

NÁJEMNÍ SMLOUVA

(dále jen „Smlouva“)

uzavřená dle § 2201 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), mezi následujícími smluvními stranami:

Office Park Hartigova, a.s.,

IČ: 28179960; se sídlem: Rudná 2378/100, 700 30 Ostrava, zapsaná v OR vedeném u Krajského soudu v Ostravě, sp. zn. B 4000, zastoupena: Tomášem Häringem, členem představenstva
(dále jen „Pronajímatel“)

a

Česká republika - Úřad práce České republiky

sídlo: Dobrovského 1278/25, Praha 7, IČ: 72496991
zastoupena: Mgr. Vítězslavem Kalibou, MPA, ředitelem krajské pobočky pro hlavní město Prahu
kontaktní adresa: Domažlická 1139/11, 130 11 Praha 3
bankovní spojení: Česká národní banka, číslo účtu: XXXXXXXXXXXX
ID datové schránky: w7aznwp
(dále jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce budou dále označováni též jako „Smluvní strany“ nebo „Strany“)

1. DEFINICE A PŘÍLOHY

1.1 Navíc k výrazům definovaným výše nebo v jiné části této Smlouvy, následující výrazy budou mít níže uvedené významy:

Budova	znamená budovu č. p. 2660 označovaná jako „Office Park Hartigova“, která je součástí pozemku parc. č. 2183/28 v obci Praha a katastrálním území Žižkov, včetně souvisejících zařízení, přístaveb, přestaveb nebo úbytků, které jsou nebo mohou kdykoliv v budoucnu dle volby Pronajímatele ve větším či menším rozsahu tvořit její součást.
Den zahájení nájmu	znamená datum [01.12.2024], popřípadě pozdější den určený v souladu s pravidly posunu dle odst. 3.5 této Smlouvy.
Doba trvání nájmu	znamená dobu určitou 120 (sto dvacet) měsíců, která bude začínat ke Dni zahájení nájmu, nebude-li prodloužena či předčasně ukončena v

	souladu s ustanoveními této Smlouvy.
Dodatečné služby	znamená služby poskytované výhradně Nájemci v souvislosti s užíváním Prostor, jejichž sjednaný rozsah ke dni uzavření této Smlouvy je blíže specifikován v <u>Příloze 3</u> k této Smlouvě (bod č. 10).
Náklady Zařizovacích prací	znamená úhradu nákladů vynaložených Pronajímatelem na Zařizovací práce vyžádané Nájemcem (úprava Prostor), která ve vztahu k aktuálně ujednanému rozsahu Zařizovacích prací, který bude upřesněn dodatkem dle odst. 3.1 níže, nepřesáhne částku [84.216.240 Kč] Kč (slovy: osmdesát čtyři miliony dvě stě šestnáct tisíc dvě stě čtyřicet korun českých) a která bude Nájemcem hrazena v rovnoměrných měsíčních platbách v souladu s odst. 4.1 této Smlouvy. Případné Náklady Zařizovacích prací nad rámec stanoveného limitu, nebude-li se jednat o dodatečně dohodnuté náklady spojené s vyžádanými změnami Zařizovacích prací, nese Pronajímatel.
Drobné úpravy	má význam uvedený v odst. 5.3 této Smlouvy.
Kompenzace	má význam uvedený v odst. 11.6 této Smlouvy.
Konečné roční vyúčtování	má význam uvedený v odst. 4.3 této Smlouvy.
Nájemné	znamená společně Nájemné za Prostory a za Parkovací stání.
Nájemné za Parkovací stání	znamená nájemné za Parkovací stání v roční výši 1.100.000 Kč (slovy: jeden milion jedno sto tisíc korun českých), odpovídající částce ve výši 22.000 Kč za 1 parkovací stání, které bude Nájemcem hrazeno v měsíčních platbách ve výši 91.666,67 Kč v souladu s odst. 4.1 této Smlouvy. K vyloučení pochybností Strany deklarují, že Nájemné za Parkovací stání bude předmětem každoroční inflační úpravy tak, jak je uvedeno v odstavci 4.2 této Smlouvy.
Nájemné za Prostory	znamená nájemné za Prostory v roční výši 30.345.537 Kč (slovy: třicet milionů tři sta čtyřicet pět tisíc pět set třicet sedm korun českých), odpovídající částce ve výši 4.171 Kč ročně za každý 1 m ² výměry Prostor tak, jak je uvedena v této Smlouvě, které bude Nájemcem hrazeno v měsíčních platbách ve výši 2.528.794,75 Kč v souladu s odst. 4.1 této Smlouvy. K vyloučení pochybností Strany deklarují, že Nájemné bude předmětem každoroční inflační úpravy tak, jak je uvedeno v odstavci 4.2 této Smlouvy.
Parkovací stání	znamená celkem padesát (50) Nájemci vyhrazených parkovacích stání na Pozemcích (konkrétně pozemku parc. č. 2183/148), která jsou blíže vyznačena na situačním plánu v <u>Příloze 2</u> této Smlouvy.
Platné právní předpisy	znamená obecně závazné právní předpisy platné v ČR, zejména relevantní zákony a dále právní předpisy bezpečnostní a hygienické, požární, sanitární, předpisy o nakládání s odpady a likvidaci odpadů, předpisy týkajících se pořádku, čistoty a životního prostředí a obecně

	závazné technické normy a standardy.
Poplatek za Služby	znamená paušální platbu za Služby v roční výši 13.003.967,70 Kč (třináct milionů tři tisíce devět set šedesát sedm korun českých sedmdesát haléřů) bez DPH, odpovídající částce ve výši 1.787,60 Kč bez DPH ročně za každý 1 m ² výměry Prostor tak, jak je uvedena v této Smlouvě, které bude Nájemcem hrazeno v měsíčních platbách ve výši 1.083.663,98 Kč plus DPH v souladu s odst. 4.1 této Smlouvy. Strany prohlašují, že shora uvedená výše Poplatku za Služby byla stanovena na základě rozsahu a cenové hladiny Služeb existujícím ke dni uzavření této Smlouvy.
Povolené užívání	znamená ve vztahu k Prostorům jejich užívání v souladu s účelovým vymezením, a to jako kanceláře a zázemí kanceláří dle specifikace jednotlivých částí Prostor uvedené v <u>Příloze 2</u> této Smlouvy, a to za účelem provozu krajské pobočky Úřadu práce České republiky a výkonu administrativních činností Nájemce, včetně styku s veřejností, a ve vztahu k Parkovacím stáním parkování osobních motorových vozidel;
Pozemky	znamená pozemky parc. č. 2183/148 a parc. č. 2183/28 v obci Praha a katastrálním území Žižkov.
Pravidelné platby	má význam uvedený v odst. 4.1 této Smlouvy.
Projektová dokumentace	má význam uvedený v odst. 5.1 této Smlouvy.
Prostory	znamená kancelářské a ostatní nebytové prostory, včetně skladů, spisoven, serveroven, chodeb, lobby, kuchyněk, jídelen a WC, sloužících jako zázemí kancelářských prostor, umístěné v 1.NP až 9.NP Budovy, blíže vyznačené na situačním plánu v <u>Příloze 2</u> této Smlouvy, jejichž výměra pro veškeré účely této Smlouvy činí 7.274,54 m² . Strany prohlašují, že výměra Prostor již nebude přeměřována ani upřesňována a že případné odchylky nebudou mít vliv na celkovou výši sjednaného Nájemného, Poplatku za Služby ani dalších plateb.
Přímé provozní náklady	znamená náklady na dodávku samostatně měřených médií, a to elektrické energie, plynu a vody, do Prostor.
Služby	znamená společně Základní služby a Dodatečné služby.
Společné prostory	znamená všechny části Budovy určené Pronajímatelem pro společné nevýhradní užívání Pronajímatelem, Nájemcem, ostatními nájemci Budovy, uživateli a/nebo veřejností, včetně vnitřních společných prostor určených ke společnému užívání všemi nájemci v Budově tak, jak jsou vyznačeny v situačním plánu v <u>Příloze 2</u> této Smlouvy.
Správce	znamená Pronajímatele nebo osobu, kterou Pronajímatel na základě písemné smlouvy pověřil zajišťováním služeb, energií či médií v souvislosti se správou, údržbou a provozem Budovy.

Úpravy	mají význam uvedený v odst. 5.1 této Smlouvy.
Záloha na Přímé provozní náklady	znamená zálohu na úhradu Přímých provozních nákladů Nájemce v roční výši 3.493.015,87 Kč (tři miliony čtyři sta devadesát tři tisíc patnáct korun českých osmdesát sedm haléřů) bez DPH, odpovídající částce ve výši 480,17 Kč bez DPH ročně za každý 1 m ² výměry Prostor tak, jak je uvedena v této Smlouvě, která bude Nájemcem hrazena v měsíčních zálohových platbách ve výši 291.084,66 Kč plus DPH v souladu s odst. 4.1 této Smlouvy, a která bude vyúčtována dle odst. 4.3 této Smlouvy. Strany prohlašují, že shora uvedená výše Zálohy na Přímé provozní náklady byla stanovena na základě předpokládaného rozsahu Přímých provozních nákladů a cenové hladiny existující ke dni uzavření této Smlouvy.
Základní služby	znamená správu, údržbu a provoz Budovy, včetně zajištění a nákladů na dodávky veškerých médií do Budovy, nejde-li o přímé provozní náklady jednotlivých nájemců, a služby, které jsou v souvislosti s pronájmem Prostor poskytovány Nájemci společně s ostatními uživateli Budovy a které jsou blíže specifikovány v <u>Příloze 3</u> této Smlouvy.
Zákon o DPH	má význam uvedený v odst. 4.3 této Smlouvy.
Zařizovací práce	má význam uvedený v odst. 3.1 této Smlouvy.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1 Předmětem této smlouvy je nájem Prostor. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem Budovy a Prostor.
- 2.2 Pronajímatel Nájemci pronajímá a Nájemce si najímá od Pronajímatele Prostory na Dobu trvání nájmu za účelem jejich Povolenoého užívání a za podmínek stanovených touto Smlouvou.
- 2.3 Nájemce je oprávněn užívat Prostory v rozsahu a k účelu sjednanému v této Smlouvě, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu a nepřetržitě. Pronajímatel prohlašuje, že Prostory jsou podle svého stavebně-technického určení způsobilé k užívání předmětu nájmu dle této Smlouvy. Nájemce nezmění způsob užívání bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 2.4 Spolu s Prostory má Nájemce nevýhradní právo v přiměřeném rozsahu užívat spolu s Pronajímatelem a ostatními nájemci Budovy Společné prostory Budovy.
- 2.5 Nájemce není, vyjma nouzových situací spojených s ohrožením života či zdraví, oprávněn užívat jiné části Budovy než Prostory a Společné prostory. Nájemce se zavazuje zajistit, aby toto omezení dodržovali obdobně rovněž jeho zaměstnanci, pracovníci, klienti a dodavatelé.
- 2.6 Nájemce prohlašuje, že vykonal prohlídku Prostor a shledal je za předpokladu řádného dokončení sjednaných Zařizovacích prací, vhodnými pro sjednané Povolenoé užívání.

- 2.7 Nájemce tímto prohlašuje, že užívání telefonních linek, připojení a rozvod internetu pro vlastní potřeby a použití si zajistí sám od oprávněného provozovatele těchto služeb na vlastní náklady a výdaje. Pronajímatel se k tomuto zavazuje poskytnout veškerou potřebnou součinnost.
- 2.8 Nájemce je oprávněn umístit a mít po Dobu trvání nájmu v Prostorách své označení úřadu a jeho jednotlivých útvarů. Bez zbytečného odkladu po skončení Doby trvání nájmu, nejpozději do třiceti (30) dnů je Nájemce povinen přenést své sídlo nebo kontaktní adresu mimo Prostory.
- 2.9 Nájemce prohlašuje, že uzavření této Smlouvy za dohodnutých podmínek, včetně výše Nájemného, Nákladů Zařizovacích prací, Poplatku za Služby a Přímých provozních nákladů, a na dobu v ní sjednanou je z hlediska Nájemce v souladu s požadavkem hospodárnosti a účelnosti při hospodaření s majetkem státu ve smyslu § 12a zákona č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZMS“). Pronajímatel Smlouvu uzavírá v důvěře v toto prohlášení Nájemce.

3. ZAŘIZOVACÍ PRÁCE A PŘEDÁNÍ PROSTOR

- 3.1 Pronajímatel se zavazuje, že před zahájením nájmu dle této Smlouvy provede v Prostorách rekonstrukční a technické práce i další úpravy nezbytné k jejich uzpůsobení potřebám Nájemce, které jsou specifikovány v nákresu (Space Plan) v Příloze 4 této Smlouvy a dále v dosavadní komunikaci Stran ohledně schválení a podoby těchto úprav a komunikaci Stran s příslušnými dodavateli (dále jen „Zařizovací práce“). Smluvní strany současně prohlašují, že nákres (Space Plan) dodaný Nájemcem vyžaduje další upřesnění a dopracování, a to zejména s ohledem na rozsah prací, způsob provedení, náklady a potřebu veřejnoprávních povolení (stavební povolení, ohláška). Smluvní strany se s ohledem na shora uvedené zavazují, že budou vzájemně spolupracovat a v dobré víře jednat o dopracování a upřesnění nákresu (Space Planu), v dobré víře zváží připomínky a podněty druhé Strany, a poskytnou si v této souvislosti maximální součinnost tak, aby nákres (Space Plan) byl co nejdříve dokončen a aby, pokud možno, Zařizovací práce nevyžadovaly vydání stavebního povolení. Po dokončení a schválení finální podoby Space Planu a po dodání navazujících podkladů, zejména pak podrobného lay-outu a položkového rozpočtu, příslušnými dodavateli uzavřou na základě výzvy kterékoliv ze Stran dodatek k této Smlouvě, kterým budou Náklady Zařizovacích prací blíže specifikovány, a to zejména dopracovaným Space Planem, položkovým rozpočtem stavebních a realizačních prací a odkazem na podrobný lay-out. Výše nákladů Zařizovacích prací bude stanovena jako maximální na základě rozsahu Zařizovacích prací požadovaných Nájemcem. Návrh znění dodatku bude připraven Pronajímatelem. Strany jsou povinny uzavřít tento dodatek bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho (1) měsíce od doručení výzvy. V případě, že by dodatek nebyl uzavřen a Strany se nedohodnou jinak, má se za to, že: (i) Náklady Zařizovacích prací činí celkem 84.216.240 Kč, a (ii) Pronajímatel zajistí dokončení Zařizovacích prací s řádnou péčí na základě Přílohy 4 této Smlouvy a dostupných podkladů od dodavatelů.
- 3.2 Pronajímatel se, za předpokladu řádné součinnosti Nájemce, a to zejména s ohledem na upřesnění a dopracování nákresu (Space Planu) a specifikace Zařizovacích prací ve smyslu odst. 3.1 této Smlouvy, zavazuje, že zajistí, aby Zařizovací práce byly dokončeny a Prostory byly Nájemci předány ve stavu způsobilém k užívání nejpozději do dne [01.12.2024]. Pronajímatel se

zavazuje vyzvat Nájemce k převzetí Prostor nejméně tři (3) pracovní dny před termínem předání. Nájemce je povinen Prostory převzít, nebudou-li vykazovat nedostatky, vady či nedodělky, které by bránily Povolenému užívání. O předání Prostor, včetně dokončených Zařizovacích prací, bude Stranami sepsán písemný protokol, ve kterém budou uvedeny veškeré případné nedostatky, vady a nedodělky, přičemž bude sjednán přiměřený termín pro jejich odstranění. Nebude-li v předávacím protokolu uvedeno jinak, má se za to, že Prostory byly předány bez nedostatků, vad nebo nedodělků, v řádném stavu způsobilé k Povolenému užívání. Pokud se Nájemce nedostaví ve stanoveném termínu k převzetí Prostor, má se za to, že byly předány bez výhrad. Pronajímatel v takovém případě zaznamená stav Prostor za účasti třetí strany.

- 3.3 Smluvní strany prohlašují, že termín dokončení Zařizovacích prací a předání Prostor dle předchozího odstavce se sjednává za předpokladu, že upřesnění nákresu (Space Planu) bude Stranami provedeno, veškerá navazující plnění a podklady od třetích stran (projektanti, profese) budou dodány a veškerá případná veřejnoprávní povolení nezbytná k realizaci Zařizovacích prací budou vydána a nabudou právní moci nejpozději do [01.07.2024]. V případě, že veškeré podklady a povolení dle předchozí věty nebudou v uvedeném termínu získány, bude termín dokončení Zařizovacích prací a předání Prostor posunut o dobu odpovídající rozdílu mezi předpokládaným a reálným termínem získání všech těchto povolení. To neplatí v případě, že opožděné získání těchto povolení bude přímým a výlučným důsledkem zaviněného porušení povinnosti ze strany Pronajímatele v souvislosti s přípravou a realizací Zařizovacích prací.
- 3.4 Nájemce se zavazuje, že poskytne Pronajímateli veškerou rozumně požadovanou nebo nezbytnou součinnost a podklady k provedení Zařizovacích prací, a to vždy nejpozději do pěti (5) pracovních dnů od výzvy Pronajímatele. V případě prodlení Nájemce s plněním těchto povinností se odpovídajícím způsobem prodlužuje termín dokončení Zařizovacích prací a předání Prostor.
- 3.5 V případě, že dojde k posunu termínu převzetí Prostor z důvodu porušení povinnosti Pronajímatele nebo z jiných důvodů na jeho straně, a dále v případě, že Zařizovací práce nebudou dokončeny v termínu dle odst. 3.2 a 3.3 této Smlouvy, posouvá se odpovídajícím způsobem Den zahájení nájmu dle této Smlouvy i sjednaná Doba trvání nájmu. Den zahájení nájmu bude v takovém případě odpovídat prvnímu (1.) pracovnímu dni bezprostředně následujícímu po dni, kdy budou dokončeny Zařizovací práce a Prostory budou ve stavu způsobilém k užívání předány Nájemci. Nájemce v takovém případě není povinen až do předání Prostor platit sjednané Nájemné, ani jiné platby dle této Smlouvy. Nedokončí-li Pronajímatel v takovém případě Zařizovací práce a nevyzve Nájemce k převzetí Prostor ani po dobu devadesáti (90) dní po termínu vyplývajícím z této Smlouvy, bude Nájemce oprávněn od této Smlouvy odstoupit. K vyloučení pochybností se sjednává, že Nájemci právo na odstoupení od Smlouvy nesvědčí v případě, že prodlení s dokončením Zařizovacích prací sám způsobil či spoluzpůsobil, a to zejména nedostatkem součinnosti nebo prodlením s jejím poskytováním. V případě, že Nájemce takto od Smlouvy odstoupí, nemá Pronajímatel nárok na úhradu jakýchkoliv nákladů spojených s dosavadní realizací Zařizovacích prací. Totéž platí obdobně v případě posunu termínu převzetí Prostor v souladu s odst. 3.3 výše, nebude-li tento posun důsledkem porušení povinnosti Nájemce, přičemž v takovém případě se právo odstoupit od Smlouvy uvedené výše neuplatní, a

namísto toho budou Nájemce i Pronajímatel oprávněni odstoupit od této Smlouvy až v případě, že Pronajímatel nevyzve Nájemce k Převzetí Prostor ani po dobu sto osmdesáti (180) dní po termínu vyplývajícím z této Smlouvy. Dojde-li k posunu termínu převzetí Prostor z důvodu porušení povinnosti Nájemce nebo z jiných důvodů na jeho straně, nemá tato skutečnost vliv na termín zahájení nájmu, Dobu trvání nájmu, ani na povinnost Nájemce hradit Nájemné a další platby dle této Smlouvy.

- 3.6 Strany se dohodly, že Zařizovací práce budou provedeny na náklady Nájemce a Náklady Zařizovacích prací budou Nájemcem spláceny během Doby trvání nájmu. Dohodnou-li se Strany na zvýšení nákladů na Zařizovací práce, např. z důvodu jejich rozšíření či změny oproti stávající dohodě, navýší odpovídajícím způsobem i splátky Nákladů Zařizovacích prací.

4. NÁJEMNÉ, POPLATEK ZA SLUŽBY A ZÁLOHY NA PŘÍMÉ PROVOZNÍ NÁKLADY

- 4.1 Není-li v této Smlouvě výslovně stanoveno jinak, je Nájemce povinen po celou Dobu trvání nájmu hradit Pronajímateli měsíční platby Nájemného, Nákladů Zařizovacích prací, Poplatku za Služby a Zálohy na Přímé provozní náklady (dále jen „**Pravidelné platby**“). Všechny tyto Pravidelné platby budou hrazeny měsíčně předem se splatností k pátému (5.) dni příslušného kalendářního měsíce, a to na základě faktur nebo zálohových faktur Pronajímatele, které budou vystaveny a doručeny Nájemci nejméně dvacet (20) dní před splatností do datové schránky Nájemce a v případě její nefunkčnosti na e-mailovou adresu: podatelna.aa@uradprace.cz Pravidelné platby budou hrazeny na účty Pronajímatele uvedené na rubrice této Smlouvy nebo na odlišné účty uvedené na příslušných fakturách Pronajímatele či jinak písemně sdělené Nájemci
- 4.2 Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel bude jednou (1x) za kalendářní rok vždy k 01.01. tohoto roku oprávněn upravit Nájemné o inflaci. Pro účely této úpravy bude použita míra inflace vyjádřená tzv. „přírůstkem indexu spotřebitelských cen ke stejnému měsíci předchozího roku“, vyhlášená Českým statistickým úřadem pro měsíc listopad kalendářního roku bezprostředně předcházejícího tomu, k němuž je úprava prováděna. Pokud taková míra inflace nebude známa nebo úprava nebude provedena ke dni vystavení kterékoliv z faktur na Nájemné dotčené touto úpravou, doučtuje Pronajímatel tyto úpravy Nájemci v rámci fakturace Nájemného na nejbližší měsíc poté, co bude míra inflace známa a úprava provedena. Přílohou faktury bude vždy způsob výpočtu zvýšení Nájemného. V případě, že přestane příslušný index existovat, použije se odpovídající index používaný v České republice, popřípadě odpovídající index pro Eurozónu. Pronajímatel je oprávněn upravit Nájemné poprvé k 01.01.2026.
- 4.3 Záloha na Přímé provozní náklady za každý kalendářní rok Doby trvání nájmu bude vyúčtována vždy nejpozději do konce čtvrtého (4.) kalendářního měsíce následujícího kalendářního roku oproti skutečné spotřebě služeb a dodávek (dále jen „**Konečné roční vyúčtování**“). Konečné roční vyúčtování bude provedeno řádným daňovým dokladem ve smyslu zák. č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o DPH**“), kde budou odečteny platby Zálohy na Přímé provozní náklady. Případný nedoplatek nebo přeplatek bude splatný nejpozději do dvaceti (20) dní od doručení příslušného daňového dokladu.

Pronajímatel bude současně oprávněn započíst případný přeplatek proti nejbližší Pravidelné platbě. Strany se dohodly, že Pronajímatel bude oprávněn na základě Konečného ročního vyúčtování oznámením doručeným Nájemci upravit výši budoucích plateb Zálohy na Přímé provozní náklady tak, aby odpovídaly skutečné výši Přímých provozních nákladů. Změna výše platby Zálohy na Přímé provozní náklady bude účinná od doručení tohoto oznámení. Jakákoliv požadovaná změna musí odpovídat řádně prokazatelným odpovídajícím nákladům na tyto služby a dodávky. Pronajímatel je současně oprávněn v případě podstatné změny výše odpovídajících nákladů, nejvýše však jednou (1x) za kalendářní čtvrtletí, jednostranně upravit výši platby Zálohy na Přímé provozní náklady a/nebo platby Poplatku za Služby. Pronajímatel je oprávněn tak učinit výhradně v odůvodněných případech, a to na základě doložení čtvrtletního vyúčtování odpovídajících nákladů nebo jiného prokazatelného doložení změny výše či rozsahu Přímých provozních nákladů, resp. změny výše či rozsahu Služeb a nákladů s nimi spojených.

- 4.4 V případě, že Nájemce nezaplatí řádně a včas Pravidelnou platbu či jinou platbu vzniklou na základě a/nebo v souvislosti s touto Smlouvou, bude povinen Pronajímateli zaplatit na jeho výzvu smluvní pokutu ve výši 0,05 % dlužné částky za každý započatý den prodlení.

5. ÚPRAVY PROSTOR A BUDOVY

- 5.1 Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv změny, nástavby, přístavby, stavební úpravy, rekonstrukce, zhodnocení, instalace, modernizace ani jiné podstatné změny Prostor a/nebo Budovy (dále jen „**Úpravy**“) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Před provedením jakékoliv Úpravy je Nájemce povinen na vlastní náklady a výdaje obstarat a Pronajímateli předložit úplnou projektovou dokumentaci zamýšlených Úprav v rozsahu dokumentace pro provádění stavby podle Platných právních předpisů (dále jen „**Projektová dokumentace**“) ke schválení. Bez předchozího souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn žádat o stavební povolení nebo o obdobné povolení, souhlas či institut podle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu nebo podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, umožňující provedení Úprav nebo povolení k užívání týkající se Úprav. Nájemce zajistí, aby Pronajímatel nenesl odpovědnost, která by mohla být jakýmkoliv způsobem spojena s Úpravami. Pakliže Pronajímateli vznikne v důsledku porušení povinnosti Nájemce dle předchozí věty škoda či jiná újma, je Nájemce povinen ji Pronajímateli v plném rozsahu nahradit. Pokud Pronajímatel Projektovou dokumentaci předem písemně schválí, je Nájemce povinen získat veškerá příslušná povolení, schválení a učinit další právní jednání nezbytné pro provedení a užívání Úprav na své vlastní náklady a výdaje v souladu s Projektovou dokumentací. Při realizaci Úprav je Nájemce povinen postupovat na své vlastní náklady a výdaje v souladu s Projektovou dokumentací, jež byla písemně schválena Pronajímatelem, Platnými právní předpisy a dále případnými podmínkami pro provádění Úprav vyplývajících z vydaných povolení či souhlasů orgánů veřejné moci či pokynů Pronajímatele. Nejpozději do deseti (10) dnů po dokončení jakýchkoli Úprav je Nájemce povinen Pronajímateli předat dokumentaci skutečného provedení Úprav, a to v písemné a digitální formě (v původním otevřeném zdrojovém formátu (např. DWG, DOC, XLS apod.) a současně i ve formátu PDF). Souhlasy dle tohoto článku nebudou Pronajímatelem bez podstatného důvodu odepřeny. Pronajímatel také poskytne Nájemci pro odsouhlasené Úpravy nezbytnou rozumně požadovanou součinnost dle tohoto článku, přičemž bude-li součinnost

Pronajímatele spočívat např. v kontrole Projektové dokumentace, případně zajištění vydání povolení pro Úpravy, je Pronajímatel oprávněn požadovat úhradu koordinačního poplatku v přiměřené výši.

- 5.2 Před provedením jakýchkoli Úprav se Strany dohodnou na (i) maximální výši přiměřených nákladů takových Úprav a na (ii) době provádění takových Úprav.
- 5.3 Bez ohledu na předchozí ustanovení tohoto článku bude Nájemce na základě předchozího písemného oznámení Pronajímateli, avšak bez nutnosti jeho souhlasu, oprávněn na své vlastní náklady a výdaje provádět drobné úpravy interiéru Prostor za předpokladu, že tyto drobné úpravy splňují kumulativně následující podmínky: (i) nejsou stavebního či konstrukčního charakteru, (ii) žádným způsobem neovlivní mechanické, elektrorozvodné, topné, ventilační, klimatizační, výtahové, vodovodní, odpadní, sanitární, protipožární, telefonní a zabezpečovací systémy Budovy, (iii) nemají charakter technického zhodnocení Prostor dle Platných právních předpisů, a současně (iv) přiměřený odhad jejich hodnoty, nákladů na jejich realizaci ani nákladů na jejich odstranění nepřesáhne v každém jednotlivém případě, ani ve svém souhrnu za jeden (1) kalendářní rok částku ve výši 40.000 Kč bez DPH (dále jen „**Drobné úpravy**“).
- 5.4 Nedohodnou-li se Strany předem písemně jinak, je Nájemce povinen odstranit veškeré Úpravy i Drobné úpravy nejpozději ke dni skončení Doby trvání nájmu, a to na své náklady. Nájemce navrátí vyklizené Prostory Pronajímateli na konci Doby trvání nájmu ve stavu s odstraněnými Úpravami a Drobnými úpravami. Pokud Nájemce nevrátí Prostory ve stavu vyplývajícím z tohoto a dalších ujednání této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn uvést Prostory do takového stavu na náklady Nájemce. V případě, že Nájemce na základě dohody dle tohoto odstavce nebo z jiných důvodů v souladu s touto Smlouvou ponechá jakékoliv Úpravy či Drobné úpravy v Prostorech nebo v Budově, nebude oprávněn požadovat za ně jakoukoliv náhradu.
- 5.5 Není-li v této Smlouvě výslovně stanoveno jinak, budou Zařizovací práce považovány za Úpravy dle této Smlouvy schválené Pronajímatelem.

6. ÚDRŽBA, ÚKLID A OPRAVY PROSTOR A BUDOVY

- 6.1 Pronajímatel je povinen provádět veškeré konstrukční opravy Prostor a údržbu Prostor nad rámec běžné údržby. Pronajímatel současně zajistí veškeré opravy a provozní údržbu Budovy (např. údržbu centrálních technologií a systémů Budovy). Pronajímatel bude udržovat Budovu bezpečnou a ve stavu způsobilém k řádnému užívání Nájemcem dle této Smlouvy. Tyto opravy a údržba Budovy budou zahrnovat střechu, základy, vnější stěny, vnitřní nosné stěny, veškeré stavební prvky, vzduchotechnická zařízení a systém topení a chlazení, domovní instalace a kanalizaci (netvoří-li kterýkoliv z výše uvedených prvků součást Úprav). Tyto práce Pronajímatele jsou realizovány jako součást Služeb, přeúčtovány nájemcům v Budově přiměřeně dle jim pronajaté plochy a ve vztahu k Nájemci zohledněny při stanovení výše Poplatku za Služby. Práce Pronajímatele dle tohoto odstavce budou prováděny tak, aby co nejméně zasahovaly a omezovaly provoz Nájemce. Nejde-li o případy, kdy hrozí nebezpečí z prodlení, oznámí Pronajímatel Nájemci provedení těchto prací nejméně deset (10) dnů předem.

- 6.2 Pronajímatel se nad rámec svých povinností dle odst. 6.1 výše na základě dohody s Nájemcem zavazuje provádět za Nájemce též běžnou údržbu a nekonstrukční opravy v Prostorách, a to v obvyklém rozsahu a nejde-li o případy dle odst. 6.4 nebo 6.5 níže, a úklid Prostor v rozsahu dle Přílohy 2 k této Smlouvě. Strany sjednávají, že náklady a odměna za tyto činnosti jsou již plně zahrnuty v Poplatku za Služby. Za „nekonstrukční opravy a běžnou údržbu“ bude považována zejména obnova povrchu stěn, malování, údržba a opravy podlahových krytin, pevných instalací, vzduchotechnického zařízení a systému topení a chlazení, ventilů, nádrží, výlevků, elektrických rozvodů a instalací všeho druhu, včetně svítidel, čištění přívodů vody a odpadů výlevků a toalet, čištění a údržbu a opravy všech ostatních instalací umístěných v Prostorách.
- 6.3 Nájemce je současně povinen udržovat Prostory v řádném stavu a provádět práce nezbytné k zajištění jejich řádného provozování a k udržení odpovídajícího standardu, nejsou-li takové práce povinností Pronajímatele dle této Smlouvy. To zahrnuje, mimo jiné, případné provedení nekonstrukčních oprav a údržby ve výjimečných případech, na něž se nevztahuje závazek Pronajímatele dle předchozího odstavce. Nájemce je povinen provádět úklid a čištění Prostor a udržovat je v hygienickém a bezpečném stavu, pokud je to nezbytné nad rámec úklidu prováděného Pronajímatelem v rozsahu stanoveném v Příloze 2 této Smlouvy.
- 6.4 Během celé Doby trvání nájmu bude Nájemce odpovědný za veškeré škody a jinou újmu na Prostorách a/nebo Budově způsobené Nájemcem, jeho pracovníky, statutárním vedením, zaměstnanci, dodavateli či jinými osobami, které vstoupí do Prostor s vědomím Nájemce, a bude povinen na své vlastní náklady a výdaje a prostřednictvím Pronajímatele či Správce zajistit veškeré opravy jím či výše uvedenými osobami poškozených částí Prostor a/nebo Budovy.
- 6.5 Strany se dohodly, že veškeré opravy a údržba Úprav a/nebo Drobných úprav, s výjimkou Zařizovacích prací, budou realizovány Pronajímatelem na náklady Nájemce
- 6.6 Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli nebo Správci bez zbytečného odkladu potřebu jakýchkoliv oprav či údržby. Nájemce je povinen zaslat Pronajímateli nebo Správci písemné oznámení o jakémkoliv nehodě, požáru či poškození, které se vyskytne v Prostorách.

7. DALŠÍ POVINNOSTI NÁJEMCE

- 7.1 Nájemce je povinen užívat Prostory výhradně k Povolenému užívání a neporušovat ani neuškodit porušování jakýchkoliv Platných právních předpisů či podmínek, jakýchkoliv oprávnění či jiných povolení vztahujících se k užívání Budovy, Prostor a Společných prostor či k Povolenému užívání. Nájemce je dále povinen řídit se Provozním řádem pro administrativní budou Office Park Hartigova, a.s. (Provozní řád), který tvoří Přílohu 5 této Smlouvy. Pronajímatel je oprávněn jednotlivé části Provozního řádu jednostranně upravovat za předpokladu, že tyto úpravy neomezují nad míru přiměřenou a v rozporu s obsahem a účelem této Smlouvy práva Nájemce. Takto upravené znění Provozního řádu předané Nájemci novelizuje Přílohu 5 této Smlouvy. V případě rozporu mezi ustanovením Provozního řádu a touto Smlouvou mají přednost ustanovení této Smlouvy.

- 7.2 Nájemce je povinen nezpůsobit ani v Prostorech neumožnit vznik čehokoliv, co je nebo by mohlo být příčinou hluku, prachu, vibrací, pachů nebo jiných imisí, které by obtěžovaly nad míru obvyklou nebo by mohly nad míru obvyklou obtěžovat jakéhokoliv jiného nájemce nebo uživatele Budovy, a neinstalovat mimo Prostory a/nebo na Budově žádná satelitní, WIFI nebo jiné antény či telekomunikační zařízení bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Nájemce má, v rozsahu, v jakém to po něm lze spravedlivě vyžadovat, povinnost nedovolit, aby se jakákoliv látka, která je či by se svou povahou mohla stát nebezpečnou nebo kontaminovanou a která by pravděpodobně mohla negativně ovlivnit Budovu a/nebo Prostory nebo způsobit škodu na životním prostředí či lidském zdraví, není-li v rozsahu vyžadovaném Platnými právními předpisy zabezpečena pro obvyklé užívání, vyskytovala na/v Budově či Prostorech, a pokud Nájemce přítomnost jakékoliv takové látky tamtéž zjistí, popřípadě zjistí, že odtamtud uniká, okamžitě na takovou skutečnost upozornit Pronajímatele či Správce.
- 7.3 Nájemce je oprávněn používat v rámci Prostor a Budovy pouze výzdobu a instalace, které (i) souvisejí s Povoleným užíváním, (ii) jsou v souladu s Platnými právními předpisy a (iii) nejsou nemorálního či pohoršujícího charakteru, (iv) neobsahují žádnou propagandu včetně politické či náboženské, a (v) jejichž vzhled nebude nepříznivým způsobem ovlivňovat celkový vzhled Budovy stanovený Pronajímatelem. Výzdobu, polepy a další instalace na vnější části Prostor je Nájemce oprávněn umístit výhradně s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, který nebude Nájemci bezdůvodně odmítnut. Porušení povinností v tomto odstavci je považováno za podstatné porušení této Smlouvy a nebude-li Nájemcem napraveno v přiměřené lhůtě poskytnuté mu k tomu Pronajímatelem v písemném oznámení, opravňuje Pronajímatele ke vstupu do Prostor a k odstranění takové výzdoby či jiných instalací na náklady Nájemce.
- 7.4 Nájemce je povinen navrátit Pronajímateli vyklizené a vyčištěné Prostory nejpozději posledního dne Doby trvání nájmu. Nájemce předá Pronajímateli veškeré klíče, přístupové kódy a karty do Prostor, které mu byly v souvislosti s nájmem předány. V případě, že Nájemce nevrátí Prostory vyklizené a vyčištěné a/nebo nevrátí veškeré klíče, přístupové kódy a karty, je Pronajímatel oprávněn zajistit nápravu, tzn. zejména provést úklid a čištění a/nebo vyhotovení klíčů, přístupových kódů a karet, na náklady Nájemce.
- 7.5 Nájemce může pokojně využívat Prostory během Doby trvání nájmu bez přerušení ze strany Pronajímatele či jakékoliv jiné osoby oprávněné jednat jeho jménem. Nájemce však zajistí, aby v případě hrozícího nebezpečí a/nebo v případech nutné údržby či opravy technologií, zařízení a jiných částí Budovy, které se nacházejí v Prostorech nebo ke kterým je přístup možný pouze přes Prostory, byl Pronajímateli, Správci a také bezpečnostní službě Správce umožněn vstup do Prostor. Pokud Nájemce nesplní tuto povinnost, ponese odpovědnost za veškeré škody či jinou újmu, která z neumožnění vstupu vznikne. V jiných případech bude Pronajímateli a bezpečnostní službě vstup umožněn pouze v přiměřených případech a po předchozím vyrozumění Nájemce, alespoň jeden (1) pracovní den předem. Pronajímatel si ponechá jednu sadu klíčů, případně přístupových kódů a karet, do Prostor pro případ nenadálé události. Klíče, případně přístupové kódy a karty, budou uloženy v bezpečnostní obálce. V případě havárie či neodkladné potřeby provedení oprav Prostor je Pronajímatel či jím pověřená osoba oprávněna

vstoupit do Prostor i bez předchozího vyrozumění. O takto provedeném vstupu je Pronajímatel povinen Nájemce ihned vyrozumět, a to včetně důvodů, které jej k tomu vedly.

- 7.6 Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel bude oprávněn během Doby trvání nájmu využít vnější fasádu Budovy v části, v níž se nachází Prostory Nájemce, pro umístění reklamní plachty za účelem propagace Budovy pouze na základě předchozího souhlasu Nájemce.

8. DALŠÍ POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

- 8.1 V souladu s podmínkami této Smlouvy Pronajímatel zajistí dostupnost Prostor, vyjma výjimečných případů nouzové situace či havarijních oprav či případů vyplývajících z Platných právních předpisů. Pronajímatel se zavazuje zajistit, aby Nájemce nebude rušen v Povoleném užívání jinými nájemci. Nájemce však bere na vědomí a je srozuměn s tím, že z důvodu postupného obsazování Budovy dalšími nájemci, mohou v Budově dočasně probíhat stavební práce, tyto práce však nebudou mít podstatný vliv na možnost pokojného užívání Prostor Nájemcem, nebude-li ujednáno jinak.
- 8.2 Pronajímatel se zavazuje řádně poskytovat Služby uvedené v Příloze 3 této Smlouvy a umožnit Nájemci dodávky médií a energií, které jsou Přímými provozními náklady. Veškeré Služby, jejichž subdodávky jsou zadány třetím stranám, musejí mít objektivní tržní ceny získané objektivními výběrovými řízeními. Nájemce bude oprávněn na své vlastní náklady a výdaje nezávisle překontrolovat vyúčtování Přímých provozních nákladů a v případě úpravy Poplatku za Služby rovněž vyúčtování či jiné doklady o nákladech na Služby. Pronajímatel je oprávněn pověřit zajišťováním Služeb a/nebo dodávek energií či médií třetí stranu nebo postoupit práva a povinnosti v souvislosti se zajišťováním Služeb, energií či médií na Správce. Tuto skutečnost a rozsah nezbytné součinnosti ze strany Nájemce je Pronajímatel povinen Nájemci písemně oznámit. Za předpokladu, že byl řádně informován, se Nájemce zavazuje se Správcem spolupracovat a poskytnout mu veškerou potřebnou součinnost tak, aby mohl řádně plnit své povinnosti vůči Pronajímateli, ostatním nájemcům Budovy, orgánům veřejné moci a ostatním osobám. Plnění Správce je pro účely této Smlouvy považováno za plnění Pronajímatele.
- 8.3 Pronajímatel není odpovědný za neposkytnutí Služby, energií či médií do Prostor, pokud je přerušení dodávky této služby, energií či médií do Prostor:
- (a) výsledkem okolností, jež jsou mimo objektivní možnost jeho kontroly, pokud Pronajímatel vyvine úsilí, které lze v takové situaci spravedlivě požadovat, k jejich odstranění ihned, jakmile je to možné poté, co se o takových okolnostech dozví; nebo
 - (b) důsledkem nutnosti provedení nezbytných kontrolních prací, údržby nebo oprav nebo dalších prací vykonávaných v Budově.
- 8.4 Pronajímatel tedy nezaručuje, že dodávky Služeb, energií a médií do Prostor budou bez výpadků či zastavení kvůli okolnostem, které jsou mimo přiměřenou kontrolu Pronajímatele, jak je uvedeno pod odst. 8.3 písm. (a) výše, nebo okolnostem dle odst. 8.3 písm. (b) výše.

- 8.5 V případě výpadku dodávek Služeb, energií či medií do Prostor z jakéhokoliv důvodu je Pronajímatel povinen vyvinout úsilí, které lze po něm spravedlivě požadovat, aby jej začal okamžitě odstraňovat, a pokud to bude možné, zajistit dočasné náhradní dodávky Služby, energií a médií, a odstranit výpadek dodávky Služby, energií či médií co nejdříve je to objektivně možné.
- 8.6 Za výpadek Služeb, energií či medií nelze považovat krátkodobá omezení rozsahu poskytování dotčené Služby, energie či média, které vyplývají z povahy dotčené Služby, energie či média a nutnosti zajistit stanovený standard dodávky Služby, energie či média při zachování provozu Budovy (např. úklid, údržba, oprava některých výtahů v běžnou pracovní dobu), a nepřesahují-li míru omezení, kterou lze rozumně očekávat při obvyklém provozu obdobné budovy v ČR.
- 8.7 V případě, že jakákoliv skutečnost (např. výpadek Služeb, provádění oprav v Prostorech), jejíž vznik a trvání je důsledkem zaviněného porušení povinností Pronajímatele nebo jeho zástupce či zaměstnance, bude Nájemci znemožňovat nebo jej bude podstatně omezovat v Povolném užívání Prostor či jejich podstatné části, a Pronajímatel tuto skutečnost neodstraní do pěti (5) pracovních dnů od doručení písemné výzvy Nájemce k provedení nápravy, má Nájemce od šestého (6.) pracovního dne od doručení výzvy až do doby odstranění takové skutečnosti nárok na přiměřenou slevu z Nájemného za Prostory. Přiměřená sleva z Nájemného za Prostory bude odpovídat rozsahu, ve kterém je Nájemci znemožněno užívat Prostory. V případě znemožnění užívání 100 % výměry Prostor Nájemcem bude mít Nájemce právo na slevu z Nájemného ve výši 100 %. V případě podstatného omezení bude sleva dále úměrná míře omezení. Strany se dohodly, že sleva z Nájemného stanovená dle tohoto článku bude jediným nárokem, který bude Nájemce vůči Pronajímateli oprávněn v souvislosti s nemožností užívat Prostory a/nebo s omezením jejich užívání uplatnit a že v plném rozsahu plně nahrazuje jakékoliv a veškeré nároky, které by Nájemce byl oprávněn uplatnit na základě Platných právních předpisů.

9. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU, UKONČENÍ NÁJMU

- 9.1 Smluvní strany se dohodly, že Doba trvání nájmu vymezená v odst. 1.1 výše se automaticky prodlužuje, a to i opakovaně, o dalších sto dvacet (120) měsíců při zachování podmínek sjednaných v této Smlouvě platných v době uplynutí Doby trvání nájmu či prodloužené Doby trvání nájmu, nesdělí-li Nájemce nejpozději dvanáct (12) měsíců před skončením Doby trvání nájmu písemně Pronajímateli nebo nesdělí-li Nájemce či Pronajímatel nejpozději dvanáct (12) měsíců před skončením v souladu s tímto odstavcem již prodloužené Doby trvání nájmu písemně druhé Smluvní straně svou vůli nepokračovat v nájmu Prostor podle této Smlouvy.
- 9.2 Tato Smlouva může být ukončena pouze:
- (a) písemnou dohodou Stran k datu uvedenému v takové dohodě;
 - (b) uplynutím Doby trvání nájmu;
 - (c) v případě písemné výpovědi Pronajímatele nebo Nájemce podané v souladu s touto Smlouvou uplynutím výpovědní doby;

- (d) v případě písemného oznámení o odstoupení Pronajímatele od této Smlouvy podaného v souladu s touto Smlouvou okamžikem doručení oznámení Nájemci.

9.3 Pronajímatel bude oprávněn, nad rámec možností výpovědi vyplývajících pro Pronajímatele z Platných právních předpisů, tuto Smlouvu vypovědět, a to s výpovědní dobou tří (3) kalendářních měsíců, která běží od prvního (1.) dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi Nájemci, rovněž v následujících případech:

- (a) pokud Nájemce neuhradí jakoukoliv platbu Nájemného nebo jakýkoliv jiný finanční závazek ani třicet (30) dní po době splatnosti podle této Smlouvy, a to ani na základě výzvy (upomínky) k úhradě, která byla doručena Nájemci, ve lhůtě deseti (10) dnů od doručení takové výzvy (upomínky) Pronajímatele;
- (b) pokud Nájemce nebude udržovat v platnosti jakýkoliv druh či výši pojištění vyžadované touto Smlouvou nebo Pronajímateli řádně neprokáže jeho existenci a neprovede nápravu ani ve lhůtě deseti (10) dnů od doručení výzvy Pronajímatele;
- (c) pokud Nájemce používá Prostory pro jiné než Povolené užívání a neprovede nápravu ani ve lhůtě pěti (5) dnů od doručení výzvy Pronajímatele;
- (d) pokud Nájemce způsobí v/na Budově a/nebo Prostorách či jejich zařízeních podstatnou škodu či jinou újmu a taková škoda či jiná újma nebude Nájemcem během přiměřené lhůty určené písemně Pronajímatelem zcela opravena;
- (e) pokud Nájemce nedodrží nebo nesplní některou ze svých povinností dle této Smlouvy a tato skutečnost bude představovat podstatné porušení této Smlouvy (za podstatné porušení této Smlouvy bude v takovém případě, dle dohody Stran, považováno především takové nedodržení či nesplnění povinností Nájemce, které způsobilo vznik či je objektivně způsobilé vyvolat vznik (i) škody či jiné újmy Pronajímateli případně jiným osobám, zejména Správci či ostatním nájemcům Budovy, nebo (ii) jakékoliv odpovědnosti Pronajímatele, Správce či jiných nájemců Budovy včetně samotného Nájemce v důsledku porušení jejich smluvních, zákonných či jiných povinností, zejména těch stanovených příslušnými správními orgány či Platnými právními předpisy, a současně Nájemce neprovede nápravu ani ve lhůtě patnácti (15) dnů od výzvy Pronajímatele.

9.4 Nájemce bude oprávněn tuto Smlouvu vypovědět s výpovědní dobou tří (3) kalendářních měsíců běžících od prvního (1.) dne kalendářního měsíce následujícího po jejím doručení Pronajímateli:

- (a) pokud by Prostory nemohly být s konečnou platností užívány pro účely této Smlouvy (s výjimkou, kdyby byl takový stav způsoben z jakékoliv příčiny na straně Nájemce);
- (b) pokud by se Prostory staly zcela nezpůsobilými pro účely Povolného užívání z důvodu, za který Nájemce nebyl odpovědný, a Pronajímatel takovou nezpůsobilost neodstranil do šedesáti (60) dnů po obdržení oznámení Pronajímatelem od Nájemce o takové skutečnosti, anebo, pokud by taková nezpůsobilost byla takové povahy, že v takové

třicetidenní lhůtě by zcela být odstraněna nemohla, Pronajímatel v takové lhůtě nezhájil veškeré kroky (anebo po jejím uplynutí pečlivě nesměřoval k dokončení takových kroků) nezbytné k odstranění takové nezpůsobilosti Prostor pro účely Povoleného užívání (anebo, pokud by taková nezpůsobilost byla takové povahy, že nemůže být z podstatné části odstraněna ani do šesti (6) měsíců po zahájení kroků nezbytných k odstranění takové nezpůsobilosti);

- (c) jestliže by byl Pronajímatel podle této Smlouvy povinen k poskytování jakýchkoliv Služeb, energií či médií souvisejících s užíváním Prostor a takovou povinnost by opakovaně porušoval (ledaže by jakékoliv takové porušování vzniklo z důvodu příčiny mimo kontrolu Pronajímatele) a takový stav by nenapravil do šedesáti (60) dnů po obdržení písemného oznámení Pronajímatelem od Nájemce o takové skutečnosti, anebo, pokud by takový stav byl takové povahy, že v takové třicetidenní lhůtě by zcela být odstraněn nemohl, Pronajímatel v takové lhůtě nezapočal (anebo po jejím uplynutí pečlivě neplnil) veškeré kroky nezbytné k odstranění takového stavu;
- (d) pokud by Pronajímatel pravomocně pozbyl jakékoliv obligatorní oprávnění či povolení vyžadované pro pronájem Prostor právními předpisy a takový stav by trval po dobu šedesáti (60) dnů po obdržení oznámení Nájemce o takovém porušení;
- (e) pokud by byl Nájemci z důvodu na straně Pronajímatele znemožněn přístup do Prostor po více než třicet (30) po sobě následujících dnů a takový stav by nebyl pouze nezbytným důsledkem plnění povinností Pronajímatele dle této Smlouvy (např. údržba a opravy) a nebyl by Pronajímatelem napraven do pěti (5) dnů po obdržení písemného oznámení Pronajímatelem od Nájemce o takové skutečnosti; anebo
- (f) za podmínek stanovených v § 2232 OZ, a to bez výpovědní doby.

9.5 Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu rovněž mimořádnou výpovědí v případě, že nájem Prostor dle této Smlouvy pro Nájemce, jakožto organizační složku státu, pozbude významu z hlediska hospodárnosti a účelnosti. Výpověď dle tohoto odstavce je Nájemce oprávněn podat vždy ke konci kalendářního roku, přičemž výpověď musí být Pronajímateli doručena vždy nejméně devět (9) měsíců před tímto datem a musí k ní být připojeno odborné vyjádření soudního znalce v oboru ekonomika, z něž bude vyplývat, že pronájem Prostor z hlediska fungování Nájemce pozbývá účelnosti a hospodárnosti ve smyslu § 12a ZMS. V případě, že Nájemce vypoví tuto Smlouvu v souladu s tímto odstavcem, je povinen ve lhůtě [60] dní ode dne účinnosti výpovědi uhradit Pronajímateli náhradu za předčasné ukončení nájmu ve výši odpovídající součtu (i) všech splátek Nákladů Zařizovacích prací, a (ii) jedné poloviny (1/2) všech splátek Nájemného, které by Nájemce dle této Smlouvy zaplatil za dobu ode dne, k němuž bude nájem vypovězen, do konce původně sjednané Doby trvání nájmu.

9.6 Strany se dohodly, že Nájemce ani Pronajímatel nejsou oprávněni vypovědět nebo jinak ukončit tuto Smlouvu pouze z důvodu, že se změnila okolnost, z níž Strany při uzavření této Smlouvy zřejmě vycházely do té míry, že po Nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Ustanovení § 2314 občanského zákoníku, se neuplatní. Strany tímto prohlašují, že

podpisem této Smlouvy na sebe berou nebezpečí změny okolností a žádná ze Stran tedy není oprávněna domáhat se po druhé Straně a/nebo soudně obnovení jednání o této Smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech Stran.

10. RŮZNÁ UJEDNÁNÍ

- 10.1 V případě, že v České republice bude jako zákonné platidlo zavedena společná evropská měna Euro, veškeré platby vzniklé na základě této Smlouvy a vykazované v českých korunách budou nejpozději k datu, kdy bude Euro zavedeno jako oficiální platná měna, převedeny na Euro, a to na základě pevného směnného kurzu vyhlášeného pro směnu české koruny na Euro.
- 10.2 Pokud není dohodnuto touto Smlouvou jinak, jakékoliv platby placené podle této Smlouvy se stanovují jako částky bez daní, poplatků či jiných plateb, které by mohly být v budoucnu vyměřeny státem, správním či místním orgánem. Pronajímatel je oprávněn přičíst k veškerým platbám prováděným na základě Smlouvy příslušnou DPH, pokud tak stanovují a dovolují Platné právní předpisy k datu vystavení daňového dokladu. Nájemce je pak povinen takovou DPH přičtenou k veškerým platbám prováděným na základě této Smlouvy dle Platných právních předpisů řádně a včas Pronajímateli uhradit, budou-li to Platné právní předpisy umožňovat. Nájemce i Pronajímatel jsou povinni zaplatit každou platbu dle této Smlouvy, aniž by byl oprávněn uplatnit jakýkoliv odpočet, zadržení nebo započtení a/nebo náhradu za jakýkoliv nárok uplatňovaný Nájemcem vůči Pronajímateli.
- 10.3 Plnění ve formě služeb souvisejících s nájmem dle této Smlouvy je poskytováno ve formě dílčích zdanitelných plnění s tím, že za dílčí zdanitelné plnění se považuje období kalendářního měsíce, ve kterém bylo takové plnění poskytováno. Posledním dílčím zdanitelným plněním je období od prvního dne kalendářního měsíce, ve kterém došlo k ukončení této Smlouvy, do posledního dne Doby trvání nájmu. Strany tímto souhlasí, že datem uskutečnění zdanitelného plnění pro účely DPH bude v případě plateb Zálohy na Přímé provozní náklady den přijetí platby Pronajímatelem. Pro roční vyúčtování Přímých provozních nákladů bude datem uskutečnění zdanitelného plnění vždy datum vystavení daňového dokladu na Konečné roční vyúčtování Pronajímatelem. Pronajímatel je povinen vystavit na každé jednotlivé dílčí zdanitelné plnění fakturu obsahující náležitosti daňového dokladu v souladu se Zákonem o DPH.
- 10.4 Jakékoliv platby v souladu s touto Smlouvou budou provedeny na základě řádného daňového dokladu s náležitostmi podle Zákona o DPH, vystaveného Pronajímatelem Nájemci, podléhá-li příslušná platba DPH. Pokud platba DPH nepodléhá, bude provedena na základě účetního dokladu či písemné výzvy Pronajímatele doručené Nájemci.

11. SMLUVNÍ POKUTY A NÁHRADA ŠKODY ČI JINÉ ÚJMY

- 11.1 Poruší-li Nájemce svůj závazek podle odst. 5.1, 6.4, 7.1 až 7.5 této Smlouvy, je povinen do tří (3) dnů od doručení písemné výzvy s uvedením důvodu takové porušení napravit. Nedojde-li k nápravě tohoto porušení v této lhůtě, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši (i) 5.000 Kč za každý případ porušení, a (ii) 10.000 Kč za každý případ dalšího

porušení, opakuje-li se takové porušení v době dvou (2) po sobě jdoucích kalendářních měsíců od prvního porušení. Nenapravit-li Nájemce toto porušení na výzvu Pronajímatele a toto porušení trvá delší dobu než třicet (30) kalendářních dnů, je Pronajímatel oprávněn za každý další den jeho trvání požadovat úhradu smluvní pokuty ve výši 5.000 Kč.

- 11.2 Pokud je Nájemce v prodlení s vrácením Prostor ve stavu dle této Smlouvy, je povinen Pronajímateli bezodkladně vydat bezdůvodné obohacení ve výši Nájemného, Poplatků za Služby a Přímých provozních nákladů, vše v částkách aktuálních ke dni ukončení Doby trvání nájmu bez DPH za každý den tohoto prodlení, a dále je povinen na písemné požádání Pronajímatele zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu za každý den tohoto prodlení rovnající se Nájemnému, které se vztahuje na poslední den Doby trvání nájmu.
- 11.3 Pokud je Pronajímatel v prodlení s provedením Zařizovacích prací a předáním Prostor Nájemci ve stavu způsobilém k užívání a nesplní tuto svou povinnost ani v dodatečném termínu ke dni 01.01.2025, je povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý den prodlení, a v případě prodlení trvajícím déle než sedm (7) dní, 10.000,- Kč za každý další den prodlení. Smluvní pokuta se neuplatní v případě, že prodlení s dokončením Zařizovacích prací a předáním Prostor Nájemce sám způsobil či spoluzpůsobil, a to zejména nedostatkem součinnosti při provádění Zařizovacích prací nebo prodlením s jejím poskytováním.
- 11.4 Smluvní strany tímto prohlašují a souhlasí s tím, že částky všech smluvních pokut zmíněné v této Smlouvě jsou za všech podmínek přiměřené. Zaplacení takových smluvních pokut neovlivní právo Pronajímatele požadovat náhradu škody či jiné újmy v plné výši a nezpůsobuje zánik závazku, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje. Smluvní pokuta musí být uhrazena do dvaceti (20) dnů ode dne, kdy Nájemce obdrží žádost Pronajímatele o zaplacení smluvní pokuty, není-li v této Smlouvě dohodnuto jinak. Smluvní strany se tímto výslovně dohodly, že odpovědnost Pronajímatele vůči Nájemci za škody či jinou újmu vzniklé v souvislosti s touto Smlouvou je v každém jednotlivém případě omezena pouze na odpovědnost Pronajímatele za skutečnou a řádně doloženou škodu vzniklou Nájemci v důsledku porušení povinností Pronajímatele dle této Smlouvy. Strany se tímto dále výslovně dohodly, že odpovědnost Nájemce vůči Pronajímateli za škody či jinou újmu vzniklé v důsledku porušení povinností Nájemce dle této Smlouvy je v každém jednotlivém případě omezena pouze na odpovědnost Nájemce v následujícím rozsahu: (i) odpovědnost Nájemce za skutečnou a řádně doloženou škodu vzniklou Pronajímateli, (ii) povinnost k úhradě Kompenzace ve výši a za podmínek stanovených níže.
- 11.5 Pokud některá ze Smluvních stran poruší některé ustanovení této Smlouvy a vznikne-li tímto druhé Straně škoda či jiná újma jako výsledek tohoto porušení, pak Strana, která ustanovení porušila, bude povinna uhradit jakoukoliv škodu či jinou újmu druhé Strany, která je výsledkem tohoto porušení, a to do třiceti (30) dnů po oznámení výše škody či jiné újmy druhou Stranou a vystavení příslušného daňového dokladu – faktury druhou Stranou na výši škody či jiné újmy, není-li v této Smlouvě výslovně sjednáno jinak.
- 11.6 Smluvní strany se výslovně dohodly, že v případě, že tato Smlouva bude ukončena Pronajímatelem před uplynutím původně sjednané Doby trvání nájmu z důvodu porušení povinností Nájemce, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli náhradu za předčasné ukončení Smlouvy ve

výši jedné poloviny (1/2) Nájemného , které by bylo hrazeno Nájemcem za období ode dne ukončení této Smlouvy Pronajímatelem do uplynutí původně sjednané Doby trvání nájmu (dále jen „**Kompenzace**“). Kompenzace bude v takovém případě vypočtena na základě Nájemného platného ke dni ukončení této Smlouvy. Kompenzace je splatná do třiceti (30) dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele Nájemci k jejímu zaplacení. Zaplacením Kompenzace není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu skutečné a doložené škody vzniklé Pronajímateli v rozsahu stanovené v odst. 11.4 výše. Smluvní strany se současně dohodly, že v případě ukončení smluvního vztahu před uplynutím původně sjednané Doby trvání nájmu z jakéhokoli důvodu je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli celkové Náklady Zařizovacích prací, tj. všechny dosud neuhrazené splátky Nákladů Zařizovacích prací (v plné výši), které by byly hrazeny až do uplynutí původně sjednané Doby trvání nájmu. K vyloučení pochybností se stanoví, že v případě ukončení dle odst. 9.5 výše, kde jsou Náklady Zařizovacích prací zahrnuty již do tam sjednané kompenzace, nebudou tyto náklady hrazeny dvakrát.

12. OZNAČENÍ

- 12.1 Nájemce je oprávněn na vlastní náklady umístit loga a značení se svým názvem nad vchodem do Prostor v souladu s odst. 7.3 výše.
- 12.2 Ustanovení této Smlouvy o provádění Úprav se na umístění značení a log Nájemce, které nejsou součástí Zařizovacích prací, uplatní přiměřeně.
- 12.3 Nájemce je povinen odstranit značení a loga nejpozději posledního dne Doby trvání nájmu a uvést dotčené plochy do stejného stavu, v jakém byly ke dni instalace.
- 12.4 Nájemce je oprávněn požádat Pronajímatele o umístění tabulek s jeho názvem a logem též v rámci vnějšího navigačního systému Budovy (totemy), a to v souladu s manuálem pro označování pronajatých prostor v Budově. Umístění tabulek s obchodní firmou Nájemce v rámci vnějšího navigačního systému Budovy je součástí Služeb.
- 12.5 Nájemce není oprávněn umístit na Budovu a/nebo v Budově žádná označení, loga nebo jiné vizuální či zvukové prezentace viditelné či slyšitelné vně Prostor, s výjimkou těch, která jsou výslovně povolena touto Smlouvou nebo odsouhlasena Pronajímatelem.

13. PODNÁJEM A POSTOUPENÍ

- 13.1 Není-li výslovně uvedeno jinak, nejsou Strany oprávněny převést ani zastavit žádná svá práva a povinnosti stanovené touto Smlouvou či postoupit Smlouvu jako celek na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu druhé Strany.
- 13.2 Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel bude oprávněn postoupit či zastavit jakákoliv svá práva podle této Smlouvy své financující bance bez souhlasu Nájemce.

14. ODPOVĚDNOST ZA TŘETÍ STRANY

- 14.1 Strany jsou odpovědné za jakékoliv porušení povinností třetích stran zastupujících a/nebo jednajících s platným oprávněním jménem příslušné Strany. Takovéto porušení povinností třetích stran bude považováno za porušení povinností příslušné Strany.

15. OZNÁMENÍ

- 15.1 Veškerá korespondence, oznámení, žádosti a záznamy a další doklady vyhotovené podle této Smlouvy mezi oběma Stranami budou v českém jazyce, pokud nebude dohodnuto jinak.

- 15.2 Veškerá oznámení, žádosti a jiné zprávy, které se vztahují na tuto Smlouvu, budou doručovány druhé Straně: (i) v písemné podobě osobně nebo zavedenou kurýrní službou nebo doporučeně na adresu uvedenou níže, případně na jinou adresu sdělenou danou Stranou písemně předem druhé Straně, případně (ii) v podobě elektronické zprávy (e-mailu) v případech výslovně sjednaných v této Smlouvě na e-mailovou adresu kontaktních osob uvedených níže. V případě odmítnutí převzetí zásilky či vrácení zásilky z důvodu nezastižení adresáta na příslušné doručovací adrese se má zato, že dnem doručení zásilky je den odmítnutí převzetí zásilky adresátem, případně den vrácení zásilky odesílateli.

- 15.3 Při uzavření této Smlouvy jsou kontaktní údaje, doručovací adresa a osoby oprávněné zastupovat Pronajímatelem při plnění této Smlouvy následující:

Zástupce pro věci smluvní:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Zástupce pro věci technické:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Zástupce pro fakturaci:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Doručovací adresa:	Rudná 2378/100, Zábřeh, 700 30 Ostrava

- 15.4 Při uzavření této Smlouvy jsou kontaktní údaje, doručovací adresa a osoby oprávněné zastupovat Nájemce při plnění této Smlouvy následující:

Zástupce pro věci smluvní:	[XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Zástupce pro věci technické:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Zástupce pro fakturaci:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Doručovací adresa:	Domažlická 1139/11, 130 11 Praha 3 (podatelna.aa@uradprace.cz)

16. ŘEŠENÍ SPORŮ A ROZHODNÉ PRÁVO

- 16.1 Veškeré spory vzniklé mezi Stranami na základě nebo v souvislosti s touto Smlouvou budou rozhodovány příslušným obecným soudem, přičemž v souladu s ustanovením § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, bude příslušným soudem obecný soud Pronajímatele.
- 16.2 Není-li v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak, řídí se tato Smlouva a vztahy z ní plynoucí právním řádem České republiky. Strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této Smlouvy se neuplatní ustanovení §§ 558 odst. 2, 1765, 1766, 1793, 1799, 1800, 1977 až 1979, 2000, 2002 až 2004, 2008 a 2012 občanského zákoníku. Strany se výslovně dohodly, že žádná ze Stran nemá právo ukončit tuto Smlouvu v případě změny vlastníka Budovy a/nebo Prostor. Pronajímatel se zavazuje nového vlastníka Budovy a/nebo Prostor řádně předem informovat o podmínkách této Smlouvy. Pronajímatel je povinen toto Nájemci prokázat. Strany souhlasí, že výkon práv Stran podle § 2314 občanského zákoníku nebude mít vliv na práva a povinnosti Stran podle této Smlouvy, zejména ve vztahu k ukončení nájmu, vyklizení Prostor, jejich předání Pronajímateli a souvisejících práv a povinností. Strany výslovně souhlasí s tím, že případná námitka podaná Nájemcem podle § 2314 odst. 1 občanského zákoníku nezakládá právo Nájemce dále užívat Prostory po dni, ke kterému nájem zanikl v důsledku výpovědi či odstoupení Pronajímatele. Nájemce se vzdává práva domáhat se zrušení závazku z této Smlouvy podle § 2000 odst. 2 občanského zákoníku.
- 16.3 Strany se dohodly, že kromě případů upravených v § 2913 odst. 2 občanského zákoníku zproští škůdce povinnosti k náhradě škody či jiné újmy také mimořádná, nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na jeho vůli v době, kdy byl škůdce v prodlení s plněním smluvních povinností, avšak pouze od okamžiku vzniku takové překážky. Za mimořádnou, nepředvídatelnou a nepřekonatelnou překážku podle § 2913 odst. 2 občanského zákoníku budou pro účely této Smlouvy považovány výhradně následující události: válečný stav, povstání, terorismus, revoluci, vzpouru, vojenské nebo násilné převzetí moci, občanskou válku na území ČR a přírodní katastrofy jako zemětřesení či vichřice.

17. DŮVĚRNOST INFORMACÍ

- 17.1 Se všemi skutečnostmi a informacemi, o kterých se dozví během jednání o této Smlouvě, během Doby trvání nájmu a po skončení Doby trvání nájmu, stejně jako s podmínkami samotného smluvního vztahu a dalšími informacemi označenými jako důvěrné budou Strany nakládat jako s přísně důvěrnými informacemi, které podléhají ochraně podle českého práva (včetně ochrany know-how a ochrany informací), a neprozradí je ani neodhalí třetím stranám, pokud tyto informace nebudou zveřejněny oběma Stranami společně, případně s předchozím písemným souhlasem druhé Strany, nebo pokud se nestanou veřejně známými bez porušení smluvních povinností. Každá Strana musí v nakládání s takovými informacemi druhé Strany použít stejnou péči, jako by se jednalo o její vlastní záležitosti. Pronajímatel je oprávněn zveřejnit informaci o tom, že Nájemce je nájemcem Budovy a jakou výměru pronajaté plochy má v Budově pronajatu (bez zveřejnění konkrétní výše Nájemného) i bez souhlasu Nájemce.

- 17.2 Důvěrnost informací se nebude týkat skutečností a informací poskytovaných svým propojeným osobám (včetně mateřské společnosti a všech společností ovládaných mateřskou společností), financujícím bankám, daňovým, finančním a právním poradcům Stran a investorům uzavírajícím akvizici Budovy či akcií Pronajímatele či s ním spřízněných třetích stran.
- 17.3 Tato povinnost trvá pro obě Strany dalších pět (5) let po skončení Doby trvání nájmu.
- 17.4 Ustanovení tohoto článku se nepoužijí na případy, kdy je některá ze Stran povinna určité informace publikovat nebo poskytnout třetí straně na základě Platných právních předpisů.

18. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 18.1 Nadpisy v této Smlouvě jsou použity pouze pro přehlednost a orientaci a nedefinují, neomezuji ani nepopisují rozsah této Smlouvy ani úmysl jakýchkoliv jejích ustanovení.
- 18.2 Tuto Smlouvu lze měnit jen písemnými dodatky, podepsanými oběma Stranami. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- 18.3 Veškerá ujednání a podmínky v této Smlouvě se budou vztahovat na nástupce a postupníky jednotlivých Stran a budou pro ně závazné, jako by tito byli uvedeni a jmenováni, a pokud se v této Smlouvě objevuje zmínka o Straně, má se za to, že zahrnuje a vztahuje se i na nástupce a postupníky této Strany, jako by byli v každém takovém případě uvedeni.
- 18.4 Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o všech náležitostech, které Strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy. Žádný projev Stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Stran. Strany si sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž k datu podpisu této Smlouvy věděly nebo vědět musely, a které jsou relevantní ve vztahu k uzavření této smlouvy. Kromě ujištění, která si Strany poskytly v této Smlouvě, nebude mít žádná ze Stran žádná další práva a povinnosti v souvislosti s jakýmkoliv skutečností, které vyjdou najevo a o kterých neposkytla druhá Strana informace při jednání o této smlouvě. Výjimkou budou případy, kdy daná Strana úmyslně uvedla druhou Stranu ve skutkový omyl ohledně předmětu této Smlouvy. Strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy.
- 18.5 Neuplatnění či případné částečné uplatnění nebo prodlení v uplatnění jakýchkoli práv vyplývajících ze Smlouvy nebude vykládáno jako vzdání se těchto práv a ani nebude mít za následek zánik práv/nároků z této Smlouvy.
- 18.6 Pokud bude jakékoliv ustanovení této Smlouvy prohlášeno kdykoliv za neplatné, neúčinné nebo nevynutitelné, potom v každém takovém případě tím zbývající ustanovení této Smlouvy nebudou dotčena a veškerá ostatní ustanovení této Smlouvy zůstanou v platnosti, účinnosti a vynutitelná v nejširším rozsahu přípustném právními předpisy. Strany se tímto zavazují

nahradit neplatná, neúčinná nebo nevynutitelná ustanovení novými, která budou svým významem co nejbližší takovým neplatným, neúčinným nebo nevynutitelným ustanovením.

- 18.7 Tato Smlouva je uzavírána a vyhotovena ve čtyřech(4) originálech, Pronajímatel obdrží jeden (1) originál) a Nájemce obdrží tři (3) originály.
- 18.8 Strany prohlašují, že tato Smlouva je podepsána pověřenými zástupci obou Stran, kteří jsou oprávněni zavazovat Strany k povinnostem uvedeným v této Smlouvě.
- 18.9 Veškeré následující přílohy připojené k této Smlouvě jsou včleněny do této Smlouvy a tvoří její nedílnou součást:
- | | |
|-----------|--|
| Příloha 1 | Výpis z katastru nemovitostí a kolaudační souhlas |
| Příloha 2 | Plánek Prostor a Společných částí Budovy |
| Příloha 3 | Specifikace Služeb a Přímých provozních nákladů |
| Příloha 4 | Specifikace Zařizovacích prací – nákres (Space Plan) |
| Příloha 5 | Provozní řád pro administrativní budou Office Park Hartigova, a.s. |
- 18.10 Tato smlouva nabývá platnosti dnem smluvními stranami (dnem jejího uzavření) a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním smlouvy v registru smluv, dle zákona o registru smluv. Zveřejnění provede Nájemce.
- 18.11 Strany tímto prohlašují a berou na vědomí, že tato Smlouva je uzavřena jako vzájemná dohoda, svobodně, s konečnou platností a zcela záměrně a ne pod nátlakem či za zjevně nevýhodných podmínek jakéhokoli druhu, na důkaz čehož Strany připojují své podpisy.

V Praze dne 27.03.2024

V Praze dne 26.3.2024

Office Park Hartigova, a.s.

Tomáš Häring, člen představenstva
(Pronajímatel)

Na základě plné moci

Mgr. Tomáš Markwart

Oprava: Mgr. TOMÁŠ MARKVART

Úřad práce České republiky

Mgr. Vítězslav Kaliba, ředitel Krajské pobočky
Úřadu práce ČR pro hl. m. Prahu
(Nájemce)

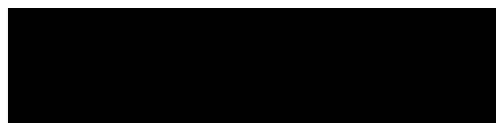
PLNÁ MOC

Office Park Hartigova, a.s., IČ: 28179960, se sídlem Rudná 2378/100, Ostrava, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě pod sp. zn. B 4000, zastoupená Tomášem Häringem, členem představenstva (dále jen „**Zmocnitel**“), uděluje tímto plnou moc

Mgr. Tomášovi Markvartovi, advokátovi ev. č. ČAK 21157,
se sídlem U Ovčína 1208, Dobříš
(dále jen „**Advokát**“),

aby ji zastupoval při všech právních jednáních v souvislosti s uzavřením smlouvy mezi Zmocnitelem jako pronajímatelem a Českou republikou – Úřadem práce České republiky jako nájemcem, o nájmu (i) prostor v budově č.p. 2660 označované jako „Office Park Koněvova“, která je součástí pozemku parc. č. 2183/28, a (ii) parkovacích stání na pozemku parc. č. 2183/148, vše v obci Praha a katastrálním území Žižkov (dále jen „**Smlouva**“). Pro vyloučení pochybností se stanoví, že Advokát je v zastoupení Zmocnitele zejména oprávněn Smlouvu podepsat. Tato plná moc je udělena na dobu určitou do 31.03.2024. Tato plná moc se řídí obecně závaznými právními předpisy České republiky.

V Ostravě dne 26. 3. 2024



Office Park Hartigova, a.s.
Tomášem Häring, člen představenstva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2024 18:35:02

Okres:

Obec: **554782 Praha**Kat.území: **727415 Žižkov**List vlastnictví: **22782**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

**Office Park Hartigova, a.s., Rudná 2378/100, Zábřeh,
70030 Ostrava**

28179960

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

2183/28**1682 zastavěná plocha a
nádvoří****památkově chráněné
území**

Součástí je stavba: **Žižkov, č.p. 2660, jiná st.**
 Stavba stojí na pozemku p.č.: **2183/28**

2183/128**412 zastavěná plocha a
nádvoří****památkově chráněné
území**

Součástí je stavba: **Žižkov, č.p. 2775, jiná st.**
 Stavba stojí na pozemku p.č.: **2183/128**

2183/148**142 ostatní plocha****ostatní
komunikace**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

veškeré pohledávky do výše 22 320 000 EUR vzniklé po dobu 20 let od uzavření smlouvy

Oprávnění pro

**Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782**

Povinnost k

Parcela: 2183/128, Parcela: 2183/148, Parcela: 2183/28

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.03.2022. Právní
účinky zápisu k okamžiku 31.03.2022 10:47:24. Zápis proveden dne 22.04.2022;
uloženo na prac. Praha

V-20917/2022-101Pořadí k **31.03.2022 10:47**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.03.2022. Právní
účinky zápisu k okamžiku 31.03.2022 10:47:24. Zápis proveden dne 22.04.2022;
uloženo na prac. Praha

V-20917/2022-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.03.2022. Právní
účinky zápisu k okamžiku 31.03.2022 10:47:24. Zápis proveden dne 22.04.2022;
uloženo na prac. Praha

V-20917/2022-101

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-20917/2022-101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2024 18:35:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727415 Žižkov

List vlastnictví: 22782

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

**Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782**

Povinnost k

Parcela: 2183/128, Parcela: 2183/148, Parcela: 2183/28

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2022 10:47:24. Zápis proveden dne 22.04.2022; uloženo na prac. Praha**

V-20917/2022-101

Pořadí k **31.03.2022 10:47**

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o **Smlouva kupní č. sml. 20/9/2016 ze dne 20.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2016 10:48:45. Zápis proveden dne 11.01.2017.**

V-87656/2016-101

**Pro: Office Park Hartigova, a.s., Rudná 2378/100, Zábřeh, 70030
Ostrava**

RČ/IČO: 28179960

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

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 12.03.2024 18:38:26

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 3

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI

ODBOR VÝSTAVBY

Sídlo: Havlíčkovo nám.700/9, 130 85 Praha 3

Pracoviště: Seifertova 51, 130 85 Praha 3

č.j.: S UMCP 3 054354/2006

d – 2660/Ž

25. července 2006

OV/2311/06/Ru

Vyřizuje : Rutarová

tel.: 222 116 555

KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ

Úřad městské části Praha 3, odbor výstavby, jako stavební úřad, příslušný podle ustanovení § 117 odst.1 písm c/ zákona č.50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákona č.131/2000 Sb. o hl.m.Praze, ve znění změn a doplňků a vyhl.č.55/2000 Sb. hl.m.Prahy, kterou se vydává Statut hl.m.Prahy

vydává

k návrhu stavebníka IMADOS, a.s. Koněvova 141/2660, 130 83 Praha 3,
IČO 45272131, ze dne 12.6.2006 podle ust. § 82 odst.1 citovaného stavebního zákona

povolení užívání

částí objektu IMADOS, čp.2660, Koněvova 141 a objektu SUPRA, čp. 2775, Koněvova 139, 130 83 Praha 3, pro který bylo vydáno stavební povolení č.j. OV/2250/05/Ru ze dne 7.2.2005:

**“ Oprava, nástavba a přístavba administrativní budovy IMADOS a SUPRA,
Koněvova 141 a 139, Praha 3, Žižkov “ .**

Kolaudační rozhodnutí obsahuje:

- 1.PP: vřátnice, chodby, kotelna, telefonní ústředna, sklady, archiv (sklady) České spořitelny a.s., strojovna VZT, hygienická zařízení, strojovna výtahu, kuchyňka
- 1.NP: úpravy stávajících administrativních prostor včetně hygienických zařízení a komunikačních prostor (chodby, schodiště) a dvě prodejny nepotravinářského zboží
- 2. – 3. NP: přístavba objektu IMADOS a SUPRA - velkoplošné kanceláře, stávající kanceláře, hygienická zařízení, kuchyně, komunikační prostory (chodby, schodiště)
- 4. – 7. NP: stávající prostory kanceláří, hygienických zařízení, kuchyněk, komunikačních prostor zůstávají bez dispozičních změn
- 8. NP: nástavba – velkoplošné kanceláře, hygienická zařízení, kuchyňka, komunikační prostory (chodby, schodiště)
- 9. NP: nástavba – velkoplošné kanceláře, hygienická zařízení, kuchyňka, komunikační plochy (chodby, schodiště)
- 10. NP: částečná nástavba – technologická místnost T-Mobile, strojovna výtahu, sklady, místnost operátora UPC, komunikační prostory (chodba, schodiště)

Součástí stavby jsou dále tyto stavební úpravy:

rekonstrukce dvou stávajících osobních výtahů v čp.2660 včetně jejich prodloužení o dvě podlaží, jednoho osobního výtahu v čp.2775 a jednoho nákladního výtahu v čp.2660; doplnění schodiště ve dvoupodlažní nástavbě; oprava a výměna všech vnitřních instalací (rozvody ÚT včetně nových radiátorů, vody, kanalizace, plynu elektroinstalace, EPS); VZT zařízení pro větrání nových prostor; úprava systému chlazení stávajících kanceláří a obchodních prostor; hromosvodné zařízení; sdělovací rozvody InWay a UPC; přemístění technologického zařízení T-Mobile; provedena nová skladba střešní konstrukce; výměna oken administrativní budovy. Kotelna zůstává stávající se čtyřmi plynovými kotli De Dietrich, ohřev TUV je stávajícím ohřívacem.

Pro užívání stavby se stanoví tyto podmínky:

1. Případné dispoziční úpravy velkoplošných kancelářských prostor ve 2., 3. a 8. NP budou projednány se stavebním úřadem v samostatném řízení.
2. Způsob užívání a případné dispoziční úpravy prodejních (obchodních prostor) v 1. PP budou projednány se stavebním úřadem v samostatném řízení.
3. Před zahájením provozu pobočky České spořitelny a.s. – v termínu do 31.7.2006 bude před vstupem do této pobočky odstraněno stávající lešení.
4. Venkovní kondenzační jednotky umístěné na střeše objektu budou vzhledem k naměřeným hodnotám hluku v provozu pouze v denní době.

Jedná se o navýšení spodní části objektu čp.2660 o dvě podlaží a zároveň navýšení výškové části objektu o dvě podlaží; přístavbu směrem do ulice Koněvovy v místě hlavního vstupu od 2. NP; dvoupodlažní nástavbu nízké části podnože směrem do ulice Koněvovy v místě hlavního vstupu od 2. NP; dvoupodlažní nástavbu nízké části podnože (navazuje na provozně propojený objekt čp.2775).

Z kolaudačního řízení se vyjímá a bude předmětem samostatného kolaudačního řízení:

- přístavba podzemních garáží s vjezdovou rampou v severní části objektu;
- přeložky rozvodů VO, slaboproudu;
- prostory pobočky České spořitelny a.s. v 1. NP;
- severní část 1.NP objektu čp.2660 včetně stravovacího zařízení;
- zpevněné plochy a chodníky;
- sadovnické úpravy;
- přemístění TS 2370, přeložky rozvodů VN a NN jsou řešeny samostatným řízením (vydáno povolení ke zkušebnímu provozu)

O d ů v o d n ě n í

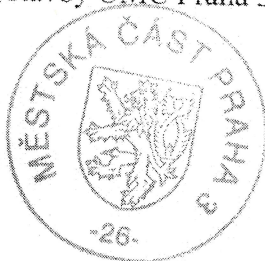
Návrh na kolaudaci byl v řízení přezkoumán v celém rozsahu, zejména při ústním jednání spojeném s místním šetřením, které se konalo dne 18.7.2006. Stavba byla provedena s odchylkami od vydaného stavebního povolení a dokumentace ověřené při stavebním řízení. Při kolaudačním řízení byla předána dokumentace skutečného provedení, se kterou stavební úřad vyslovil souhlas. Požadované doklady byly předloženy s kladnými výsledky předepsaných zkoušek. Pro užívání části stavby byly stanoveny podmínky č. 1 až 4 tohoto rozhodnutí.

S vydáním kolaudačního rozhodnutí vyslovily souhlas i příslušné dotčené orgány státní správy.

S přihlédnutím k výsledkům kolaudačního řízení Úřad městské části, odbor výstavby, rozhodl způsobem uvedeným ve výroku tohoto rozhodnutí.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se mohou účastníci řízení odvolat do 15 dnů ode dne jeho doručení ke stavebnímu odboru Magistrátu hl.m.Prahy, Pařížská 26, Praha 1, podáním u zdejšího stavebního úřadu, odboru výstavby ÚMČ Praha 3, Seifertova 51, 130 85 Praha 3.



Ing. Karel Urban
vedoucí odboru

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne... 26. 4. 2006

Příloha: ověřená dokumentace skutečného provedení stavby

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 3
Úřad městské části
Seifertova ul. 559/51, Praha 3
- 19 -

Obdrží účastníci řízení doporučeně do vlastních rukou:

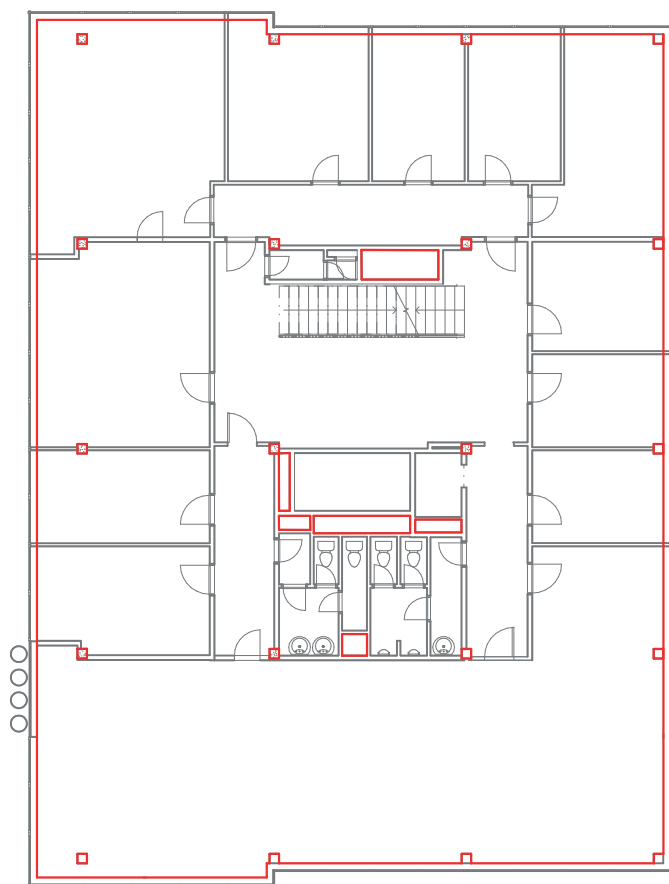
- IMADOS a.s., Koněvova 141/2660, 130 83 Praha 3 – stavebník a vlastník objektu

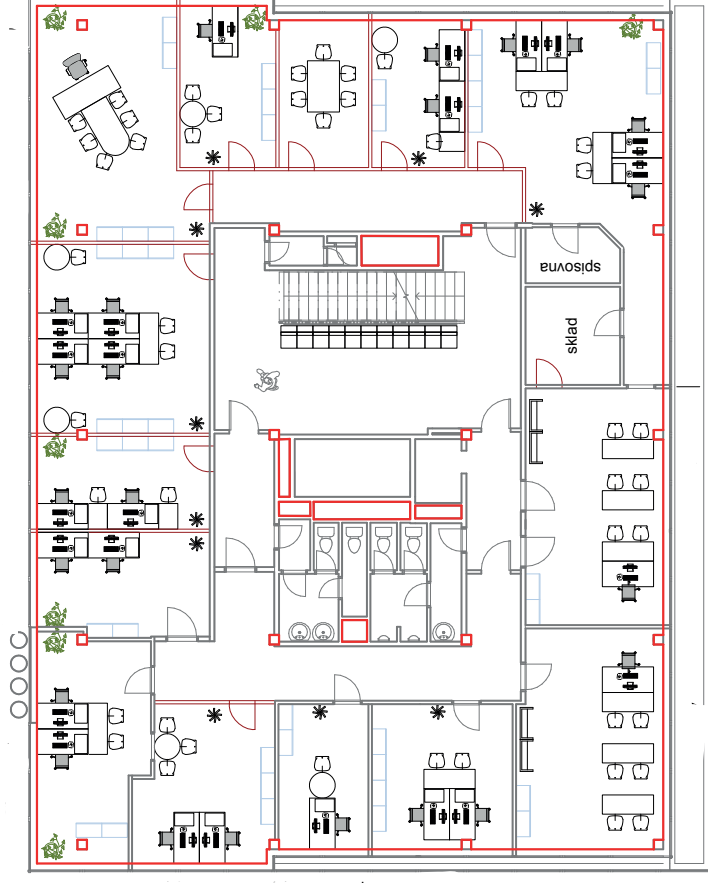
Dotčené orgány státní správy doporučeně:

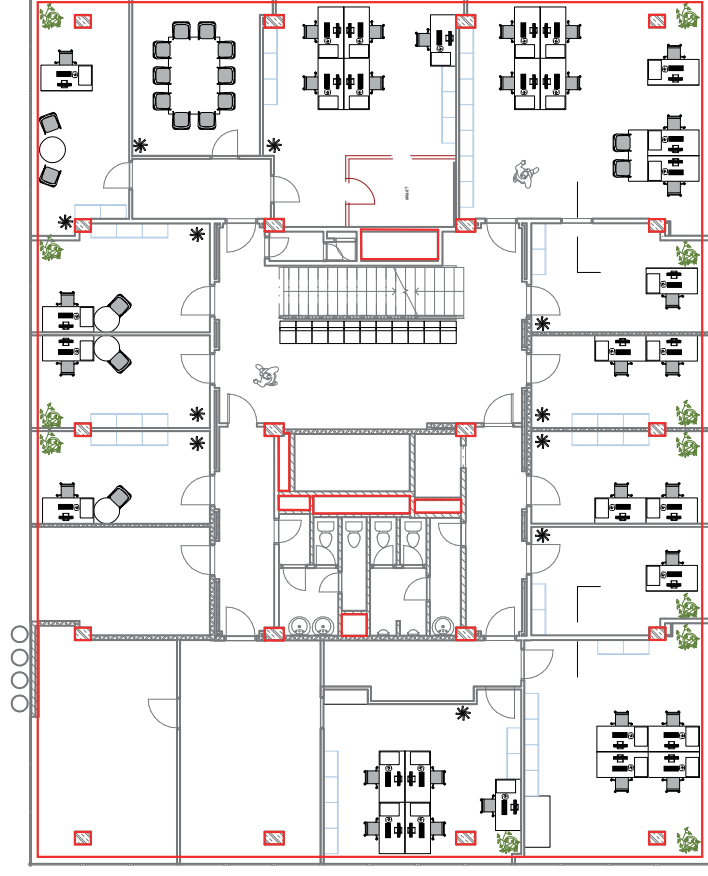
- HS hl.m.Prahy, pobočka Praha Centrum, Dukelských hrdinů 11, 170 00 Praha 7
- HZS hl.m.Prahy, pracoviště pro Prahu 3, Roháčova 81, 130 00 Praha 3

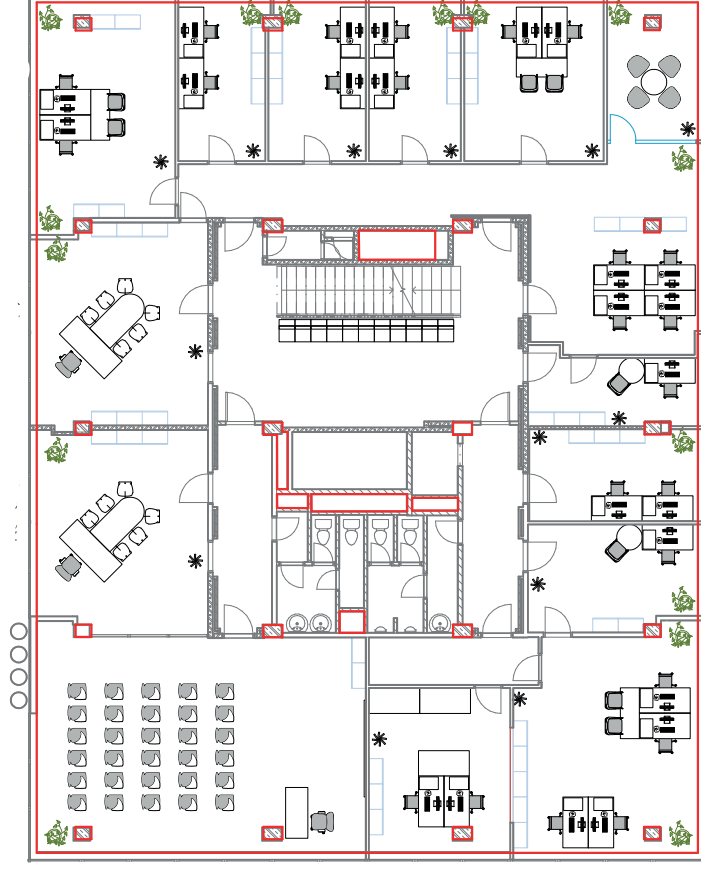
Uložit:

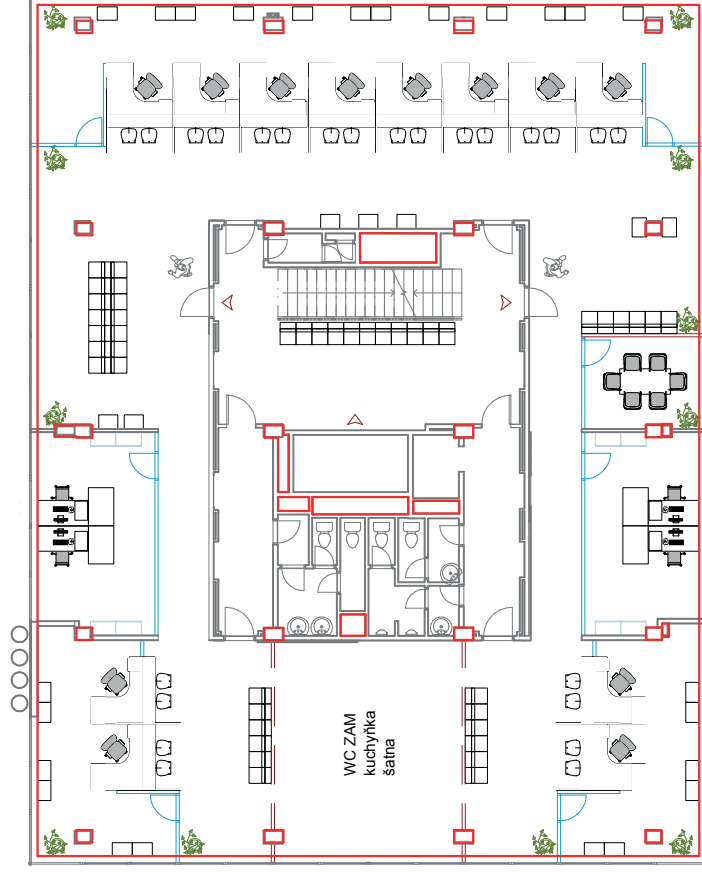
- plány čp.2660/Ž
- referent

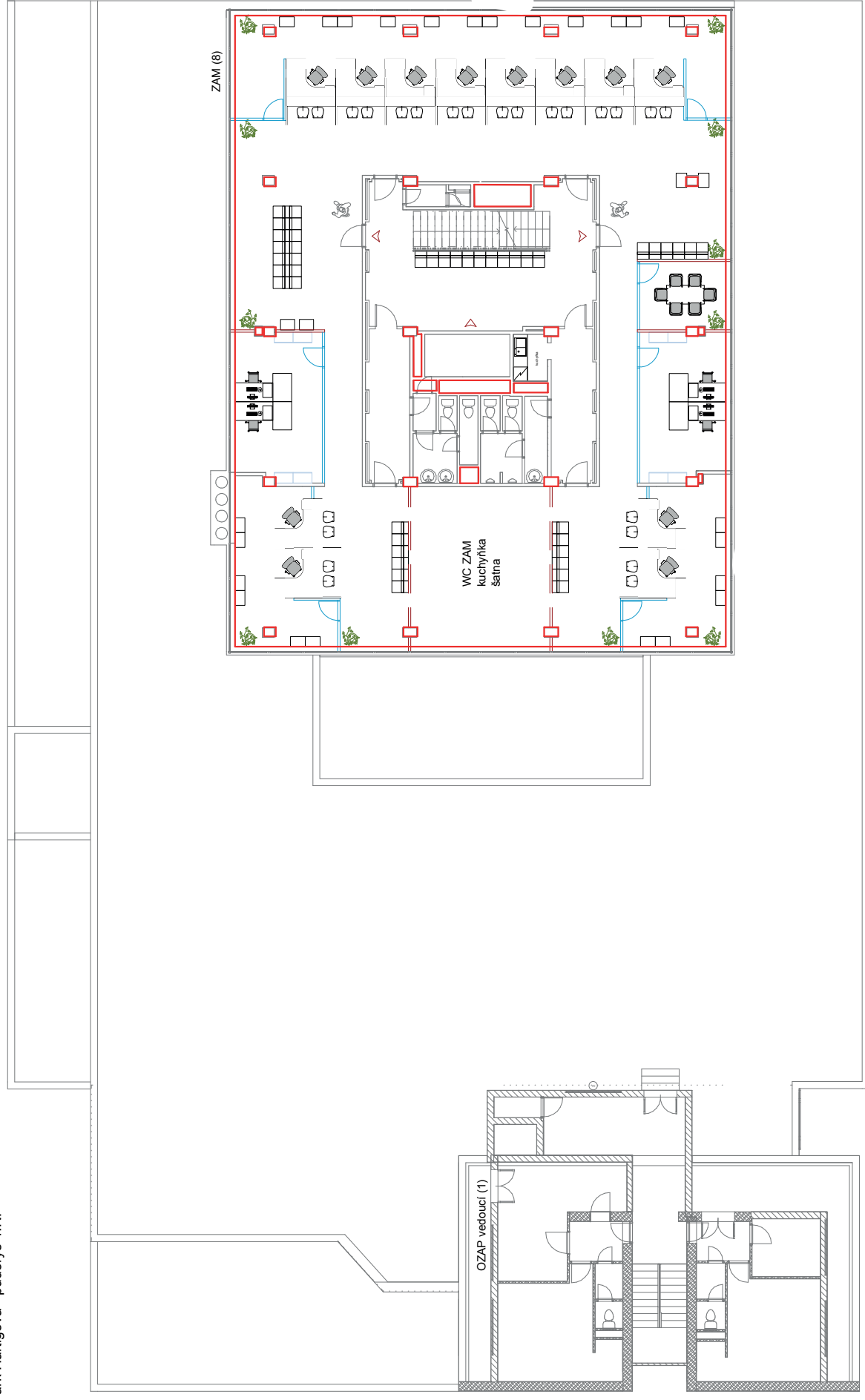


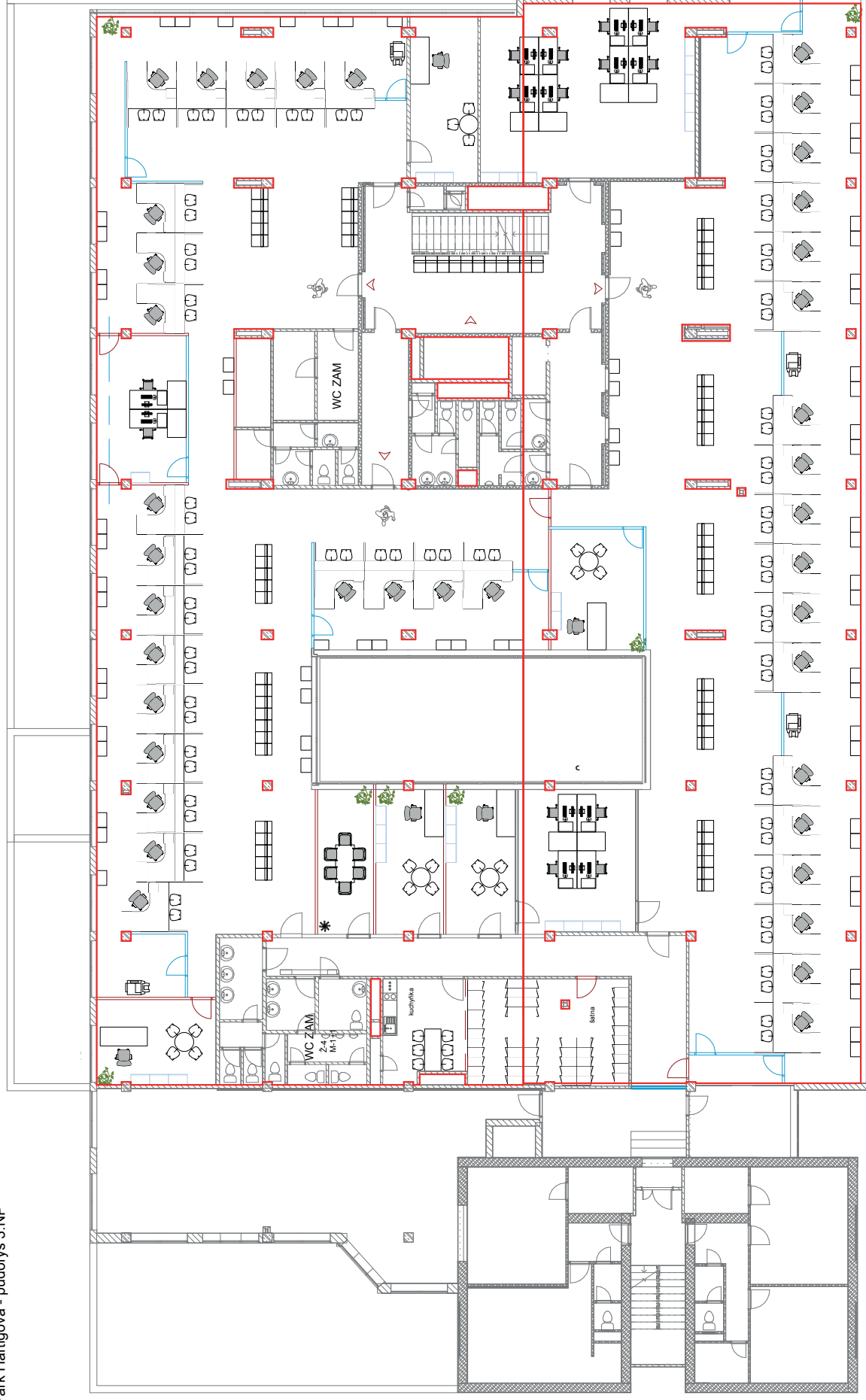


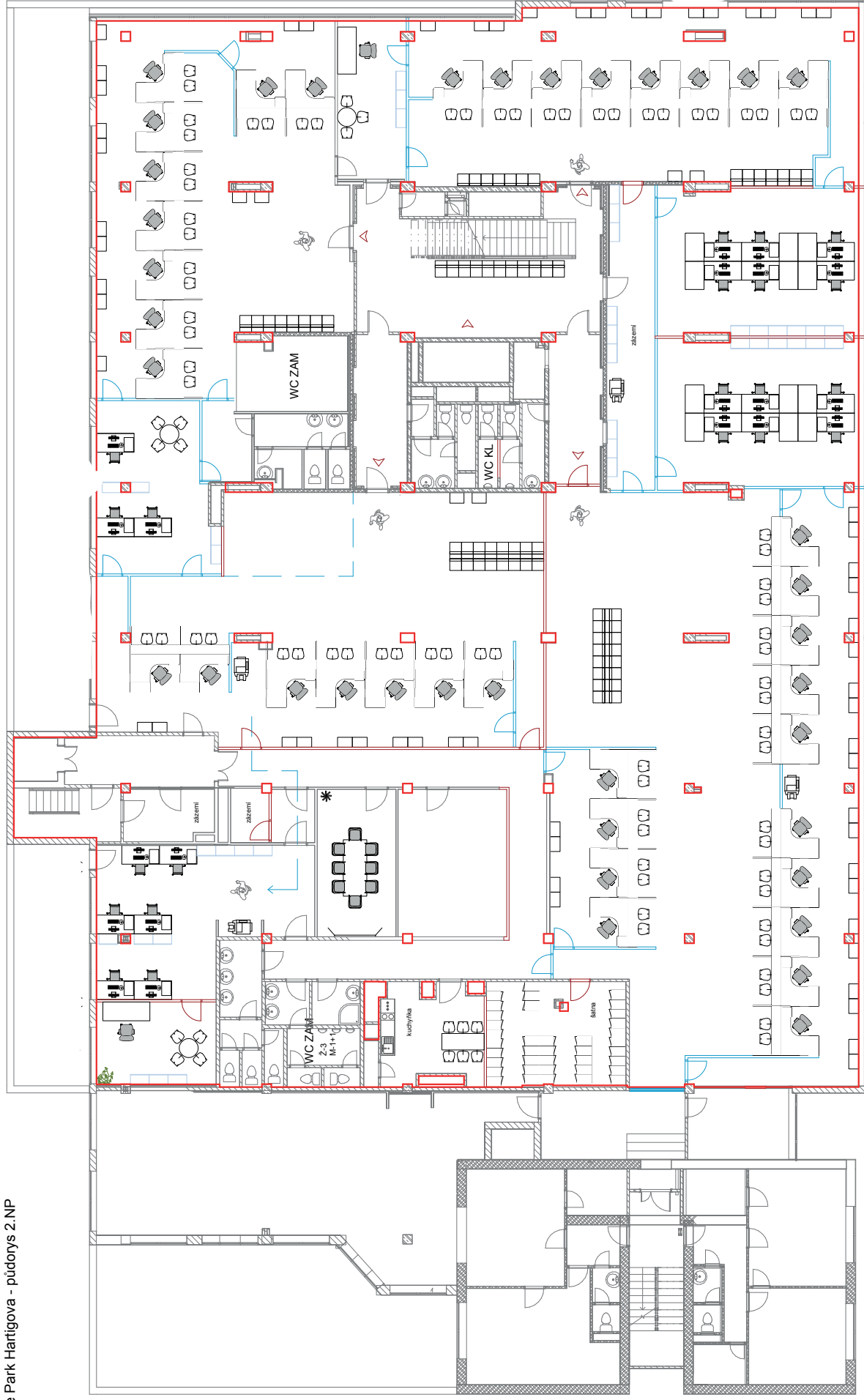


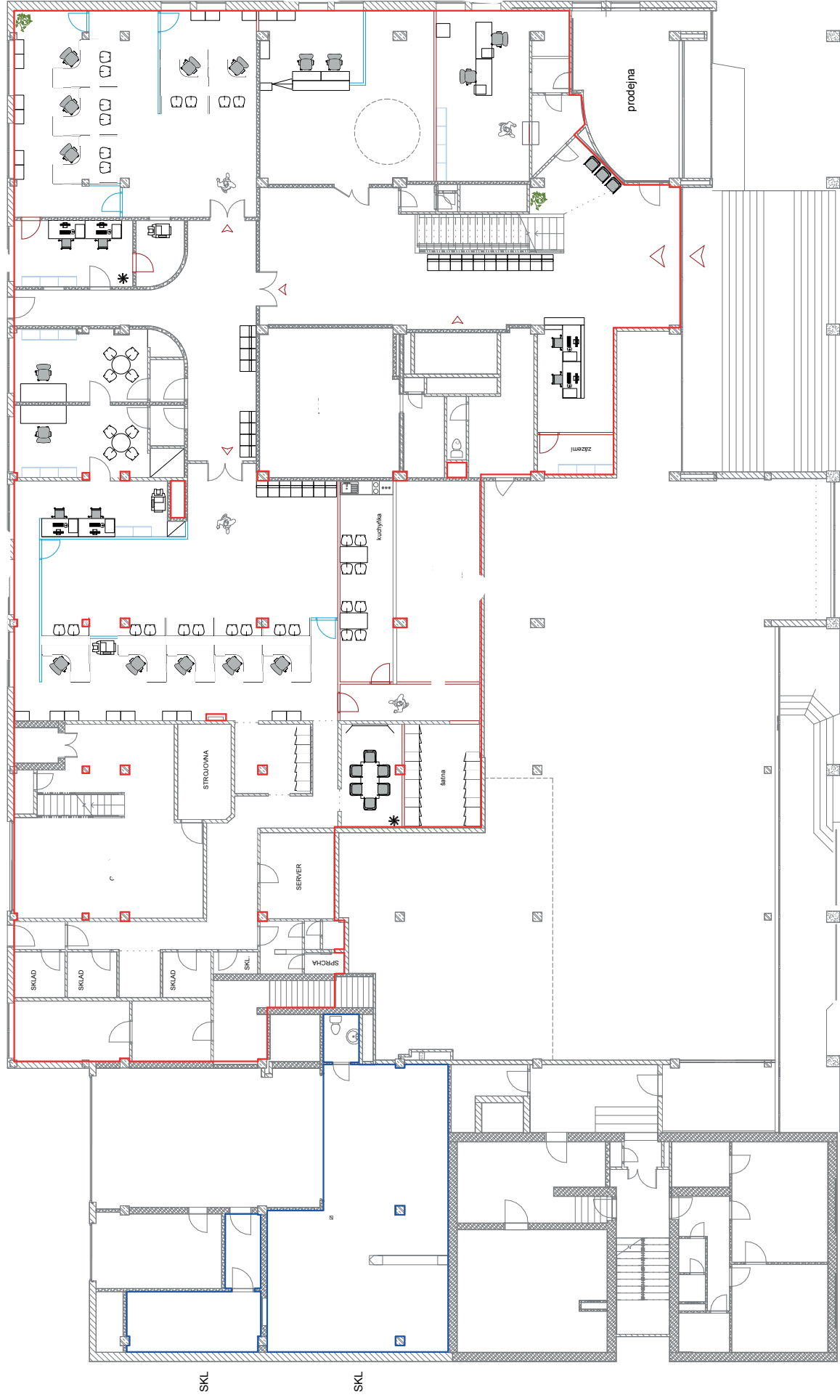




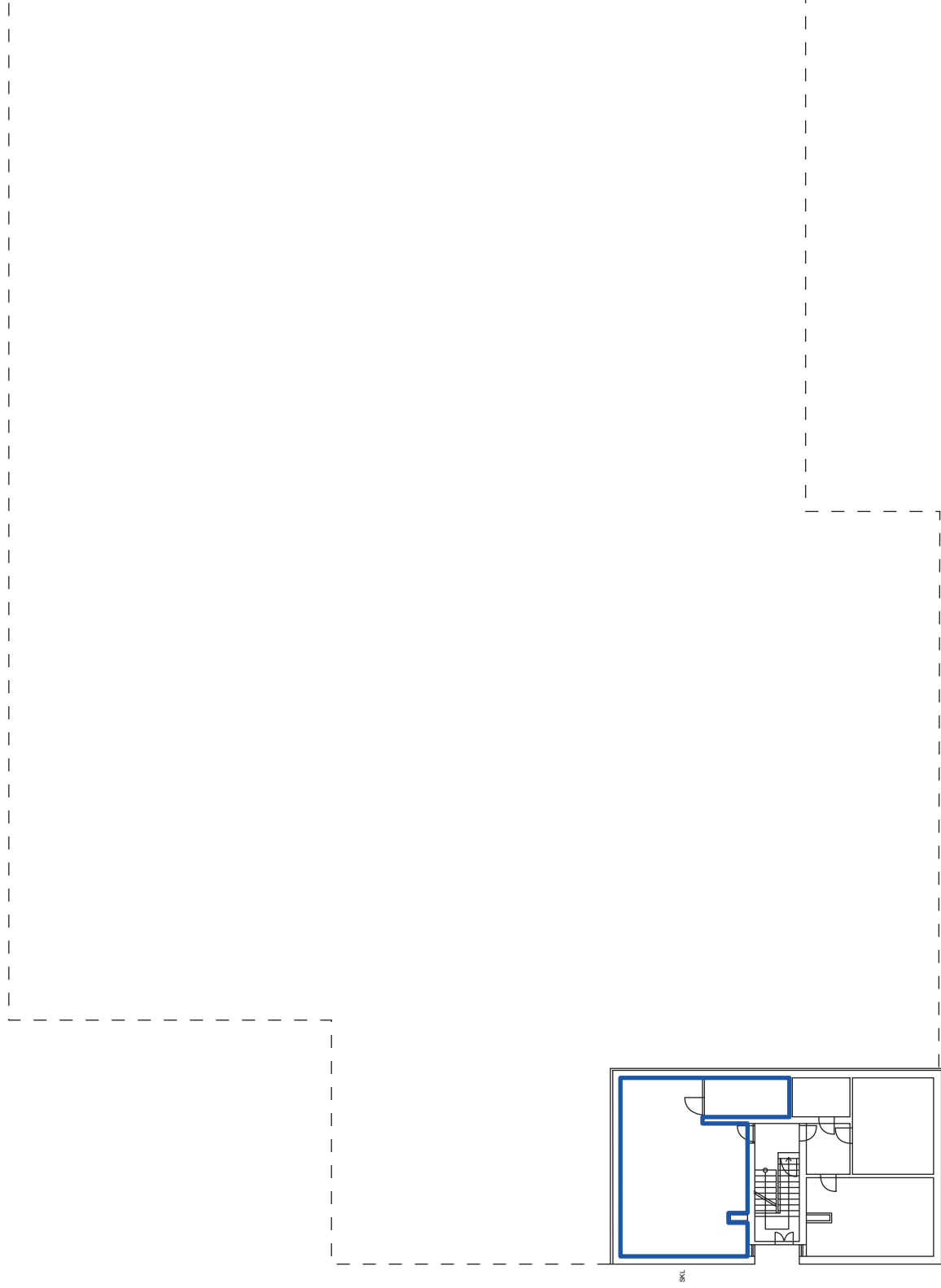






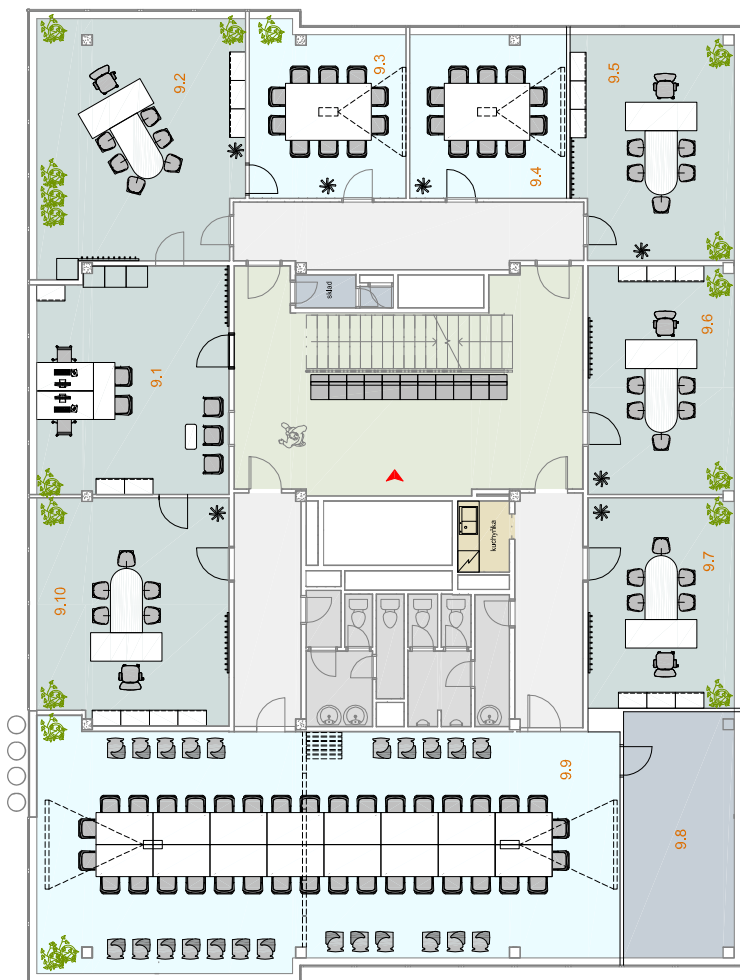




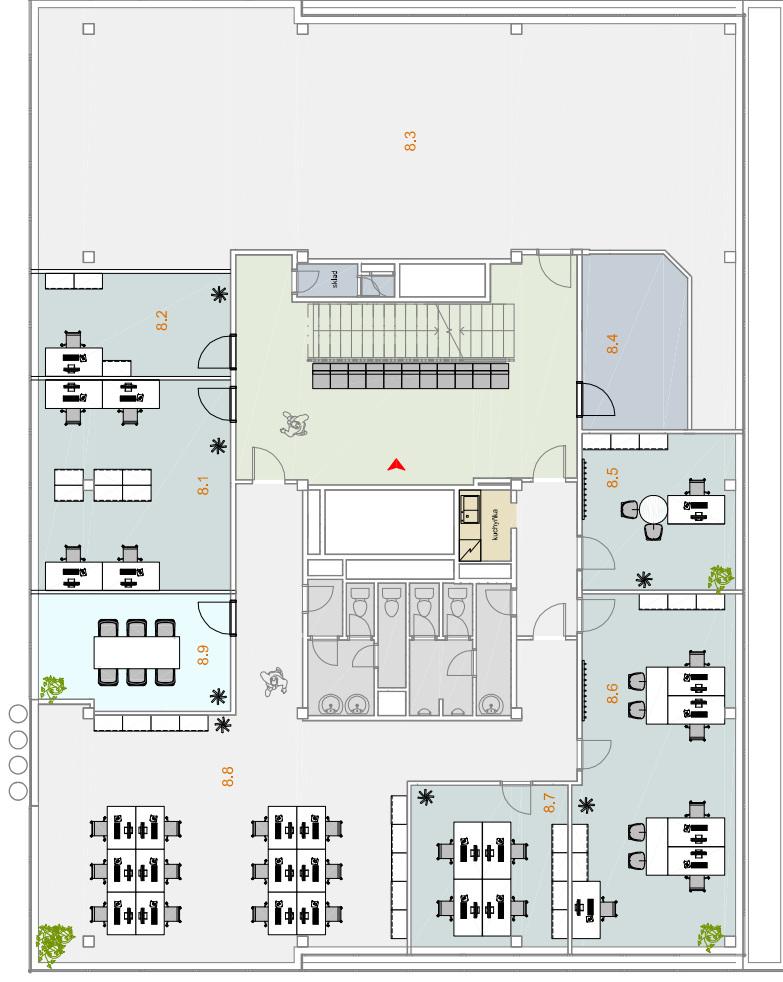


Office Park Koněvova, a.s. (objekt PRAŽAČKA)
Úřad práce

	STANDARDNĚ DODÁVANÉ SLUŽBY (hrazeny prostřednictvím paušálního poplatku), zahrnují:
	spotřebu dle smluv a další dodávky pro budovu (včetně jejich parkovacích a skladovacích prostor) pro její zařízení a systémy budovy (zejména co se týče smluv a dodávek souvisejících s úklidem společných a podzemních částí, atrií, fasád a vnější budovy, včetně úklidu, terénních úprav a odstraňování sněhu z okolí budovy), nikoliv však dodávky určené výhradně pro prostory pronajaté jiným nájemcem či přenechané jinak do užívání třetím osobám;
1	prohlídky, údržbu a opravy budovy (včetně dodávek souvisejících služeb, prací, materiálů a zařízení), s výjimkou oprav investiční povahy;
2	prohlídky, údržbu a opravy rozvodů médií a jiných technických sítí pro budovu (včetně dodávek souvisejících služeb, prací, materiálů a zařízení);
3	veškerý interní a externí personál (a související náklady, výlohy a požitky) a na správcovské a jiné společenské a jiné zabývající správou (zejména pak technickou správou), provozem a administrativou budovy a všech jejích zařízení;
4	veškeré dodávky a činnosti nezbytné pro zajištění plnění protipožárních, hygienických, bezpečnostních a dalších veřejnoprávních předpisů souvisejících s budovou a jejím provozem;
5	pojištění budovy a jejích zařízení, pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám a pojištění ušlého nájemného;
6	odměny za služby účetních, auditorů, právníků a podobných odborníků a jejich související výlohy, které se vztahují ke správě a provozu budovy a všech jejích zařízení, včetně správy smluvních vztahů pronajímatele týkajících se budovy;
7	Elektronický zabezpečovací systém (EVS), Elektronická požární signalizace (EPS), Pult centrální ochrany (PCO), obsluha a využití kamerového systému (CCTV) v okolí budovy, vnitřním lobbem a všech vstupů do budovy.
8	SLUŽBY NAVÍC PRO NÁJEMCE ÚŘAD PRÁCE (přičteny k paušálnímu poplatku)
10	Úklid prostor předmětu nájmu (pronajímatel bude zajišťovat úklid prostor předmětu nájmu, a to v plném rozsahu, dle standardu nájemce, včetně úhrady hygienického materiálu).



Klient	Úřad práce ČR	
	vypracoval	Michal Šindelář Mansfeldova 782/17, Praha 9, 739 034 448
	výkres	Úřad práce Hartigova - space plan - 9. NP
	scale	M 1:150
		date
		03/03/24



klient



Úřad práce ČR

vypracoval

Michal Šindelář
Mansfeldova 782/17, Praha 9, 739 034 448

výtvar

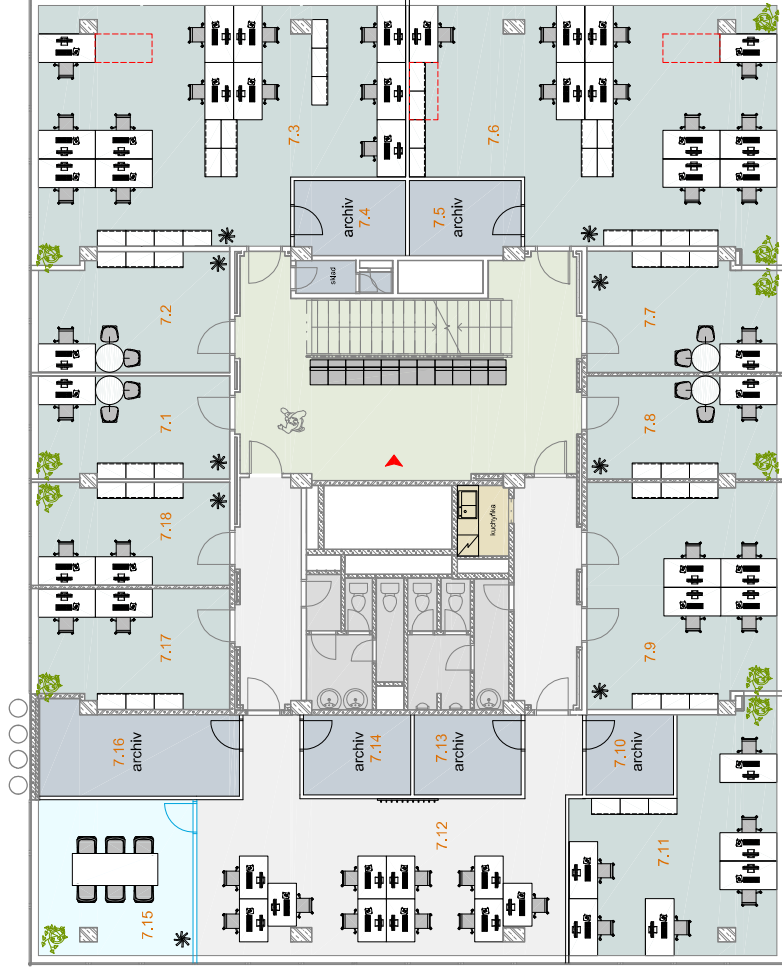
Úřad práce Hartigova - space plan - 8. NP

scale

M 1:150

date

03/03/24



Klient



Úřad práce ČR

Vypracoval

Michal Šindelář
Mansfeldova 782/17, Praha 9, 739 034 448

Výkres

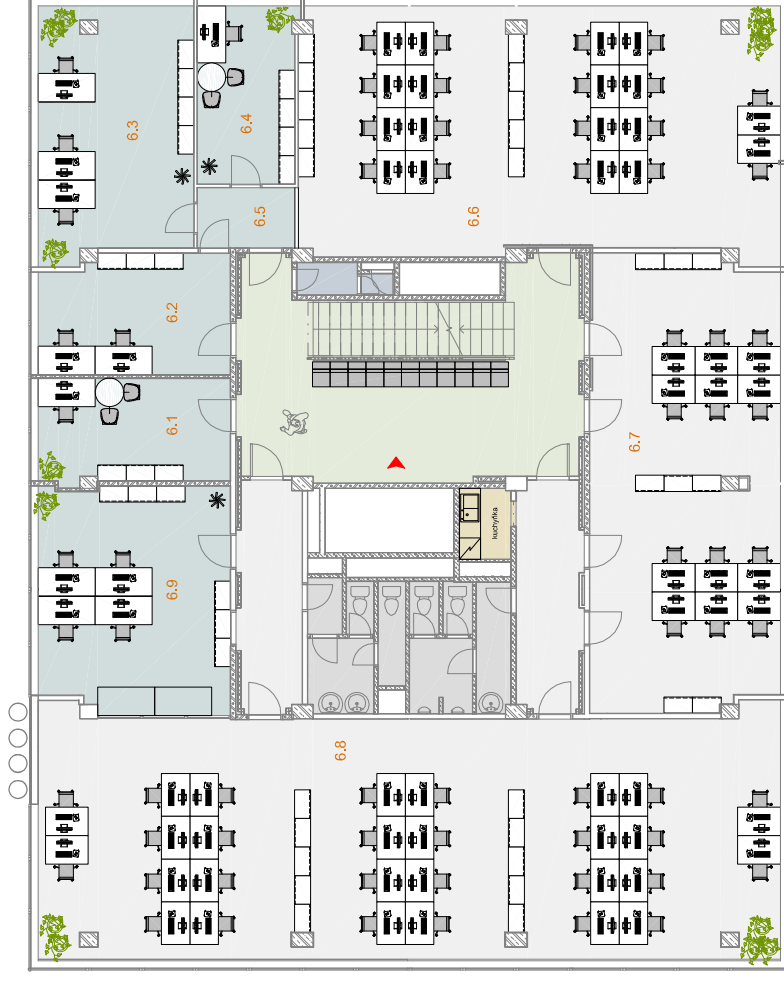
Úřad práce Hartigova - space plan - 7. NP

Scale

M 1:150

Date

03/03/24



Klient



Úřad práce ČR

vypracoval

Michal Šindelář
Mansfeldova 782/17, Praha 9, 739 034 448

výtvar

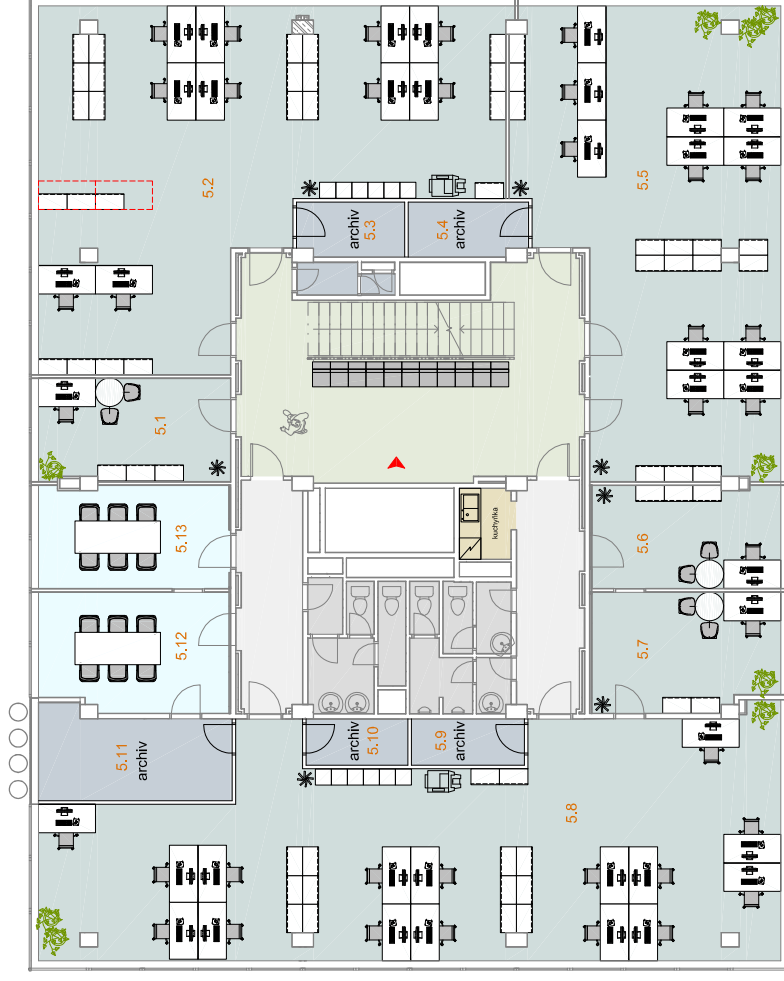
Úřad práce Hartigova - space plan - 6. NP

scale

M 1:150

date

03/03/24



Klient



Úřad práce ČR

Vypracoval

Michal Šindelář
Mansfeldova 782/17, Praha 9, 739 034 448

Výkres

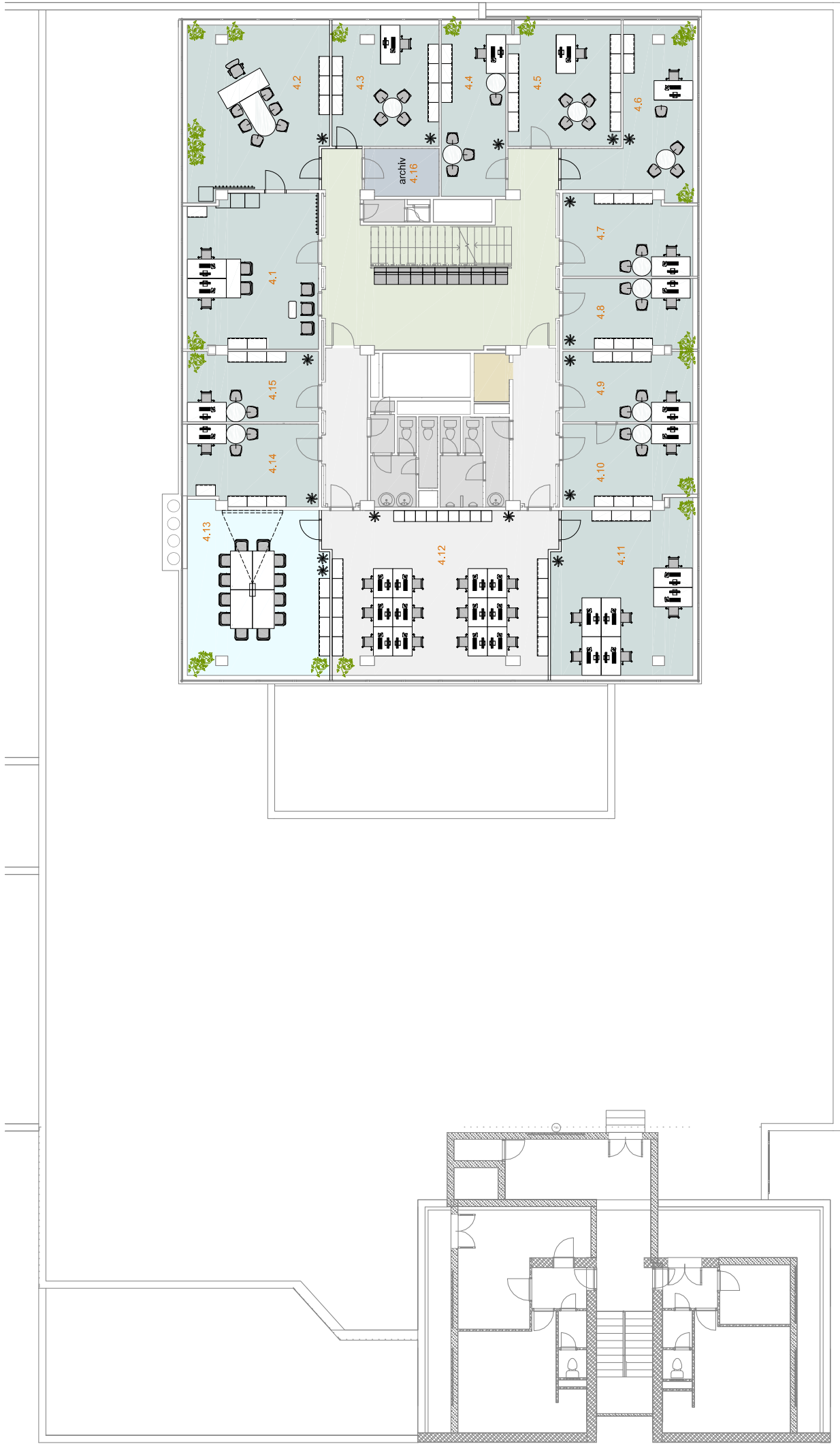
Úřad práce Hartigova - space plan - 5. NP

Scale

M 1:150

Date

03/03/24



Klient



Úřad práce ČR

vypracoval

Michal Šindelář
Mansfeldova 782/17, Praha 9, 739 034 448

výřez

Úřad práce Hartigova - space plan - 4. NP

scale

M 1:150

date

03/03/24



Klient



Úřad práce ČR

vypísal

Michal Šindelář
Mansfeldova 782/17, Praha 9, 739 034 448

výtvar

Úřad práce Hartigova - space plan - 3. NP

scale

M 1:150

date

03/03/24



 Klient Úřad práce ČR			
vypracoval Michal Šindelář Mansfeldova 782/17, Praha 9, 739 034 448			
výkres Úřad práce Hartigova - space plan - 2. NP			
scale M 1:150		date 03/03/24	

infocentrum



Klient		Úřad práce ČR	
Výpracoval		Michal Šindelář	
Výřes		Mansfeldova 782/17, Praha 9, 739 034 448	
Scale		Úřad práce Hartigova - space plan - 1. NP	
M 1:150		date	
03/03/24			

Úřad práce ČR - space plan - specifikace

č.m.	název (počet pracovních míst)	poč. míst	HD	plocha (m2)	pracovní stůl 2000/800mm	pracovní stůl 1600/800mm	hot desk stůl 1200/800mm	skříň š. 800mm	stoupec + lockerů š. 450	bezpeč. přepážka 2000/2400
9.NP										
9.1	Sekretariát (2)	2		33,8		2		3		
9.2	Ředitel krajské pobočky (1)	1		39,5	1			3		
9.3	MR			20,6						
9.4	MR			20,1						
9.5	ředitel odboru (1)	1		28,2	1			3		
9.6	ředitel odboru (1)	1		26,2	1			3		
9.7	ředitel odboru (1)	1		24,1	1			3		
9.8	Archiv			21,4						
9.9	MR			107,2						
9.10	ředitel odboru (1)	1		33,8	1			4		
8.NP										
8.1	NSD (4)	4		31,7		4		6		
8.2	NSD (1)	1		15,6		1		3		
8.3	neformální zóna			137,7						
8.4	archiv			14,3						
8.5	právní (1)	1		18,8		1		3		
8.6	právní (5)	5		43,7		5		5		
8.7	právní (4)	4		19,7		4		4		
8.8	open space (12HD)		12	70,2			12	9		
8.9	MR			17,2						
7.NP										
7.1	Účtárna (1)	1		15,4		1		3		
7.2	Ek (1)	1		17,4		1		3		
7.3	Ek, Účt. (9+3)	12		63,5		12		11		
7.4	archiv			6,5						
7.5	archiv			6,5						
7.6	PaM (10)	10		63,4		10		12		
7.7	PaM (1)	1		17,3		1		3		
7.8	SMal (1)	1		15,3		1		3		
7.9	SMal (4)	4		33,1		4		4		
7.10	archiv			5,5						
7.11	SMal (4+2)	6		32,6		6		3		
7.12	open space (10HD)		10	52,5			10			
7.13	archiv			6,7						
7.14	archiv			6,7						
7.15	MR			18,7						
7.16	archiv			13,3						
7.17	spec. veř. zakázek / bezp. technik (2)	2		17,5		2		3		
7.18	Účtárna (2)	2		15,4		2		3		
6.NP										
6.1	ICT (1)	1		15,6		1		3		
6.2	IA (2)	2		17,6		2		3		
6.3	SS (3)	3		30		3		4		
6.4	SS (1)	1		13,7		1		4		
6.5	zádveří			4,6						
6.6	open space (18HD)		18	92,9			18	10		
6.7	open space (12HD)		12	67			12	8		
6.8	open space (28HD)		28	140,7			28	10		
6.9	Oddělení ICT (4)	4		33,7		4		6		
5.NP										
5.1	ZZeZ (1)	1		15,5		1		3		
5.2	ZZeZ (10)	10		99,4		10		23	6	
5.3	archiv			4,6						
5.4	archiv			5						
5.5	ZOZP (11)	11		85,1		11		14		
5.6	ZOZP (1)	1		15,2		1		3		
5.7	TP (1)	1		17,2		1		2		
5.8	TP (16)	16		118,9		16		14	6	
5.9	archiv			4,1						
5.10	archiv			3,7						
5.11	archiv			13						
5.12	MR			17,5						
5.13	MR			15,4						

Úřad práce ČR - space plan - specifikace

č.m.	název (počet pracovních míst)	poč. míst	HD	plocha (m2)	pracovní stůl 2000/800mm	pracovní stůl 1600/800mm	hot desk stůl 1200/800mm	skříň š. 800mm	stoupec + lockerů š. 150	bezpeč. přepážka 2000/2400
4.NP										
4.1	Sekretariát (2)	2		33,7		2		3		
4.2	Ředitel krajské pobočky (1)	1		39,4	1			3		
4.3	ředitel (1)	1		21,7		1		7		
4.4	ředitel (1)	1		18,8		1		3		
4.5	ředitel (1)	1		22,9		1		9		
4.6	ředitel (1)	1		24,2		1		2		
4.7	ředitel (1)	1		17,5		1		3		
4.8	ředitel (1)	1		15,4		1		3		
4.9	ředitel (1)	1		15,4		1		3		
4.10	ředitel (1)	1		17,5		1		3		
4.11	kancelář (6)	6		39,4	6			3		
4.12	open space (12HD)		12	61,3			12	10	9	
4.13	MR			39,5				4		
4.14	ředitel (1)	1		17,6		1		4		
4.15	ředitel (1)	1		15,5		1		3		
4.16	archiv			5,9						
3.NP										
3.1	open space (26)	26		376,7		26		102		
3.2	přepážková hala (6)	6		136,1						6
3.3	přepážková hala (19)	19		391,3						19
3.4	MR			12						
3.5	open space (8)	8		46,4		8		8		
3.6	phone box			6,2						
3.7	phone box			6,4						
3.8	open space (10)	10		71		10		19		
3.9	phone box			7,7						
3.10	phone box			7,7						
3.11	MR			18,2						
2.NP										
2.1	přepážková hala (55)	55		1010,2						55
2.2	spisovna			28,9						
2.3	spisovna			20,9						
2.4	zázemí			3,7						
2.5	zázemí			8,2						
2.6	open space (6)	6		67,8		6		11		
1.NP										
1.1	infocentrum (8)	8		230,1		6				2
1.2	zázemí			20,5				5		
1.3	podatelna (3)	3		90,3						
1.4	pokladna (4)	4		88						
1.5	sklad zbraní			11,2						
1.6	recepce + zázemí (2)	2		20,8			2	2		
1.7	MR			18,3						
1.8	MR			18,1						
1.9	spisovna			9,8						
1.10	spisovna			15,1						
1.11	sklad			1,9						
1.12	sklad			4,2						
1.13	sklad			4,3						
1.14	sklad			4,4						

Zadání HARTIGOVA podklad pro stanovení harmonogramu

1. Pracoviště v objektu – specifikace dispozičního řešení

- Příloha č. 1 – Space Plane
- Příloha č. 2 – specifikace pracovišť

2. IT podmínky / požadavky

2.1. Připojení objektu na internet

Bude provádět T - Mobile – technika je v místnosti 10.NP/901. Propoj bude do místnosti 10.NP/903, kde budou naše 2 racky 19"/22U se servery a aktivními prvky. Odtud optické propoje do pater 2.NP, 3.NP, 4.NP, 6.NP do místností s lokálními rozvaděči.

Lokální rozvaděče 2.NP/100.3a, 3.NP/200.3a, 4. NP/300.3a, 6.NP/608-609. tyto místnosti opatřit zamykatelnými dveřmi (+minimálně odvětrávání)

Následně 1.NP lze rozvést z 2.NP, 5.NP a 7.NP lze rozvést z 6.NP a 8. a 9. NP lze rozvést z 10.NP/903.

Ideálně by bylo mít v každém patře lokální rozvaděč – bude předmětem technického řešení / projektu.

2.2. Tabulky s počtem zásuvek LAN a napájení

Tabulky s počty zásuvek LAN a 230V jsou psané po dvojzásuvkách, čili představují 2x tolik přípojných bodů.

Uvažujeme pouze připojení pro techniku IT, vyvolávací systém, docházkový systém a rozvod WiFi, **nikoliv** další systémy (př. kamery) nebo standardní použití silových zásuvek.

Počty pracovišť a prvků											
NP	Poschodí	IP adres	Pracovišť	PC	NTB	LAN 2x	230V 2x	Vyvolávací systém	TISK velikost A4	MFT A4 multifunkce	Kopírky A3
1.NP	0	28	17	17	0	40	63	15	0	9	2
2.NP	1	126	61	61	0	137	145	55	56	3	6
3.NP	2	122	69	69	0	115	222	25	36	13	4
4.NP	3	48	31	8	23	68	104	0	1	15	1
5.NP	4	53	40	0	40	60	102	0	6	5	2
6.NP	5	81	69	5	64	88	155	0	0	11	1
7.NP	6	73	50	0	50	79	117	0	0	20	3
8.NP	7	37	27	0	27	50	79	0	5	5	0
9.NP	8	14	7	4	5	47	66	0	1	5	1
10.NP	9	0									
SUM		582	371	164	209	684	1053	95	105	86	20
						1368	2106			Tisk	211

2.3. Specifikace pro kanceláře

V kancelářích je na 1 osobu 2x zásuvka LAN + 4x zásuvka 230V +2x LAN+2x 230V na kancelář

2.4. Specifikace pro jednotlivou bezpečností přepážku

V přepážkách je na 1 přepážku 4x zásuvka LAN + 4x zásuvka 230V + další na volně stojící tiskárny

2.5. Open Space

V Open Space je na 1 pracoviště 2x zásuvka LAN + 4x zásuvka 230V což pokryje i tiskárny

2.6. Jednací místnosti a archivy

Síť LAN jsme umístili i do jednacích místností a větších archívů

2.7. Recepce

V recepci budou 2 pracoviště. Na 1 pracoviště 2x zásuvka LAN + 4x zásuvka 230V což pokryje i tiskárny.

2.8. Speciální připojení

Mimo podpodlahového vedení potřebujeme i stropní LAN/230V přípoje na TV, hlavní displeje, rozvod WiFi (přízemí) a tam, kde nejde udělat dvojitá podlah

3. Bezpečnost / Ostraha objektu / Kamerové systémy / Docházkový systém / WIFI / Displeje-monitory.

3.1. Kamerové systémy

Maximální využití stávajících + rozšíření o cca 20 kamer

3.2. Docházkový systém

Docházkový systém 3-4 ks u vchodů do prostor (hlavní vchod, služební vchod, u výtahů

3.3. WIFI

Veřejná WIFI pro klienty ÚP ČR – v 1.NP – 3.NP, vše z jednoho routru

3.4. Instalace čidel do okem (požadavky PČR)

Instalace / zprovoznění (pokud tam již jsou) čidel dle požadavků PČR – tříštivost skel / otevírání apod.)

3.5. Přijímače / vysílače tísňových tlačítek

Instalace cca 20 ks zařízení na příjem signálu tísňových tlačítek

3.6. Snímače pro přístup do zón / prostor

Co dveře, to snímač přístupových karet / čipů, včetně rozvodů

3.7. Kódovací / odkódovací zařízení pro vstup do objektu

U vstupů do objektu, pokud není kódování/odkódování řešeno dálkovým přístupem od PČR / bezpečnostní agentury / vlastníka objektu

To stejné do objektu (vjezdu) garáží.

V Praze dne 22.3.2024



PROVOZNÍ ŘÁD

pro administrativní budovu Office Park Hartigova, a.s.



Majitel – Office Park Hartigova, a.s.

Rudná 2378/100, Ostrava – Zábřeh, PSČ 700 30, tel.: +420 595 781 133

poštovní adresa: Office Park Hartigova, a.s.

IČ: 28179960, DIČ: CZ28179960

Firma zapsána u KS Ostrava, oddíl B, vložka 4000

Provozovatel – Office Park Hartigova, a.s.

Rudná 2378/100, Ostrava – Zábřeh, PSČ 700 30, tel.: +420 595 781 133

poštovní adresa: Office Park Hartigova, a.s.

IČ: 28179960, DIČ: CZ28179960

Firma zapsána u KS Ostrava, oddíl B, vložka 4000

Platnost od 1.4.2016

Obsah:

Úvod

1. Definice pojmů

- 1.1. Majitel a provozovatel budovy
- 1.2. Uživatel budovy
- 1.3. Ostraha a recepce budovy
- 1.4. Provozní řád

2. Režim obsluhy

- 2.1. Správa areálu
- 2.2. Recepce budovy
- 2.3. Úklid společných částí budovy a komunikace,
- 2.4. Odvoz a likvidace odpadu

3. Režim vstupu osob do areálu

4. Klíčové hospodářství

5. Užívání pronajatých a společných prostor

- 5.1. Užívání kancelářských prostor
- 5.2. Užívání skladových prostor

- 5.3. Umístění sídla společnosti v budově
- 5.4. Prezentace nájemce
- 5.5. Připojení a zásobování elektrickou energií
- 5.6. Připojení a zásobování vodou
- 5.7. Připojení a zásobování teplem
- 5.8. Režim výtahů

- 6. Režim oznamování požadavků nájemců, odstraňování běžných provozních poruch a objednávání služeb poskytovaných v areálu**
 - 6.1. Předávání/přebírání nebytových prostor
 - 6.2. Odstraňování závad
 - 6.3. Oznamování závad
 - 6.4. Objednání služeb

- 7. Požární ochrana a BOZP**
 - 7.1. Zajištění PO
 - 7.2. Zajištění BOZP

- 8. Náhrada škody**

- 9. Obecná ustanovení**

- 10. Telefonní seznam**

Úvod

1. Definice pojmů

1.1. Majitel a provozovatel budovy

Majitel budovy : Office Park Hartigova, a.s. IČ:28179960

Správu budovy zajišťuje: [REDAKCE] tel: [REDAKCE], email: [REDAKCE]

1.2. Uživatel budovy

Uživatelem budovy se rozumí každý nájemce, podnájemce, jejich zaměstnanec, dodavatel nebo zákazník a návštěvník budovy.

1.3. Ostraha a recepce budovy

Ostraha areálu je prováděna bezpečnostní agenturou, která na základě smlouvy a dalších požadavků majitele vykonává střežení budovy. Recepce zajišťuje kontrolovaný režim vstupu osob a vjezdu automobilů do a z prostor budovy.

1.4. Provozní řád

Provozní řád je platný od 1.4.2016, je vydán majitelem budovy a je závazný pro všechny nájemce a uživatele budovy, kteří jej musí dodržovat a respektovat. Provozní řád slouží k řádnému zajištění chodu všech činností v budově, zajištění bezpečnosti budovy, osob a ochrany majetku. Provozní řád je nedílnou částí a přílohou nájemních smluv na užívání všech částí areálu.

2. Režim obsluhy

2.1. Správa budovy

Úřední doba je celoročně od pondělí do pátku od 8.00 do 16.00 hodin.

V úřední době je možno pracovníka správy areálu kontaktovat osobně v kanceláři, telefonicky na tel.lince č. [REDAKCE], nebo pomocí elektronické pošty na adrese [REDAKCE]

Mimo úřední dobu, svátky a víkendy se uživatelé areálu mohou obracet na pohotovostní mobilní telefon č. [REDAKCE]

Pohotovostní mobilní telefon slouží také k hlášení havárií, nahlášení mimořádných událostí, pomoc uživatelům budovy při řešení nouzových situací.

2.2. Recepce budovy

Práva a povinnosti recepce budovy jsou řešeny „Instrukcí pro výkon recepce budovy“

Mezi základní práva a povinnosti recepce patří zejména:

- informovat návštěvníky jednotlivých firem o lokalizaci firmy v budově, do které návštěva jde,
- zajistit režim vstupu osob do budovy, dle požadavku majitele budovy,
- vykonávat pochůzkovou činnost v budově, včetně zamykání určených sekcí a vchodů, za účelem prevence kriminality.

Recepce budovy je vykonávána po dobu 12 hodin denně, pouze pracovní dny.

Telefonní spojení na recepci budovy: [REDAKCE].

V případě, že uživatel budovy zjistí jakoukoliv trestnou činnost na území budovy je povinen bez prodlení informovat správu budovy nebo recepci.

2.3. Úklid společných částí budovy a komunikace

Majitel a provozovatel areálu zajišťuje celoroční úklid před budovou, vč. odklízení sněhu v zimním období.

Úklid pronajatých prostor si zajišťuje nájemce na své náklady, není-li smlouveno nájemní smlouvou jinak. Úklidová společnost, kterou si pro úklid svých pronajatých prostor smluvně zajistil nájemce sám, je povinna zdržet se všech činností, které by způsobily znečištění společných prostor budovy, včetně prostor určených k ukládání odpadu. Za jednání úklidové společnosti odpovídá nájemce, pro kterého taková úklidová společnost pracuje.

Je zakázáno jakékoliv poškozování vnitřní zeleně. Je zakázáno přemísťování zeleně bez souhlasu majitele budovy. Bude-li někdo z uživatelů budovy přistižen při poškozování zeleně, bude vyzván k okamžité nápravě, může mu být uložena pokuta až do výše 5.000,- Kč.

Uživatelé budovy nesmí znemožnit a nikterak omezovat provedení dezinfekce, dezinfekce a deratizace, včetně kontroly účinnosti. Termíny provádění takových akcí budou správou areálu uživatelům vždy oznámeny předem.

2.4. Odvoz a likvidace odpadu

Majitel a provozovatel budovy zajišťuje pro nájemce a uživatele budovy odvoz pouze komunálního směsného a tříděného odpadu. Odvoz a likvidaci zvláštních a nebezpečných odpadů si zajišťuje nájemce sám na vlastní náklady.

Nebezpečný a zvláště nebezpečný odpad je zakázáno ukládat do kontejnerů na odpady, umístěných u budovy.

Nájemci a uživatelé budovy jsou povinni v souladu s ustanoveními zákona č. 185/2001 Sb. z. (Zákon o odpadech) a následných vyhlášek centrálních orgánů ČR a Magistrátu hl. m. Prahy (vyhl.č. 5/2007 Sb. hl. m. Prahy) třídit komunální odpad z nebytových prostor na následující složky :

- a) Papír a papírová lepenka
- b) Sklo
- c) Plasty
- d) Ostatní komunální směsný odpad
- f) Nebezpečný odpad

Pravidla ukládání odpadu do vyhrazených prostorů a nádob:

a) Papír a papírová lepenka

Do označených a vyhrazených nádob na papír patří novinový papír, časopisy, reklamní letáky, ostatní čistý papír, rozložená lepenka (krabice poskládány na plocho). Do nádob na papír je zakázáno odkládat znečištěný papír nebo papírové obaly, papírové kapesníky, utěrky, plenkové kalhotky, úhlový papír, vrstvené obaly od nápojů (krabicové mléko, džus), které se ukládají do nádob na směsný odpad.

b) Sklo

Do označených a vyhrazených nádob pro sklo patří čisté láhve od potravin a nápojů čiré i barevné (bez uzávěrů) a tabulové sklo. Do nádob na sklo je zakázáno odkládat znečištěné sklo, zrcadla, žárovky, výbojky, zářivky, drátěné sklo, lékovky.

c) Plasty

Do označených a vyhrazených nádob pro plasty patří čisté láhve od nápojů čiré i barevné (stlačené a bez uzávěrů), plastové obaly, plastové fólie (igelitové tašky a obaly). Do nádob na plasty je zakázáno odkládat znečištěné láhve a obaly, kelímky od jogurtů a salátů, molitan, pryž, odpadové trubky a další výrobky z PVC.

d) Ostatní komunální odpad (směsný)

Do označených a vyhrazených nádob na zbývající směsný odpad patří ostatní odpadový materiál (bez čistého papíru, skla, plastů, nebezpečného odpadu, zdravotního odpadu a odpadu z bufetů, jídelny a kuchyně a dále objemného odpadu) z kanceláří a nebytových prostor areálu. Odpad z provozních prostor je nutné před uložením do této nádoby posoudit z hlediska nebezpečnosti podle zákona č. 185/2001 Sb. z. Do směsného odpadu je zakázáno odkládat tonery, pásky od psacích strojů a počítačových tiskáren.

e) Nebezpečný odpad

Odvoz a likvidaci nebezpečného odpadu si zajišťuje každý uživatel areálu na své náklady a odpovídá za likvidaci dle zákona č. 185/2001 Sb. z.. Jakékoliv ukládání nebezpečných odpadů v areálu je přísně zakázáno.

Upozornění:

Pronajímatel a provozovatel budovy si vyhrazuje právo, v případě prokazatelného neplnění povinností nájemce a uživatele budovy v oblasti třídění odpadu, uplatnit vůči příslušnému nájemci a uživateli sankce, vč. náhrady škody až do vypovězení poskytované služby odvozu domovního odpadu.

Majitel a provozovatel budovy může měnit četnost svozu a objem nádob v závislosti na obsazenosti a provozu budovy.

Umístění dalších individuálně objednaných nádob na odpad a přepravních kontejnerů nájemce musí být projednáno se správou budovy a písemně schváleno.

Jakékoliv jiné ukládání odpadů než do příslušných nádob, určených pouze pro nájemce a odpovídajících charakteru ukládaného odpadu je v areálu přísně zakázáno, pod sankcí 5.000,- Kč.

3. Režim vstupu osob do areálu

Nájemce, jeho zaměstnanci a návštěvy mají režim vstupu osob do budovy bez omezení.

4. Klíčové hospodářství

Při převzetí prostor, které jsou předmětem nájmu, obdrží nájemce klíče a vstupní karty od budovy a jejích částí. Další zabezpečení jednotlivých prostor si provádí nájemce výhradně na své náklady.

Náhradní klíče od pronajatých prostor nájemce nepředává správě areálu a majitel areálu neručí za případné krádeže nebo jiné poškození majetku nájemce v pronajatých prostorách.

Pronajímatel je oprávněn vstupovat v provozní době Nájemce do té části Nebytových prostor, která je určena pro veřejnost. Do ostatních částí Nebytových prostor je Pronajímatel oprávněn vstupovat a kontrolovat jejich užívání jen po předchozím oznámení Nájemci.

Do Nebytových prostor je Pronajímatel oprávněn vstoupit bez oznámení Nájemci tehdy, pokud bezprostředně hrozí vznik škody v Nebytových prostorech, na Budově nebo Areálu nebo v případě, že škoda již v Nebytových prostorech vznikla a může ohrozit Areál jako celek, nebo jeho část. V takovém případě bude o otevření prostor proveden řádný zápis.

Do Technického zázemí Budovy smí pronajímatel vstupovat kdykoliv.

5. Užívání pronajatých a společných prostor

Na základě uzavřené nájemní smlouvy mezi pronajímatelem (majitel a provozovatel areálu) a nájemcem probíhá protokolární předání pronajatých prostor. Předání zajišťuje správa areálu. O předání je vypracován a oběma stranami potvrzen předávací protokol s nezbytnou specifikací o vybavenosti a stavu předávaných nájemních prostor. Při ukončení slouží předávací protokol jako výchozí podklad pro posouzení stavu opotřebovanosti předmětu nájmu.

5.1. Užívání kancelářských prostor

Nájemce užívá pronajaté prostory v souladu s jejich určením a nájemní smlouvou a nemá právo měnit jejich využití bez souhlasu pronajímatele – např. změna kanceláře na sklad, archiv apod.

Je přísně zakázáno skladování materiálu se zvýšeným požárním nebezpečím a zvýšenou ekologickou zátěží, vyjma případů písemně odsouhlasených pronajímatelem, přičemž nájemce má v takovém případě povinnost zajistit požární bezpečnost v předmětném prostoru a za jejich skladování bere plnou odpovědnost.

Nájemce má povinnost zajistit požární bezpečnost v předmětném prostoru a plně odpovídá za zajištění všech podmínek (BOZP apod.), požadovaných platnými obecně

právními předpisy při výkonu všech činností prováděných nájemcem v předmětných prostorách.

Je zakázáno provádět jakékoliv úpravy prostor bez písemného souhlasu správy areálu, přičemž při předávání prostor musí být prostory vždy uvedeny do původního stavu.

5.2. Užívání skladových prostor

Nájemce užívá pronajaté prostory v souladu s jejich určením a nájemní smlouvou a nemá právo měnit jejich využití bez souhlasu pronajímatele – např. změna skladu na kanceláře, sklad, archiv apod.

Je přísně zakázáno skladování materiálu se zvýšeným požárním nebezpečím a zvýšenou ekologickou zátěží, vyjma případů písemně odsouhlasených pronajímatelem, přičemž nájemce má v takovém případě povinnost zajistit požární bezpečnost v předmětném prostoru a za jejich skladování bere plnou odpovědnost.

Nájemce zároveň plně odpovídá za zajištění všech podmínek (BOZP apod.), požadovaných platnými obecně právními předpisy pro provoz příslušných opravárenských dílen.

Je zakázáno provádět jakékoliv úpravy prostor bez písemného souhlasu správy areálu, přičemž při předávání prostor musí být prostory vždy uvedeny do původního stavu.

5.3. Umístění sídla společnosti v areálu

Je řešeno ve Smlouvě o nájmu nebytových prostor uzavřenou mezi pronajímatelem a nájemcem.

5.4. Prezentace nájemce

Je řešeno ve Smlouvě o nájmu nebytových prostor uzavřenou mezi pronajímatelem a nájemcem.

5.5. Připojení a zásobování elektrickou energií

Zásobování budovy elektrickou energií je realizováno prostřednictvím elektrické sítě společnosti PRE,a.s. Budova není vybavena náhradním zdrojem elektrické energie. Nasmlouvání dodávky elektrické energie zajišťuje Nájemce.

Veškeré zásahy do elektrických rozvodů v budově je oprávněna provádět pouze správa budovy.

5.6. Připojení a zásobování vodou

Budova je napojena na vodovodní a kanalizační řád . Budova je vybavena vlastní hlavním vodoměrem na vstupu do budovy. Stav a číslo vodoměru při předání prostoru do užívání jsou uvedeny v předávacím protokolu. Dodavatele a nasmlouvání dodávky vody zajišťuje pronajímatel. Nájemce bere na vědomí, že dodavatel pitné vody, společnost Pražské vodovody a kanalizace, a.s., účtuje majiteli cenu za dodávku vody (vodné), cenu za odvod znečištěné vody (stočné).

Veškeré zásahy do vodovodních rozvodů je oprávněna provádět pouze správa budovy. V případě havárie a následné odstávky zásobování vodou není povoleno užívat sociální zařízení a manipulovat s obslužnými prvky (ventily, splachovače, sprchy).

5.7. Připojení a zásobování teplem

Budova je vybavena vlastní výměňkovou stanicí s měřičem odběru tepla na vstupu do budovy. Stav a číslo měřiče odběru tepla při předání prostorů do užívání jsou uvedeny v předávacím protokolu. Dodavatele a nasmlouvání dodávky tepla zajišťuje pronajímatel.

Veškeré zásahy do teplovodních rozvodů, stejně jako veškeré servisní zásahy na výměňkové stanici je oprávněna provádět pouze správa budovy.

5.8. Režim výtahů v budově

Výtahy jsou určeny, dle svého charakteru, pro přepravu osob.

Nájemce, jeho zaměstnanci a návštěvy jsou povinni dodržovat pokyny k užívání výtahů.

Je přísně zakázáno používat osobní výtahy k přepravě nákladu.

V případě, že správce budovy prokáže, že nájemce nedodržuje pokyny k využívání výtahů, může mu být uložena pokuta až do výše 5.000,- Kč.

V případě poruchy výtahu je zakázáno otevírání dveří, je třeba telefonem zavolat uvedené číslo, které je uvedeno v každém výtahu, popřípadě přivolat správce budovy, který zajistí vyproštění.

V případě požárního poplachu je zakázáno až do odvolání výtahy používat.

6. Režim oznamování požadavků nájemce, odstraňování běžných provozních poruch a objednávání služeb poskytovaných v areálu

6.1. Předávání/přebírání nebytových prostor

Nájemce bere na vědomí, že nebytový prostor, který mu byl předán do užívání je povinen při ukončení nájemní smlouvy vrátit zpět pronajímateli v původním stavu, resp. Stav odpovídajícímu stáří a opotřebení. Při přebírání prostor do užívání, nájemce potvrzuje, že v předávaných prostorech je funkční topení, elektřina (světla a zásuvky), voda a že svěřené hasicí přístroje mají platnou revizní prohlídku, popř. uvede do předávacího protokolu nedostatky, které ve smluveném termínu správa budov odstraní.

Pronajímatel zajišťuje provádění dle obecně závazných právních předpisů požadované kontroly, zkoušky a revize technických zařízení budovy včetně odstraňování závad. Veškeré náklady spojené s provozem budovy budou v plné výši přefakturovány nájemci a veškeré zprávy o provedených zkouškách, kontrolách a revizích budou předány zástupci nájemce.

6.2. Odstraňování závad

V případě poruchy svěřeného zařízení, vybavení a nebo havárie sítí vedených v nebytových prostorech, nájemce vždy kontaktuje správu budov, která dle charakteru závady určí zda se jedná o:

- a) **havárii**, která byla způsobena opotřebením a která bude odstraněna na náklady pronajímatele, nebo
- b) **havárii**, která byla způsobena nedbalostí popř. nevhodným chováním nájemce a která bude odstraněna správou budov na náklady nájemce, nebo
- c) **servisní práce**, které si nájemce objednává dle svých požadavků sám.

Smluvní strany se dohodly, že drobné opravy Nebytových prostor bude na své náklady provádět sám Nájemce. Pro tyto účely se drobnými opravami rozumí drobné opravy definované v § 5 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., v platném znění. Částka uvedená v § 5 odst. 5 se pro tyto účely zvyšuje na 5.000,- Kč. Toto ustanovení se netýká oprav na majetku Nájemce a na jím pořízeném zařízení, vybavení či konstrukcích v Nebytových prostorech. U nich hradí Nájemce opravy vždy v plné výši.

6.3. Oznamování závad

Všechny havárie, závady a provozní požadavky hlásí nájemce prvotně na telefonní číslo [REDAKCE] a následně i písemně na emailovou adresu [REDAKCE].

Požadavek nájemce je přesně zapsán do knihy „havárie a závady“, následně je přidělen konkrétnímu pracovníkovi údržby na budově, který osobně u nájemce prověří aktuální stav a následně dojde k rozhodnutí, jakým způsobem bude závada odstraněna a kdo ponese náklady na její odstranění.

Haváriím a závadám se správa věnuje prioritně a nájemce musí být o způsobu řešení informován vždy co nejdříve.

V ostatních hodinách a dnech pracovního klidu je řešení závislé na dostupnosti stálou havarijní služby.

6.4. Objednání služeb

Všechny servisní práce si nájemce a uživatel areálu objednává na telefonním čísle [REDAKCE].

7. Požární ochrana a BOZP

7.1. Zajištění PO

Za dodržování požárních předpisů odpovídá nájemce, který je povinen zajistit dodržování předpisů určených pro výkon jeho činnosti, domluvené v nájemní smlouvě.

Nájemce musí především dbát na bezpečné ukládání hořlavín, výbušných látek, včetně tlakových lahví a odpovídá za jejich bezpečné uložení a zajištění proti zneužití. Na místech, kde hrozí zvýšené požární nebezpečí, musí nájemce zajistit dodržování zákazu vstupu s otevřených ohněm.

Ve společných prostorách budovy a v jejím okolí je přísně zakázáno kouřit. Před budovou je určeno místo pro kuřáky.

Bez vědomí pronajímatele, je zakázáno ukládat v budově nebezpečné látky a látky se zvýšeným požárním nebezpečím. Každé úložiště nebezpečných látek a látek se zvýšeným požárním nebezpečím musí být uvedeno v Operativní kartě .

Nájemce dále odpovídá za potřebný počet přebraných hasících přístrojů. Pravidelnou revizi veškeré požární techniky včetně kontroly rozmístění hasících přístrojů v budově provádí pronajímatel. Náklady budou popřípadě v plné výši přefakturovány nájemci, který zároveň obdrží kopie veškerých zpráv, doporučení a revizí.

Je přísně zakázáno manipulovat s hydranty a hasícími přístroji, sprinklery umístěnými v budově a užívat tyto prvky požární ochrany k jinému účelu než jsou určeny. Bude-li někdo z uživatelů přistižen při poškozování prvků požární ochrany, bude mu uložena pokuta ve výši 5.000,- Kč. Udělením pokuty nebo dalším nefinančním omezením není dotčeno právo majitele areálu na náhradu vzniklé škody.

7.2. Zajištění BOZP

Za dodržování bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a s tím souvisejících předpisů v jednotlivých nebytových prostorech odpovídá nájemce, který je povinen dodržovat předpisy určené pro výkon jeho činnosti, domluvené v nájemní smlouvě. BOZP je vždy zajišťována na náklady nájemce.

8. Náhrada škody

Škody na objektu, majetku a zařízení vzniklé nedbalostí, neopatrným nebo neodborným zacházením, nedodržením příslušných předpisů apod., hradí ten, kdo škodu zavinil.

9. Obecná ustanovení

Všichni návštěvníci budovy, jsou povinni dodržovat všechny bezpečnostní, dopravní a jiné předpisy dle platných zákonů ČR.

Všichni návštěvníci budovy musí dbát pokynů správce a popř. pokynů recepce.

Nájemce je povinen řídit se pravidly danými provozním řádem.

Všichni nájemci jsou povinni seznámit s provozním řádem budovy všechny své zaměstnance.

Pronajímatel a provozovatel si vyhrazuje právo provádět změny v provozním řádu a zavazuje se o všech změnách a opatřeních nájemce informovat.

V případě neplnění povinností nájemců a uživatelů budovy, si pronajímatel a provozovatel budovy si vyhrazuje právo uplatnit sankce, vč. náhrady škody.

Záležitosti, týkající se projednání smluvních podmínek, řeší samostatně obchodní oddělení provozovatele budovy.

Dotazy, týkající se plateb a finančních záležitostí, je možné řešit přímo s finančním oddělením provozovatele budovy.

10. Telefonní seznam

Složky záchranného systému:

Hasiči	tel. číslo 150
Městská policie	tel. číslo 156
Policie ČR	tel. číslo 158
Záchranná služba	tel. číslo 155
Tísňová linka	tel. číslo 112

Provozovatel:

Správa areálu	tel. Číslo [redacted]
	email: [redacted]
Obchodní oddělení (nájemy)	tel. Číslo [redacted]
	email: [redacted]
Finanční oddělení (faktury)	tel. Číslo [redacted]
	email: [redacted]
Ostraha budovy (PCO)	tel. číslo [redacted]
FELIX PRAHA s.r.o.	
Recepce objektu:	tel.číslo [redacted]



Provozní řád garáží

Objekt:Office Park **Hartigova 141, Praha 3**

SEZNAM KAPITOL:

1. Základní údaje
2. Majitel budovy
3. Správce objektu
4. Tísňová volání
5. Bližší určení
6. Popis budovy - vjezd, výjezd a přístupy
7. Dopravní režim - vybavení
8. Dopravní opatření
9. Vjezd a výjezd vozidel
10. Stání vozidel
11. Pohyb osob
12. CO plyn v garážích
13. Nouzové osvětlení garáží
14. Zásobování
15. Všeobecná a závěrečná ustanovení
16. Důležitá telefonní čísla

1. Základní údaje

Adresa objektu: Hartigova 2660/141, 130 00 Praha 3

Telefon recepce: 267 108 244

2. Majitel budovy

Majitel: Office Park Hartigova a.s.

Adresa: Rudná 2378/100, Ostrava – Zábřeh, PSČ 700 30

3. Správce objektu

Správce objektu:

Telefon:





Pohotovostní linka 24h.:

4. Tísňová volání

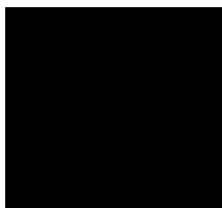
Recepce objektu:

Ohlašovna požárů v objektu: pracovníci recepce

Hasiči: 150

Záchranná služba: 155

Policie: 158



5. Bližší určení

Garáže - stání pro vozidla, umístěná v 1 podzemním podlaží budovy Hartigova 141, v rozsahu 60 parkovacích míst.

6. Popis budovy – vjezd, výjezd a přístupy

Orientace

Společný vjezd a výjezd se nachází v úrovni 1. PP (podzemí) východní části budovy. Přístup pro zaměstnance a návštěvy do garáží je z administrativní části budovy v úrovni 1. PP (suterén) hlavním výtahem do úrovně -1 - 1PP.

Přístup

Vjezd, výjezd a všechny přístupy do garáží jsou možné jen s elektronickou kartou a garážovým ovladačem, nebo s povolením pracovníků recepce či ostrahy objektu.

7. Dopravní režim – VYBAVENÍ

1. Čidlo pro dálkové ovládání vrat
2. Vjezdová a výjezdová vrata
3. Dopravní značení

8. Dopravní opatření

V garážích je povolena rychlost do 10 km/hod., při níž lze pohotově zastavit před překážkou (vjezdová vrata, cizí předměty, náhodný pohyb osob apod.). Nejvyšší dovolená výška vozidla je 2,4 m. Maximální povolená rychlost a výška vozidla jsou předepsány dopravními značkami nad vjezdem do objektu. Provozní doba garáží je nepřetržitá.

V prostorech garáží platí dopravní předpisy pro provoz motorových vozidel.

9. Vjezd a výjezd vozidel



Při vjezdu do garáží je řidič povinen dodržovat dopravní značení, které je umístěno venku před garážemi a v prostorech garáží.

Volně vjíždět a vyjíždět smí pouze vozidla, jejichž řidič vlastní oprávnění k vjezdu s přiděleným číslem stání. K tomuto oprávnění patří elektronická karta a ovladač garážových vrat, který po stisku příslušného tlačítka otevře vjezdová vrata.

Jestliže spolucestující řidiče nemá povolení k vstupu do budovy, musí před vjezdem do garáží vozidlo opustit a nahlásit se v recepci jako návštěva.

Vjezd a výjezd vozidel návštěvníků, kteří nemají přiděleno oprávnění řídí pracovník recepcie nebo ostrahy objektu.

Vjíždění a vyjíždění je povoleno vždy zásadně jednomu řidiči, nikoliv dvěma za sebou jedoucím vozidlům.

10. Stání vozidel

Stání vozidel mimo určená místa a na místech vyhrazených konkrétním vozidlům či společností je přísně zakázáno pod pokutou 5 000,- Kč za každý jednotlivý případ. Ostraha špatně parkující vozidlo zdokumentuje a předá informaci správci.

Řidič musí své vozidlo zaparkovat tak, aby zabíralo rovnoměrně vyznačenou šíři parkovacího místa a aby v hloubce parkování zbylo od obvodových zdí nejvýše 0,5 m volného prostoru. Řidič symetricky srovná rejď s parkovacími čarami a zařadí neutrál.

V zaparkovaných vozidlech nesmí být umístěny hořlaviny, výbušniny, živá zvířata a další nebezpečné předměty jako chemikálie apod. Přítomnost osob v zaparkovaných vozidlech je zakázána.

Během stání je zakázán běh motoru naprázdno, mytí a opravy vozidel.

Zákaz parkování vozidel v době komplexního úklidu garáží bude vždy stanoven po dohodě – oznámení všem účastníkům, a to na dobu nezbytně nutnou. Na tuto dobu musí všechna vozidla opustit garáže.

11. Pohyb osob

Pohyb osob je povolen pouze od zaparkovaného vozidla ke dveřím chodby - vstupu na schodiště k výtahu - a opačně.

Pohyb osob není povolen po vjezdové a výjezdové rampě. Výjimku mají pouze pracovníci technické správy, kteří musí dodržovat zvláštní bezpečnostní opatření.

12. CO plyn v garážích

Při vyhodnocení přítomnosti CO plynu se v patřičném sektoru garáží rozezná varovný signál a rozsvítí se světelné nápisy na informačních tabulích.

Každá osoba zdržující se v daném sektoru je bez výjimky povinna řídit se informacemi zobrazenými na světelných tabulích.

13. Nouzové osvětlení garáží

Nouzová osvětlovací tělesa jsou napájena vlastními bateriemi.

Technický stav baterií a osvětlovacích těles je pravidelně monitorován.

14. Zásobování

Zásobování je možné přes garáže. Vjezd je povolen pro 2,4 m vysoké.

15. Všeobecná a závěrečná ustanovení

Při dodržení všech předchozích opatření a povinností lze vyloučit vzájemné střety vozidel, úrazy osob a kolize vozidel se stavebními prvky. Totéž platí o možnosti návratu vozidel při plném obsazení garáží a bezproblémovém vstupu a výstupu osob z aut.

Řidič hradí a je zodpovědný za veškeré škody způsobené nedodržením stanovených povinností. Vzhledem k předepsané pomalé rychlosti, minimálním poloměrům zatáček a ekonomicky stísněným plochám pro parkování, není doporučen vjezd pro řidiče - začátečníky bez doprovodu zkušenější osoby.

Provozovatel neručí a nezodpovídá za případné škody na vozidlech vzniklé nesprávným způsobem jízdy, popř. jiným cizím zaviněním. Protože se nejedná o přímo hlídané parkoviště, ale pouze o stání vozidel, provozovatel nezodpovídá ani za škody vzniklé odcizením vozidla, částí vozidla, předmětů a vybavení uvnitř vozidla.

Vjezd do garáží je zakázán přívěsům a nadměrně znečištěným vozidlům.

Do garáží je zakázán vjezd vozidel s pohonem na LPG.

Při jakémkoli pohybu vozidla v prostoru garáží je řidič povinen rozsvítit světla.

Povinností každého je neprodleně ohlásit pracovníkům recepce nebo ostrahy objektu jakoukoli mimořádnou situaci a vše, co je v rozporu s tímto řádem.



16. Důležitá telefonní čísla

Úklid:

společnost	Pelicane-Cleaning s.r.o.		
adresa	Kolbenova 931/40b, Praha 9 – Vysočany 190 00		
vedoucí objektu			
telefon			

Technický správce objektu:

provozní manažer			
telefon			

Havarijní linka technického správce objektu:

provozní doba	19,00 – 6,00 hod		
telefon			

Poruchy:

Název	telefon
Dodávka elektrického proudu Kateřinská 9, Praha 2 – havarie	224 915 151
Dodávka pitné vody – havarie	840 111 112
Dodávka plynu – havarie	1239
Opravy výtahů KONE	844 115 115
ZÁCHRANNÁ TECHNICKÁ SLUŽBA (kompletní havarijní stavy na území Prahy - voda, plyn, elektřina, vyprošťování z výtahu, silniční odtah)	900 111 213
Poruchy veřejné kanalizace	840 111 112