání

- ČSN EN 15665
- ČSN EN 15241
- ČSN EN 15242
- ČSN EN 15243

Ohřev TV

- ČSN EN 15316-3

Osvětlení

- ČSN EN 15193
- ČSN EN 15665

K vypracování průkazu energetické náročnosti budovy byly dále použity tyto podklady:

- vyhláška 78/2013 Sb. a č. 230/2015 Sb.
- dostupná projektová dokumentace
- informace z prohlídky objektu

Z technické a projektové dokumentace není zřejmé přesné složení a skladba některých obalových konstrukcí. Skladby jednotlivých konstrukcí na hranici obálky budovy, tzn. skladby konstrukcí ohraničujících vytápěnou část budovy, byly převzaty částečně z projektové dokumentace a informací provozovatele. Veškerá zjednodušení a odhady jsou provedeny vždy na stranu bezpečnosti.

Odborný výpočet byl proveden pomocí Software pro stavební fyziku firmy DEK a.s.- program Energetika verze 4.0.1
Výpočtová část je uložena v archivu zpracovatele.

Průkaz energetické náročnosti 200028

POPIS OBJEKTU

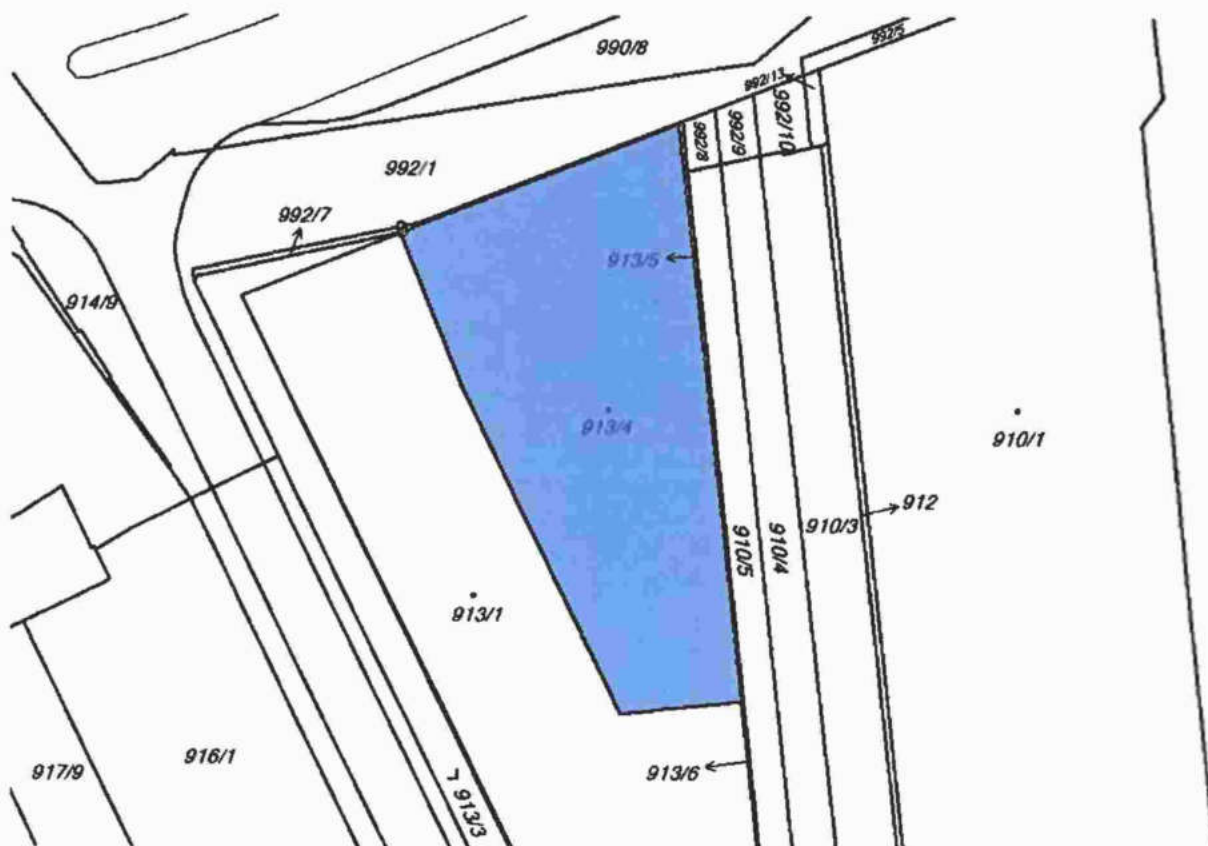
Triniti Office Center je administrativní centrum v Brně vymezené ulicemi Úzká, Trnitá a Hamburská. Je tvořeno třemi samostatnými nezávislými objekty a to:

- SO 001 – administrativní budova – UNIQA Business Centrum
- SO 002 – administrativní budova
- SO 003 – byty

Průkaz energetické náročnosti je zpracován pouze na samostatnou část SO 001, jejíž majitelem je UNIQA penzijní společnost a.s.

Objekt SO 001 je zásobován teplem ze sítě dálkového vytápění samostatnou horkovodní přípojkou. Připojná hodnota zdroje tepla je 520 kW. Zdrojem chladu jsou dvě centrální chladicí jednotky o chladícím výkonu 610,5 kW, které zásobují celé administrativní centrum (SO 001, SO 002, SO 003). Každý objekt má samostatné měření spotřeby chladu. Objekt SO 001 je nuceně větrán čtyřmi VZT jednotkami. Příprava vody je řešena lokálními elektrickými ohříváči v místě spotřeby. Osvětlení je zajištěno svítlidly s úspornými zdroji a je napojeno na automatický řídicí systém.

SITUACE



zdroj: KN

Průkaz energetické náročnosti 200028



PROTOKOL PRŮKAZU

Identifikační číslo dokumentu:

200028

Evidenční číslo z databáze ENEX:

274266.0

Účel zpracování průkazu

☐ Nová budova	☐ Budova užívaná orgánem veřejné moci
☐ Prodej budovy nebo její části	☒ Pronájem budovy nebo její části
☐ Větší změna dokončené budovy	
☐ Jiný účel zpracování:	

Typ nastaveného požadavku (referenční budovy)

typ referenční budovy:	období referenční budovy:
☒ dokončená budova a její změna	☐ do 31.12.2014
☐ nová budova	☒ po 1.1.2015
☐ budova s téměř nulovou spotřebou energie	

Základní informace o hodnocené budově

Identifikační údaje budovy	
Adresa budovy (místo, ulice, popisné číslo, PSČ):	Brno - Trnitá, Úzká 488/8, 60200
Katastrální území:	610950 (Trnitá)
Parcelní číslo:	913/4
Datum uvedení budovy do provozu (nebo předpokládané datum uvedení do provozu):	2009
Vlastník nebo stavebník:	UNIQA penzijní společnost a.s.
Adresa:	Úzká 488/8 60200 Brno
IČ:	61859818
Tel./e-mail:	

Typ budovy		
☐ Rodinný dům	☐ Bytový dům	☐ Budova pro ubytování a stravování
☒ Administrativní budova	☐ Budova pro zdravotnictví	☐ Budova pro vzdělávání
☐ Budova pro sport	☐ Budova pro obchodní účely	☐ Budova pro kulturu
☐ Jiné druhy budovy:		

Geometrické charakteristiky budovy		
Parametr	jednotky	hodnota
Objem budovy V (objem částí budovy s upravovaným vnitřním prostředím vymezený vnějšími povrchy konstrukcí obálky budovy)	[m ³]	28 763,1
Celková plocha obálky budovy A (součet vnějších ploch konstrukcí ohraničujících objem budovy V)	[m ²]	7 422,1
Objemový faktor tvaru budovy A/V	[m ² /m ³]	0,26
Celková energeticky vztažná plocha budovy A _e	[m ²]	7 363,6

Druhy energie (energonositelé) užívané v budově		
☐ Hnědé uhlí	☐ Černé uhlí	
☐ Topný olej	☐ Propan-butan/LPG	
☐ Kusové dřevo, dřevní štěpka	☐ Dřevěné peletky	
☐ Zemní plyn	☒ Elektřina	
☒ Soustava zásobování tepelnou energií (dálkové teplo): <i>podíl OZE:</i> ☒ do 50% včetně, ☐ nad 50% do 80%, ☐ nad 80%		
☐ Energie okolního prostředí (např. sluneční energie) <i>účel:</i> ☐ na vytápění, ☐ pro přípravu teplé vody, ☐ na výrobu elektrické energie		
☐ Jiná paliva nebo jiný typ zásobování:		
Druhy energie dodávané mimo budovu		
☐ Elektřina	☐ Teplo	☒ Žádné

Informace o stavebních prvcích a konstrukcích a technických systémech

A) stavební prvky a konstrukce

a.1) požadavky na součinitel prostupu tepla

Konstrukce obálky budovy (ZÓNA Z1)	Plocha A_j	Součinitel prostupu tepla			Činitel teplotní redukce b_j	Měrná ztráta prostupem tepla $H_{T,j}$
		Vypočtená hodnota U_j	Referenční hodnota $U_{n,rq,j}$	Splněno		
		[W/(m ² .K)]	[W/(m ² .K)]	(ANO/NE)		
VYP-1 1-EXT Okna V	528,2	1,40	-	-	1,00	739,47
VYP-2 1-EXT Okna S	379,3	1,40	-	-	1,00	531,01
VYP-3 1-EXT Okna Z	361,7	1,40	-	-	1,00	506,35
VYP-4 1-EXT Okna J	140,1	1,40	-	-	1,00	196,18
VYP-5 1-EXT Dveře V	13,4	1,70	-	-	1,00	22,83
VYP-6 1-EXT Dveře S	34,5	1,70	-	-	1,00	58,63
STN-8 1-EXT OS1 hlavní fasáda	1 509,4	0,34	-	-	1,00	513,21
STN-9 1-EXT OS2 vjezd do garáží	180,7	0,33	-	-	1,00	59,62
PDL-12 1-EXT Podlaha nad průjezdem	116,1	0,28	-	-	1,00	32,52
STR-13 1-EXT Střecha nad 1.NP	101,8	0,21	-	-	1,00	21,38
STR-14 1-EXT Střecha nad 6.NP	709,3	0,21	-	-	1,00	148,96
STR-15 1-EXT Střecha nad 7.NP	181,3	0,17	-	-	1,00	30,82
Přirážka na tepelné vazby $\Delta U_{em} = 0,05$ [W/(m ² K)]	-	-	-	-	-	212,80
STN-16 1-S OS3 k sousední budově	361,9	1,20	-	-	0,29	124,07

Přirážka na tepelné vazby $\Delta U_{em} = 0,05 [W/(m^2K)]$	-	-	-	-	-	5,17
PDL-17 1-S Podlaha nad 1.PP (garáže)	783,6	0,28	-	-	0,43	94,03
Přirážka na tepelné vazby $\Delta U_{em} = 0,05 [W/(m^2K)]$	-	-	-	-	-	16,79
Celkem	5 401,3	-	-	-	-	3 313,83

Poznámka: Hodnocení splnění požadavku je vyžadováno jen u větší změny dokončené budovy a při jiné, než větší změně dokončené budovy v případě požadavku na energetickou náročnost budovy podle §6 odst. 2 písm. c).

Konstrukce obálky budovy (ZÓNA Z2)	Plocha A_i	Součinitel prostupu tepla			Činitel teplotní redukce b_i	Měrná ztráta prostupem tepla $H_{t,i}$
		Vypočtená hodnota U_i	Referenční hodnota $U_{n,ref,i}$	Splněno		
	[m ²]	[W/(m ² .K)]	[W/(m ² .K)]	(ANO/NE)	[-]	[W/K]
VYP-1 2-EXT Okna V	206,6	1,40	-	-	1,00	289,17
VYP-2 2-EXT Okna S	10,3	1,40	-	-	1,00	14,36
VYP-3 2-EXT Okna Z	2,7	1,40	-	-	1,00	3,81
VYP-5 2-EXT Dveře V	29,0	1,70	-	-	1,00	49,32
VYP-6 2-EXT Dveře S	42,1	1,70	-	-	1,00	71,55
VYP-7 2-EXT Dveře J	2,4	1,70	-	-	1,00	4,11
STN-8 2-EXT OS1 hlavní fasáda	266,9	0,34	-	-	1,00	90,73
STN-9 2-EXT OS2 vjezd do garáží	38,7	0,33	-	-	1,00	12,77
STN-11 2-EXT OS5 část 7.NP	5,2	0,18	-	-	1,00	0,93
STR-14 2-EXT Střecha nad 6.NP	50,7	0,21	-	-	1,00	10,64
STR-15 2-EXT Střecha nad 7.NP	85,2	0,17	-	-	1,00	14,49

-	36,98
0,29	54,01
-	2,25
0,43	28,41
-	5,07
-	688,60

končené budovy a při jiné, než
ou náročnost budovy podle §6

Budovy (ZÓNA Z3)	[m ²]	hodnota U_j	hodnota $U_{n,rq,j}$	Splněno (ANO/NE)	Číselný teplotní redukce b_j	Měrná ztráta prostupem tepla $H_{t,j}$
		[W/(m ² .K)]	[W/(m ² .K)]		[-]	[W/K]
VYP-3 3-EXT Okna Z	2,7	1,40	-	-	1,00	3,81
STN-8 3-EXT OS1 hlavní fasáda	19,1	0,34	-	-	1,00	6,50
STN-10 3-EXT OS4 stěna hygienického zázemí	109,8	0,24	-	-	1,00	26,34
STR-14 3-EXT Střecha nad 6.NP	35,1	0,21	-	-	1,00	7,38
STR-15 3-EXT Střecha nad 7.NP	31,4	0,17	-	-	1,00	5,33
Přirážka na tepelné vazby $\Delta U_{em} = 0,05$ [W/(m ² K)]	-	-	-	-	-	9,90
STN-16 3-S OS3 k sousední budově	108,7	1,20	-	-	0,29	37,26
Přirážka na tepelné vazby $\Delta U_{em} = 0,05$ [W/(m ² K)]	-	-	-	-	-	1,55

PDL-17 3-S Podlaha nad 1.PP (garáže)	51,9	0,28	-	-	0,43	6,22
Přirážka na tepelné vazby $\Delta U_{em} = 0,05 [W/(m^2K)]$	-	-	-	-	-	1,11
Celkem	358,6	-	-	-	-	105,41

Poznámka: Hodnocení splnění požadavku je vyžadováno jen u větší změny dokončené budovy a při jiné, než větší změně dokončené budovy v případě požadavku na energetickou náročnost budovy podle §6 odst. 2 písm. c).

Konstrukce obálky budovy (ZÓNA Z4)	Plocha A_j [m ²]	Součinitel prostupu tepla			Činitel teplotní redukce b_j [-]	Měrná ztráta prostupem tepla $H_{T,j}$ [W/K]
		Vypočtená hodnota U_j [W/(m ² .K)]	Referenční hodnota $U_{n,rq,j}$ [W/(m ² .K)]	Splněno (ANO/NE)		
VYP-1 4-EXT Okna V	10,9	1,40	-	-	1,00	15,23
VYP-3 4-EXT Okna Z	5,4	1,40	-	-	1,00	7,62
VYP-6 4-EXT Dveře S	5,4	1,70	-	-	1,00	9,16
STN-8 4-EXT OS1 hlavní fasáda	19,6	0,34	-	-	1,00	6,66
STN-9 4-EXT OS2 vjezd do garáží	62,8	0,33	-	-	1,00	20,73
STN-11 4-EXT OS5 část 7.NP	52,9	0,18	-	-	1,00	9,52
STR-13 4-EXT Střecha nad 1.NP	40,0	0,21	-	-	1,00	8,39
STR-15 4-EXT Střecha nad 7.NP	52,9	0,17	-	-	1,00	8,99
Přirážka na tepelné vazby $\Delta U_{em} = 0,05 [W/(m^2K)]$	-	-	-	-	-	12,49
STN-16 4-S OS3 k sousední budově	102,7	1,20	-	-	0,17	20,54
Přirážka na tepelné vazby $\Delta U_{em} = 0,05 [W/(m^2K)]$	-	-	-	-	-	0,86

PDL-17 4-S Podlaha nad 1.PP (garáže)	99,4	0,28	-	-	0,33	9,28
Přirážka na tepelné vazby $\Delta U_{em} = 0,05$ [W/(m²K)]	-	-	-	-	-	1,66
Celkem	451,9	-	-	-	-	131,12

Poznámka: Hodnocení splnění požadavku je vyžadováno jen u větší změny dokončené budovy a při jiné, než větší změně dokončené budovy v případě požadavku na energetickou náročnost budovy podle §6 odst. 2 písm. c).

Konstrukce obálky budovy (ZÓNA Z5)	Plocha A_j	Součinitel prostupu tepla			Činitel teplotní redukce b_j	Měrná ztráta prostupem tepla $H_{T,j}$
		Vypočtená hodnota U_j	Referenční hodnota $U_{N,rq,j}$	Splněno		
	[m²]	[W/(m².K)]	[W/(m².K)]	(ANO/NE)	[-]	[W/K]
VYP-3 5-EXT Okna Z	36,2	1,40	-	-	1,00	50,69
STN-8 5-EXT OS1 hlavní fasáda	40,2	0,34	-	-	1,00	13,65
Přirážka na tepelné vazby $\Delta U_{em} = 0,05$ [W/(m²K)]	-	-	-	-	-	3,82
Celkem	76,4	-	-	-	-	68,17

Poznámka: Hodnocení splnění požadavku je vyžadováno jen u větší změny dokončené budovy a při jiné, než větší změně dokončené budovy v případě požadavku na energetickou náročnost budovy podle §6 odst. 2 písm. c).

a.2) požadavky na průměrný součinitel prostupu tepla

Zóna	Převažující návrhová vnitřní teplota $\theta_{m,i}$	Objem zóny V_i	Referenční hodnota průměrného součinitele prostupu tepla zóny $U_{e,m,R,i}$
	[°C]	[m³]	[W/(m².K)]
zóna 1 - Kancelářské prostory	20,0	22255,84	0,63
zóna 2 - Komunikace, vstupní lobby	20,0	3632,54	0,63
zóna 3 - Hygienické zázemí	20,0	1667,93	0,33
zóna 4 - Technické prostory	15,0	701,72	0,32
zóna 5 - Server (2.NP)	20,0	505,11	0,89

Budova	Průměrný součinitel prostupu tepla budovy		
	Vypočtená hodnota $U_{e,m} (U_{e,m} = H_T/A)$	Referenční hodnota $U_{e,m,R} (U_{e,m,R} = \Sigma(V_i \cdot U_{e,m,R,i})/V)$	Splněno
	[W/(m².K)]	[W/(m².K)]	(ANO/NE)
Budova celkem	0,59	0,61	ANO

Poznámka: Hodnocení splnění požadavku je vyžadováno u nové budovy, budovy s téměř nulovou spotřebou energie a u větší změny dokončené budovy v případě plnění požadavku na energetickou náročnost budovy podle § 6 odst. 2 písm. a) a písm.b).

Účinnost distribuce energie na vytápění $\eta_{H,dia}$	Účinnost sdílení energie na vytápění $\eta_{H,em}$
[%]	[%]
85	80
85 (89)	88 (85)
85 (89)	88 (85)
85 (89)	88 (85)
85 (89)	88 (85)
85 (89)	88 (85)

b.1.b) požadavky na účinnost technického systému k vytápění

Hodnocená budova / zóna	Typ zdroje	Účinnost výroby energie zdrojem tepla $\eta_{H,gen}$ nebo $COP_{H,gen}$	Účinnost výroby energie referenčního zdroje tepla $\eta_{H,gen,rq}$ nebo $COP_{H,gen}$	Požadavek splněn
	(-)	[%] nebo [-]	[%] nebo [-]	(ANO/NE)
Z1 , Z2 , Z3 , Z4 , Z5	CZT 1 - CZT Výměníková stanice	-	-	-

Poznámka: Hodnocení splnění požadavku je vyžadováno jen u větší změny dokončené budovy a při jiné, než větší změně dokončené budovy v případě plnění požadavku na energetickou náročnost budovy podle § 6 odst. 2 písm. c).

b.2.a) chlazení

Hodnocená budova / zóna	Typ zdroje	Energonositel	Pokrytí dílčí potřeby energie na chlazení	Jmenovitý chladicí výkon	Chladicí faktor zdroje chladu $EER_{c,gen}$	Účinnost distribuce energie na chlazení $\eta_{c,dls}$	Účinnost sdílení energie na chlazení $\eta_{c,sm}$
	(-)	(-)	[%]	[kW]	[-]	[%]	[%]
Referenční budova	x	x	x	x	2,7	85	85
Z1	CHL 1	elektrická energie	100	610,5	4,37	100 (95)	91 (91)
Z5	CHL 1	elektrická energie	100	610,5	4,37	100 (95)	91 (91)

b.2.b) požadavky na účinnost technického systému k chlazení

Hodnocená budova / zóna	Typ systému chlazení	Chladicí faktor zdroje chladu $EER_{c,gen}$	Chladicí faktor referenčního zdroje chladu $EER_{c,gen}$	Požadavek splněn
	(-)	[-]	[-]	(ANO/NE)
Z1, Z5	CHL 1 - Chladicí jednotka	4,50	-	-

Poznámka: Hodnocení splnění požadavku je vyžadováno jen u větší změny dokončené budovy a při jiné, než větší změně dokončené budovy v případě plnění požadavku na energetickou náročnost budovy podle § 6 odst. 2 písm. c).

b.3.) větrání

Hodnocená budova / zóna	Typ větracího systému	Energo- nositel	Tepelný výkon	Chladicí výkon	Pokrytí dílčí potřeby energie na větrání	Jmenovitý elektrický příkon systému větrání	Jmenovitý objemový průtok větracího vzduchu	Měrný příkon ventilátoru systému nuceného větrání SFP _{ahu}
	(-)	(-)	[kW]	[kW]	[%]	[kW]	[m³/h]	[Ws/m³]
Referenční budova	x	x	x	x	x	x	x	1750
Z1	VZT 1 - přívodně odvodní	elektřina	60,00	12,00	100	7,44	15 300	1 750
	VZT 2 - přívodně odvodní	elektřina	35,00	10,00	100	4,86	10 000	1 750
	VZT 3 - přívodně odvodní	elektřina	18,00	5,00	100	2,55	5 250	1 750
	VZT 4 - přívodně odvodní	elektřina	20,00	5,00	100	2,55	5 250	1 750
Z2	VZT 1 - přívodně odvodní	elektřina	60,00	12,00	100	7,44	15 300	1 750
	VZT 2 - přívodně odvodní	elektřina	35,00	10,00	100	4,86	10 000	1 750
Z3	VZT 1 - přívodně odvodní	elektřina	60,00	12,00	100	7,44	15 300	1 750
	VZT 2 - přívodně odvodní	elektřina	35,00	10,00	100	4,86	10 000	1 750
Z4	VZT 1 - přívodně odvodní	elektřina	60,00	12,00	100	7,44	15 300	1 750
	VZT 2 - přívodně odvodní	elektřina	35,00	10,00	100	4,86	10 000	1 750
Z5	VZT 1 - přívodně odvodní	elektřina	60,00	12,00	100	7,44	15 300	1 750
	VZT 2 - přívodně odvodní	elektřina	35,00	10,00	100	4,86	10 000	1 750

	Jmenovitý elektrický příkon	Jmenovitý tepelný výkon	Pokrytí dílčí dodané energie na úpravu vlhkosti	Účinnost zdroje úpravy vlhkosti systému odvlhčení $\eta_{RH+,gen}$
	[kW]	[kW]	[%]	[%]
	x	x	x	70
	-	-	-	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-
Z4	-	-	-	-
Z5	-	-	-	-

b.4.b) úprava vlhkosti vzduchu - odvlhčení

Hodnocená budova / zóna	Typ systému odvlhčení	Energonošitel	Jmenovitý elektrický příkon	Jmenovitý tepelný výkon	Pokrytí dílčí potřeby energie na úpravu odvlhčení	Jmenovitý chladicí výkon	Účinnost zdroje úpravy vlhkosti systému odvlhčení $\eta_{RH-,gen}$
	(-)	(-)	[kW]	[kW]	[%]	[kW]	[%]
Referenční budova	x	x	x	x	x	x	65
Z1	-	-	-	-	-	-	-
Z2	-	-	-	-	-	-	-
Z3	-	-	-	-	-	-	-
Z4	-	-	-	-	-	-	-
Z5	-	-	-	-	-	-	-

Měrná tepelná ztráta zásobníku teplé vody vztažená k objemu zásobníku v litrech $Q_{W, st}$	Měrná tepelná ztráta rozvodů teplé vody vztažená k délce rozvodů teplé vody $Q_{W, dis}$
[kWh/(lден)]	[kWh/(mden)]
0,0070 (0,0050)	0,1500
0.0046	0.1919

teplé vody

Zóna		nebo $COP_{W, gen}$	$\eta_{W, gen, rq}$ nebo $COP_{W, gen}$	Požadavek splněn
		(-)	[%] nebo [-]	(ANO/NE)
TV 1 (Z3)	K 2 - Elektrické ohřívače TV	99	-	-

Poznámka: Hodnocení splnění požadavku je vyžadováno jen u větší změny dokončené budovy a při jiné, než větší změně dokončené budovy v případě plnění požadavku na energetickou náročnost budovy podle § 6 odst. 2 písm. c).

b.6) osvětlení

Hodnocená budova / zóna	Typ osvětlovací soustavy	Pokrytí dílčí potřeby energie na osvětlení	Celkový elektrický příkon osvětlení budovy	Průměrný měrný příkon pro osvětlení vztahený k osvětlenosti zóny $P_{L,tx}$
	(-)	[%]	[kW]	[W/(m ² lx)]
Referenční budova	x	x	x	0,10
Zóna 1	Osvětlení - administrativa	100,0	$P_n = 32,800$	0,342
Zóna 2	Osvětlení - komunikace	100,0	$P_n = 1,206$ $P_{em} = 2,000$	0,026
Zóna 3	Osvětlení - hygienické zázemí	100,0	$P_n = 0,876$	0,026
Zóna 4	Osvětlení - technické prostory	100,0	$P_n = 0,721$	0,026
Zóna 5	Osvětlení - server	100,0	$P_n = 1,092$	0,026

Energetická náročnost hodnocené budovy

a) seznam uvažovaných zón a dílčí dodané energie v budově

Hodnocená budova/zóna	Vytápění EP_H	Chlazení EP_C	Nucené větrání EP_F		Příprava teplé vody EP_W	Osvětlení EP_L	Výroba z OZE nebo kombinované výroby elektřiny a tepla	
			Bez úpravy vlhčení	S úpravou vlhčení			Pro budovu	I dodávku mimo budovu
Z1	☒	☒	☒	☐	☐	☒	☐	☐
Z2	☒	☐	☒	☐	☐	☒		
Z3	☒	☐	☒	☐	☒	☒		
Z4	☒	☐	☒	☐	☐	☒		
Z5	☒	☒	☒	☐	☐	☒		

b) dílčí dodané energie

f.			(1) Potřeba energie	(2) Vypočtená spotřeba energie	(3) Pomocná energie	Dílčí dodaná energie (f.4) = (f.2) + (f.3)	Měrná dílčí dodaná energie na celkovou energeticky vztahnou plochu (f.4) / m²
			[kWh/rok]	[kWh/rok]	[kWh/rok]	[kWh/rok]	[kWh/(m²rok)]
	Ref. Budova	Vytápění	332 220	610 699	0,00	610 699	82,93
	Hod. budova		292 027	405 501	0,00	405 501	55,07
	Ref. Budova	Chlazení	60 179	30 849	0,00	30 849	4,19
	Hod. budova		100 828	25 633	0,00	25 633	3,48
	Ref. Budova	Větrání	-	20 852	946,08	21 798	2,96
	Hod. budova		-	20 852	1 892,2	22 744	3,09
	Ref. Budova	Úprava vlhkosti vzduchu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Hod. budova		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Ref. Budova	Příprava teplé vody	39 344	55 810	0,00	55 810	7,58
	Hod. budova		39 344	50 114	0,00	50 114	6,81
	Ref. Budova	Osvětlení	-	74 280	-	74 280	10,09
	Hod. budova		-	36 357	-	36 357	4,94

c) výrobní energie umístěná v budově, na budově nebo pomocných objektech

Typ výroby	Využitelnost vyrobené energie	Vyrobená energie	Faktor celkové primární energie	Faktor neobnovitelné primární energie	Celková primární energie	Neobnovitelná primární energie
jednotky		[kWh/rok]	[-]	[-]	[kWh/rok]	[kWh/rok]
Kogenerační jednotka EP _{CHP} teplo	Budova					
	Dodávka mimo budovu					
Kogenerační jednotka EP _{CHP} elektřina	Budova					
	Dodávka mimo budovu					
Fotovoltaické panely EP _{PV} elektřina	Budova					
	Dodávka mimo budovu					
Solární termické systémy Q _{H,SC,sys} teplo	Budova					
	Dodávka mimo budovu	-	-	-	-	-
Jiné	Budova					
	Dodávka mimo budovu					

d) rozdělení dílčích dodaných energií, celkové primární energie a neobnovitelné primární energie podle energonositelů

Energonositel	Dílčí vypočtená spotřeba energie / Pomocná energie	Faktor celkové primární energie	Faktor neobnovitelné primární energie	Celková primární energie	Neobnovitelná primární energie
	[kWh/rok]	[-]	[-]	[kWh/rok]	[kWh/rok]
elektrická energie	134 848,71	3,2	3,0	431 515,89	404 546,14
CZT - OZE ≤ 50%	405 500,76	1,1	1,0	446 050,83	405 500,76
Celkem	540 349,47	x	x	877 566,72	810 046,90

e) požadavek na celkovou dodanou energii

(6)	Referenční budova	[kWh/rok]	793 436,53	Splněno (ANO/NE)	ANO
(7)	Hodnocená budova		540 349,47		
(8)	Referenční budova	[kWh/(m²rok)]	107,75		
(9)	Hodnocená budova		73,38		

f) požadavek na neobnovitelnou primární energii

(10)	Referenční budova	[kWh/rok]	1 080 523,50	Splněno (ANO/NE)	ANO
(11)	Hodnocená budova		810 046,90		
(12)	Referenční budova (ř.10 / m ²)	[kWh/(m ² rok)]	146,74		
(13)	Hodnocená budova (ř.11 / m ²)		110,01		

g) primární energie hodnocené budovy

(14)	Celková primární energie	[kWh/rok]	877 566,72
(15)	Obnovitelná primární energie (ř.14-ř.11)	[kWh/rok]	67 519,82
(16)	Využití obnovitelných zdrojů energie z hlediska primární energie (ř.15 / ř.14 x 100)	[%]	7,69

Analýza technické, ekonomické a ekologické proveditelnosti alternativních systémů dodávek energie u nových budov a u větší změny dokončených budov

Posouzení proveditelnosti				
Alternativní systémy	Místní systémy dodávky energie využívající energii z OZE	Kombinovaná výroba elektřiny a tepla	Soustava zásobování tepelnou energii	Tepelné čerpadlo
Technická proveditelnost	ANO	NE	ANO	NE
Ekonomická proveditelnost	ANO	NE	ANO	NE
Ekologická proveditelnost	ANO	NE	ANO	NE
Doporučení k realizaci a zdůvodnění	Objekt je již napojen na centrální zásobování teplem. Další možný a vhodný alternativní systém je fotovoltaická elektrárna umístěná na ploché střeše objektu.			
Datum zpracování analýzy	31.3.2020			
Zpracovatel analýzy	■■■■■■■■■■			
Energetický posudek	povinnost vypracovat energetický posudek			NE
	energetický posudek je součástí analýzy			NE
	datum vypracování energetického posudku			-
	zpracovatel energetického posudku			-

Stanovení doporučených opatření pro snížení energetické náročnosti budovy

Popis opatření	Předpokládaná dodaná energie	Předpokládaná úspora celkové dodané energie	Předpokládaná úspora neobnovitelné primární energie
	[MWh/rok]	[kWh/rok]	[kWh/rok]
<u>Stavební prvky a konstrukce budovy:</u>			
OP _s 1 - Zateplení fasády	-	27 474,59	25 341,36
<u>Technické systémy budovy:</u>			
vytápění	-	-	-
chlazení	-	-	-
větrání	-	-	-
úprava vlhkosti vzduchu	-	-	-
příprava teplé vody	-	-	-
osvětlení	-	-	-
<u>Obsluha a provoz systémů budovy:</u>			
-	-	-	-
<u>Ostatní - uveďte jaké:</u>			
-	-	-	-
Celkově	512,87	27 474,6	25 341,4

Posouzení vhodnosti doporučených opatření				
Opatření	Stavební prvky a konstrukce budovy	Technické systémy budovy	Obsluha a provoz systémů budovy	Ostatní - uvést jaké
Technická vhodnost	ANO	-	-	-
Funkční vhodnost	ANO	-	-	-
Ekonomická vhodnost	ANO	-	-	-
Doporučení k realizaci a zdůvodnění	Zateplení obvodového pláště 80 mm tepelné izolace povede ke snížení součinitele prostupu tepla obvodové stěny z 0,34 W/(m ² .K) na 0,2 W/(m ² .K).			
Datum vypracování doporučených opatření	31.3.2020			
Zpracovatel navržených doporučených opatření	Ing. Jan Kárník			
Energetický posudek	Energetický posudek je součástí posouzení navržených doporučených opatření			NE
	Datum vypracování energetického posudku			-
	Zpracovatel energetického posudku			-

- Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii

Datum vypracování průkazu		262
---------------------------	--	-----

Zdroj informacji	https://www.mpo-efekt.cz/cz/ekis/i-ekis/
------------------	---

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb. o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: **Úzká 488/8, k.ú. 610950**

(Trnitá), p.č. 913/4

PSČ, místo: **60200, Brno - Trnitá**

Typ budovy: **Administrativní budova**

Plocha obálky budovy: **7422.14** m²

Objemový faktor tvaru A/V: **0.26** m²/m³

Celková energeticky vztažná plocha: **7363.63** m²

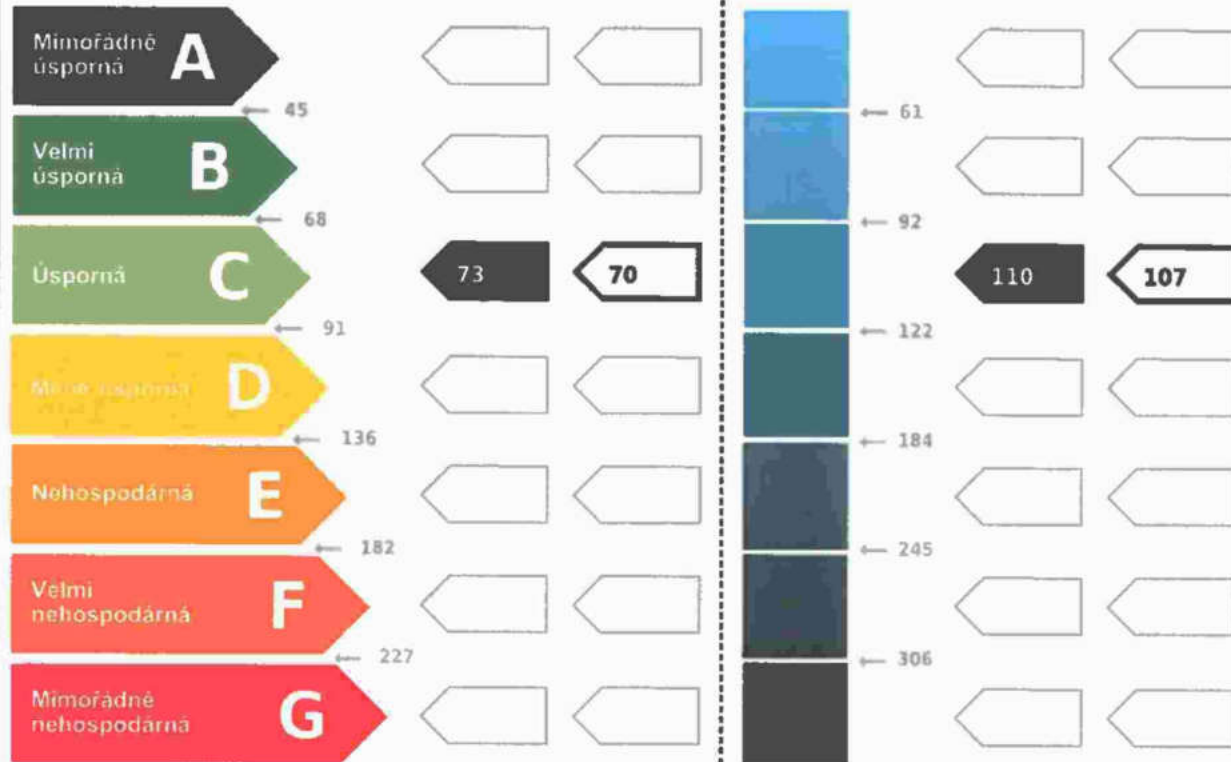


ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

Celková dodaná energie
(Energie na vstupu do budovy)

Neobnovitelná primární energie
(Vliv provozu budovy na životní prostředí)

Měrné hodnoty kWh/(m²·rok)



Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok

540.3

810.0

DOPORUČENÁ OPATŘENÍ

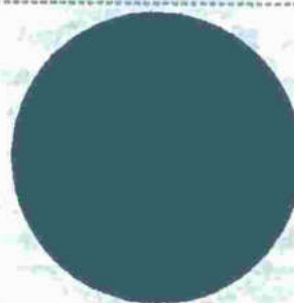
Opatření pro	Stanovena
Vnější stěny:	☒
Okna a dveře:	☐
Střechu:	☐
Podlahu:	☐
Vytápění:	☐
Chlazení/klimatizaci:	☐
Větrání:	☐
Přípravu teplé vody:	☐
Osvětlení:	☐
Jiné:	☐

Popis opatření je v protokolu průkazu a vyhodnocení jejich dopadu na energetickou náročnost je znázorněno šipkou

Doporučení

PODÍL ENERGONOSITELŮ NA DOĐANÉ ENERGII

Hodnoty pro celou budovu [MWh/rok]



■ CZT - DZE=60W 405.6
■ elektrická energie: 134.8

UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

	Obálka budovy	Vytápění	Chlazení	Větrání	Úprava vlhkosti	Teplá voda	Osvětlení
	U_{em} W/(m ² ·K)	Dílčí dodané energie		Měrné hodnoty		kWh/(m ² ·rok)	
A							4.9 4.9
B							
C		55.1 51.2	3.5 3.6			6.8 6.8	
D	0.59 0.55			3.1 3.1			
E							
F							
G							
Hodnoty pro celou budovu MWh/rok		406.0	25.6	22.7		50.1	36.4