



Naše č. j.: UT-23992/2024

Naše sp. zn.: UT-23031/2024/02

Smlouvy uzavřené mimo zadávací řízení (VZMR), smlouvy různé / S / 5

NÁJEMNÍ SMLOUVA

ARE Ruzyně a.s.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze,

oddíl B, vložka 19484,

se sídlem Plzeňská 3217/16, 150 00 Praha 5 – Smíchov,

IČ: 024 10 320, DIČ: CZ02410320,

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č. ú.: [REDACTED]

[REDACTED] ID DS: qhs8f47,

zastoupena: Tomáš Jicha a Mirjana Mirković Despić, členové správní rady

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Česká republika – Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra

organizační složka státu, se sídlem Lhotecká 559/7, 143 01 Praha 12,

poštovní schránka P. O. BOX 110, 143 00 Praha 4, IČ: 604 98 021,

bankovní spojení: ČNB Praha, č. ú.: 52626881/0710,

[REDACTED] ID DS: 7ruiypv,

zastoupena: Mgr. et Mgr. Pavel Bacík, ředitel

(dále jen „**nájemce**“)

(společně jako „**smluvní strany**“)

*uzavírají v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) tuto:*

NÁJEMNÍ SMLOUVU

Čl. I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 1739/78 v obci Praha, katastrální území Ruzyně, jehož součástí je stavba – objekt občanské vybavenosti s č. p. 888/2 (DELTA A), v ulici Žukovského, vše zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 3488 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „nemovitost“).
2. Předmětem nájmu jsou:
 - a) veškeré nebytové prostory ve 3. NP nemovitosti o celkové ploše 2.189 m²,
 - b) nebytové prostory v 1. NP nemovitosti o celkové ploše 101 m²,
 - c) 3 vyhrazená parkovací místa.



3. Specifikace předmětu nájmu je vyznačena v příloze č. I této smlouvy. Účetní hodnota předmětu nájmu činí 44.642.419 Kč.
4. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání.
5. Nájemce je rovněž oprávněn užívat společné prostory (přístupové komunikační cesty, chodby, schodiště, výtah apod.).
6. Nájemce se touto smlouvou zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné a hradit poplatky za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.

Čl. II.

Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání za účelem výkonu nepodnikatelské činnosti – dislokace pracoviště Odboru azylové a migrační politiky Ministerstva vnitra (přímý uživatel) a skladových prostor.
2. O předání a převzetí předmětu nájmu sepiší smluvní strany předávací protokol, ve kterém bude zhodnocen stav předmětu nájmu ke dni jeho převzetí nájemcem, a to včetně stavu měřidel médií, případně v něm budou vytčeny vady předmětu nájmu se stanovením lhůt pro jejich odstranění. Předávací protokol podepíší zástupci obou smluvních stran.

Čl. III.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou **od 1.10.2024 do 30.9.2032.**
2. Smluvní vztah založený touto smlouvou je možné ukončit dohodou smluvních stran nebo výpovědí smlouvy.
3. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu s výpovědní dobou tři (3) měsíce:
 - a) je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného nebo poplatků za služby spojených s užíváním předmětu nájmu po dobu delší než 60 kalendářních dnů a ani přes písemnou výzvu pronajímatele nezjedná nájemce v přiměřené době nápravu.
 - b) užívá-li nájemce předmět nájmu nebo jeho část v rozporu s touto smlouvou nebo jiným způsobem hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy a ani přes písemnou výzvu pronajímatele nezjedná nájemce v přiměřené době nápravu.
4. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu s výpovědní dobou tři (3) měsíce:
 - a) pokud pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy a ani přes písemnou výzvu nájemce nezjedná pronajímatel v přiměřené době nápravu,
 - b) jestliže pronajímatel vstoupí do likvidace, pokud bylo vydáno rozhodnutí o úpadku pronajímatele v insolvenčním řízení nebo pokud pronajímatel sám podá dlužnický návrh na zahájení insolvenčního řízení.
5. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu s výpovědní dobou devět (9) měsíců.
6. Smluvní strany jsou oprávněny vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby v případě, že jedna ze smluvních stran poruší zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím způsobí značnou újmu druhé smluvní straně.

7. Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
8. Smluvní strany se dohodly, že pro účely této smlouvy vylučují aplikaci ust. § 2230 občanského zákoníku.
9. Při skončení nájmu je nájemce povinen nejpozději do 14 kalendářních dnů předat pronajímateli předmět nájmu zpět vyklizený a ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. O předání a převzetí předmětu nájmu sepíší smluvní strany předávací protokol, ve kterém zhodnotí stav předmětu nájmu a zapíší stav měřidel měřidel, případně další podstatné skutečnosti.

Čl. IV.

Nájemné a poplatky za služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za jeden (1) měsíc užívání předmětu nájmu dle Čl. I. odst. 2 písm. a) a b) této smlouvy činí **626.389 Kč**. Nájemné je v souladu s ust. § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, osvobozeno od DPH. Nájemné za jeden (1) měsíc užívání parkovacích míst dle Čl. I. odst. 2 písm. c) této smlouvy činí **9.000 Kč + DPH**. DPH bude připočteno ve výši dle platných právních předpisů.
2. Rozpis poskytovaných služeb spojených s užíváním předmětu nájmu je uveden v příloze č. 2 této smlouvy.
3. Nájemce hradí pronajímateli nájemné a poplatky za služby spojené s užíváním předmětu nájmu na základě pronajímatelem vystavených měsíčních faktur. Pronajímatel je povinen zasílat nájemci faktury k proplacení v elektronické podobě do datové schránky ID: 7ruiypv, na e-mail:  nebo v listinné podobě na doručovací adresu nájemce uvedenou v hlavičce této smlouvy, a to vždy nejpozději do 10. dne příslušného měsíce. Splatnost faktur činí 21 kalendářních dnů ode dne jejich prokazatelného doručení nájemci.
4. Faktura musí obsahovat sp. zn. této smlouvy, všechny údaje uvedené v § 29 a násl. zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, údaje uvedené v § 435 občanského zákoníku a rozpis jednotlivých položek (služeb).
5. Nájemce je oprávněn před uplynutím lhůty splatnosti faktury vrátit pronajímateli bez zaplacení takovou fakturu, která neobsahuje nebo nesplňuje náležitosti stanovené v odst. 3 nebo 4 tohoto článku či stanovené obecně závaznými právními předpisy, obsahuje jiné cenové údaje či jiný druh plnění než dohodnutý v této smlouvě, nebo budou-li tyto údaje uvedeny chybně, a to s uvedením důvodu vrácení. Pronajímatel je povinen takovou fakturu opravit nebo vyhotovit znovu. Důvodným vrácením faktury přestává běžet původní lhůta splatnosti. Nová lhůta v původní délce splatnosti běží znovu ode dne doručení opravené nebo nově vystavené faktury nájemci.
6. Nájemce uhradí fakturovanou částku bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený na vystavené faktuře.
7. Platby budou realizovány v Kč na základě předložených faktur.
8. Faktura je považována za zaplacenou okamžikem odepsání příslušné finanční částky z účtu nájemce ve prospěch účtu pronajímatele.
9. Smluvní strany se dohodly, že nájemné může být ze strany pronajímatele počínaje 1.1.2025 každoročně navyšováno o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem (dále jen „míra inflace“). K navýšení nájemného o míru inflace dojde na základě písemného oznámení pronajímatele zaslání nájemci nejdříve po oficiálním vyhlášení míry inflace Českým statistickým úřadem. Pronajímatel je

v písemném oznámení povinen uvést míru inflace za předchozí rok a vyčíslit novou výši nájemného. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností dojde k navýšení nájemného dle tohoto ujednání bez nutnosti uzavření dodatku k této smlouvě. Pronajímatel je oprávněn zaslat písemné oznámení nájemci nejpozději do 30.6. příslušného kalendářního roku. V případě, že tak neučiní, nárok pronajímatele na navýšení nájemného o míru inflace pro příslušný kalendářní rok zaniká.

10. Zvýšení nájemného o míru inflace je účinné od 1. ledna příslušného kalendářního roku s tím, že rozdíl valorizovaného nájemného za měsíce předcházející oznámení o navýšení nájemného o míru inflace doplatí nájemce pronajímateli na základě samostatné faktury.

Čl. V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen:

- a) přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby jej mohl užívat k účelu ujednanému v této smlouvě,
- b) udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit účelu, pro který byl pronajat,
- c) zajistit běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu nad rámec uvedený v odst. 2 písm. f) tohoto článku,
- d) v případě závažné vady zahájit její odstraňování neprodleně, nejpozději do 24 hodin po jejím oznámení nájemcem, a tuto závažnou vadu odstranit nejpozději do 96 hodin od jejího oznámení (závažnou vadou se rozumí závada na předmětu nájmu, pro kterou je užívání předmětu nájmu znemožněno nebo je možné pouze za značně ztížených podmínek),
- e) v případě výskytu jiné vady předmětu nájmu tuto vadu odstranit v co nejkratší technicky možné lhůtě, nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne jejího oznámení,
- f) zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu,
- g) na žádost nájemce poskytnout nájemci kopie dokladů, na jejichž základě jsou účtovány poplatky za služby spojené s užíváním předmětu nájmu,
- h) umožnit nájemci označení předmětu nájmu tak, jak je to běžné u orgánů státní správy,
- i) provádět revize, kontroly a údržby součástí pevně spojených s předmětem nájmu (např. elektrorozvody, klimatizace typu SPLIT, centrální klimatizace apod.),
- j) zpracovat v případě provozování činnosti se zvýšeným nebo vysokým požárním nebezpečím dokumentaci požární ochrany,
- k) zajistit v předmětu nájmu činnost zdvihací techniky, úklid společných prostor a úklid vnějšího přístupu do předmětu nájmu,
- l) vybavit předmět nájmu požárně bezpečnostním zařízením a věcnými prostředky požární ochrany,
- m) zabezpečit řádnou péči o požárně bezpečnostní zařízení a věcné prostředky požární ochrany v předmětu nájmu (včetně revizí),
- n) sjednat a udržovat v účinnosti pojištění pro případ právním předpisem stanovené odpovědnosti pronajímatele za škodu vzniklou jiné osobě na majetku nebo na zdraví a pojištění odpovědnosti za škodu z provozní činnosti s limitem pojistného plnění pro základní rozsah pojištění,
- o) hradit daň z nemovitosti v zákonné výši,
- p) v případě, že se s nájemcem dohodne na prodloužení smluvního vztahu, provést na vlastní náklady výmalbu předmětu nájmu.

2. Nájemce je povinen:
- a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k účelu sjednanému v této smlouvě,
 - b) dodržovat veškeré povinnosti vyplývající z platných právních předpisů o odpadech, udržovat prostory v čistotě a nezpůsobovat nadměrný hluk,
 - c) udržovat volné únikové vesty, volný přístup k nouzovým východům, k rozvodným zařízením elektrické energie a k uzávěrům vody a plynu,
 - d) jakékoliv úpravy předmětu nájmu provádět pouze po písemném souhlasu pronajímatele (součástí dohody bude specifikace úprav, vyčíslení nákladů a způsob vypořádání případného zhodnocení předmětu nájmu),
 - e) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu údržby nebo oprav předmětu nájmu,
 - f) provádět běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu na vlastní náklady do výše 3.000 Kč v jednotlivém případě, nejvýše však 15.000 Kč v součtu za kalendářní rok,
 - g) nahradit pronajímateli způsobené škody nad rámec běžného opotřebení předmětu nájmu,
 - h) provozovat svoji činnost v souladu s platnými právními předpisy a stanovenými normami (případné postihy kontrolními orgány za porušení těchto předpisů a norem uhradí nájemce v plné výši).
3. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele zřít třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo. Pronajímatel bere na vědomí, že předmět nájmu užívá ke sjednanému účelu Odbor azylové a migrační politiky Ministerstva vnitra, a to bez nutnosti písemného souhlasu pronajímatele dle předchozí věty.
4. Oznámí-li to pronajímatel alespoň 24 hodin předem, umožní nájemce ve své provozní době v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup pronajímatele do předmětu nájmu za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
5. Nájemce předá pronajímateli náhradní klíče od předmětu nájmu za účelem jejich použití v případech, kdy vstup pronajímatele do předmětu nájmu nesnese odklad a souhlas nájemce nelze získat. Klíče budou pronajímatelem uloženy v zapečetěné obálce. O každém použití náhradních klíčů musí být nájemce prokazatelně písemně informován.
6. V době tří (3) měsíců před skončením doby nájmu umožní nájemce ve své provozní době zájemci o nájem přístup k předmětu nájmu v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci návštěvu v přiměřené době předem.

Čl. VI.

Smluvní pokuta a úroky z prodlení

1. V případě prodlení nájemce s úhradou faktury je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení úroku z prodlení v zákonné výši z dlužné částky za každý den prodlení.
2. V případě, že pronajímatel nedodrží lhůty uvedené v Čl. V. odst. 1 písm. d) nebo e) této smlouvy, je povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 500 Kč, a to každý den prodlení až do odstranění vady. Pronajímatel se povinnosti zaplatit smluvní pokutu dle předchozí věty zproští, prokáže-li, že povinnost nebylo možné splnit z důvodu zásahu vyšší moci, tj. mimořádné, nepředvídatelné a nepřekonatelné události, která nevyplývá z osobních poměrů pronajímatele.

3. Poruší-li pronajímatel své povinnosti stanovené v Čl. V. odst. 1 písm. g) až n) této smlouvy, je povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč, a to za každé jednotlivé porušení.
4. Poruší-li pronajímatel svou povinnost stanovenou v Čl. V. odst. 1 písm. p) této smlouvy, je povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč a současně uhradit veškeré náklady nájemce spojené s výmalbou předmětu nájmu.
5. Poruší-li pronajímatel svou povinnost stanovenou v Čl. V. odst. 5 této smlouvy, je povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 15.000 Kč, a to za každé jednotlivé porušení.
6. Poruší-li pronajímatel svou povinnost stanovenou v Čl. VII. odst. 1 této smlouvy, je povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 20.000 Kč, a to za každé jednotlivé porušení.
7. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok nájemce na náhradu škody.
8. Smluvní pokuta a úroky z prodlení jsou splatné do 10 kalendářních dnů od data, kdy byla povinné straně doručena písemná výzva k jejich zaplacení oprávněnou stranou, a to na účet oprávněné strany uvedený v písemné výzvě.

Čl. VII.

Povinnost mlčenlivosti a ochrana osobních údajů

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit zachování mlčenlivosti a diskrétnosti o všech skutečnostech, o kterých se v souvislosti s tímto smluvním vztahem dozví. Rovněž se zavazuje tyto skutečnosti nesdělovat a nepřístupnit třetím osobám či je pro sebe nebo pro třetí osobu využít. Za tímto účelem se pronajímatel zavazuje učinit veškerá opatření zabráňující zneužití či únik jakýchkoliv informací.
2. V případě, že při plnění předmětu této smlouvy přijde pronajímatel do styku s osobními údaji nájemce, zavazuje se k jejich ochraně v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (dále jen „nařízení“) a souvisejícími vnitrostátními předpisy.
3. Pronajímatel bere na vědomí, že nájemce jakožto správce nakládá v souvislosti s uzavíráním smlouvy či plněním vyplývajícím z této smlouvy s jeho osobními údaji podle nařízení a vnitrostátních předpisů. Zejména se jedná o identifikační a adresní údaje. Nájemce zpracovává osobní údaje pronajímatele bez potřeby souhlasu na základě nezbytnosti pro plnění smlouvy. Podrobné informace o zpracování osobních údajů jsou dostupné na internetových stránkách www.suz.cz, případně je možno o ně požádat elektronicky na adrese [redacted] či písemně na adrese uvedené v hlavičce smlouvy.
4. Povinnost dle odst. 1 a 2 tohoto článku platí bez ohledu na ukončení účinnosti této smlouvy. V případě porušení této povinnosti pronajímatel odpovídá za škodu tímto porušením vzniklou.

Čl. VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom výtisku.
2. Tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv dle ust. § 5 odst. 2 a § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv,

uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Zveřejnění smlouvy v registru smluv provede nájemce.

3. Doručovacími adresami se rozumí adresy uvedené v hlavičce této smlouvy. Údaje v hlavičce smlouvy, adresy či kontakty uvedené v této smlouvě mohou být měněny jednostranným písemným oznámením doručeným příslušnou smluvní stranou druhé smluvní straně s tím, že takováto změna se stane účinnou okamžikem doručení tohoto oznámení druhé smluvní straně.
4. Poštovní zásilky související s touto smlouvou se při jejich převzetí na doručovací adrese považují za doručené pátým dnem po jejich uložení u provozovatele poštovních služeb.
5. Dokumenty zasílané prostřednictvím datové schránky se v souladu s ust. § 18a zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů, považují za doručené desátým dnem ode dne, kdy byl dokument dodán do datové schránky druhé smluvní strany.
6. Ve vztazích touto smlouvou založených, avšak výslovně neupravených, se smluvní strany řídí občanským zákoníkem.
7. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným nebo neúčinným, platnost či účinnost ostatních ustanovení smlouvy tím zůstává nedotčena.
8. Pronajímatel bere na vědomí, že je podle § 2 písm. c) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly prováděné v souvislosti s úhradou zboží nebo služeb z veřejných zdrojů.
9. Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 557 občanského zákoníku.
10. Všechny spory vyplývající z právního vztahu založeného touto smlouvou a v souvislosti s ní, budou řešeny podle obecně závazných právních předpisů České republiky a soudy České republiky.
11. Veškeré změny této smlouvy, vyjma změn uvedených v odst. 3 tohoto článku a Čl. IV. odst. 9 této smlouvy, mohou být provedeny pouze v písemné formě vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
12. V případě rozporu mezi touto smlouvou a přílohou č. 5 této smlouvy mají přednost ustanovení této smlouvy.
13. Smluvní strany určují pro komunikaci ve věcech organizačních a technických vyplývajících z této smlouvy níže uvedené kontaktní osoby:
kontaktní osoby na straně pronajímatele:



kontaktní osoby na straně nájemce:

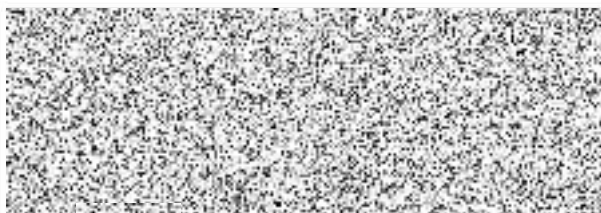


14. Nedílnou součástí této smlouvy je:
Příloha č. 1 - Specifikace předmětu nájmu
Příloha č. 2 - Rozpis poskytovaných služeb spojených s nájmem
Příloha č. 3 - Průkaz energetické náročnosti budovy
Příloha č. 4 - Výpis z katastru nemovitostí
Příloha č. 5 - Provozní pravidla

15. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly, a že je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle prosté omylu, projevené při plné způsobilosti k právním úkonům, a že veškerá prohlášení ve smlouvě odpovídají skutečnosti, což níže stvrzují svými podpisy.

V PRAZE dne 29-08-2024

Za pronajímatele:



Tomáš Jícha
člen správní rady



Mirjana Mirković Despić
členka správní rady

V Praze dne 12-08-2024

Za nájemce:



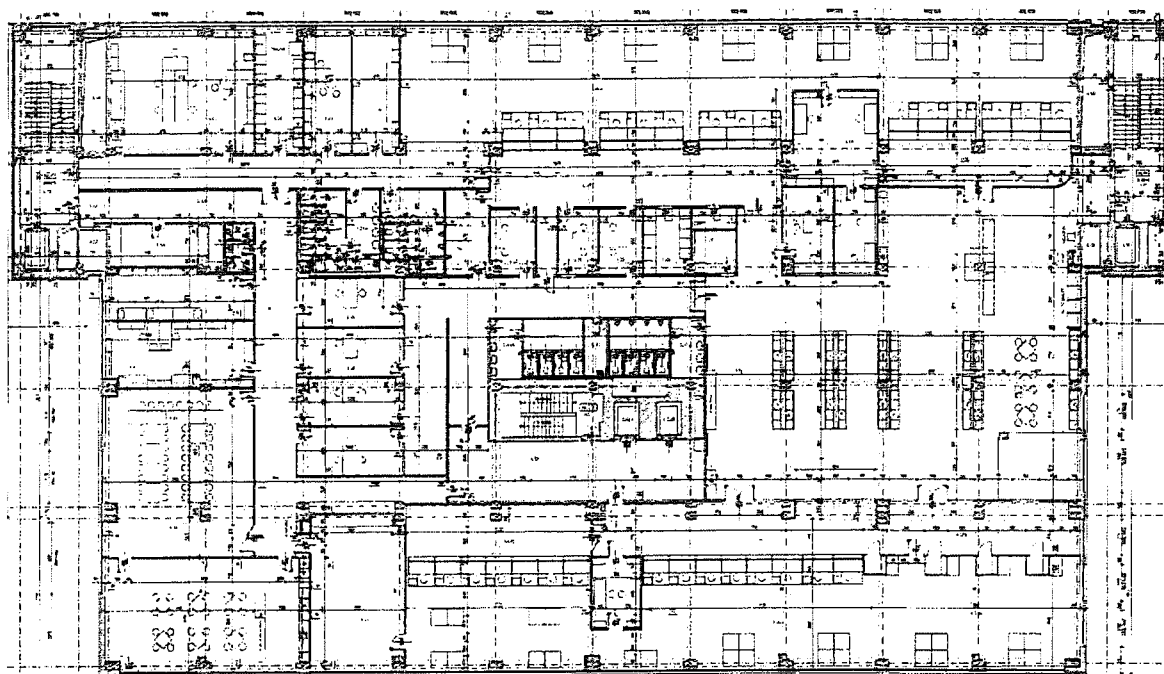
Mgr. et Mgr. Pavel Bacík
ředitel SUZ MV



Příloha č.1

Prostory ve 3. NP o celkové výměře 2 189 m², objekt Delta A - Žukovského 888/2.

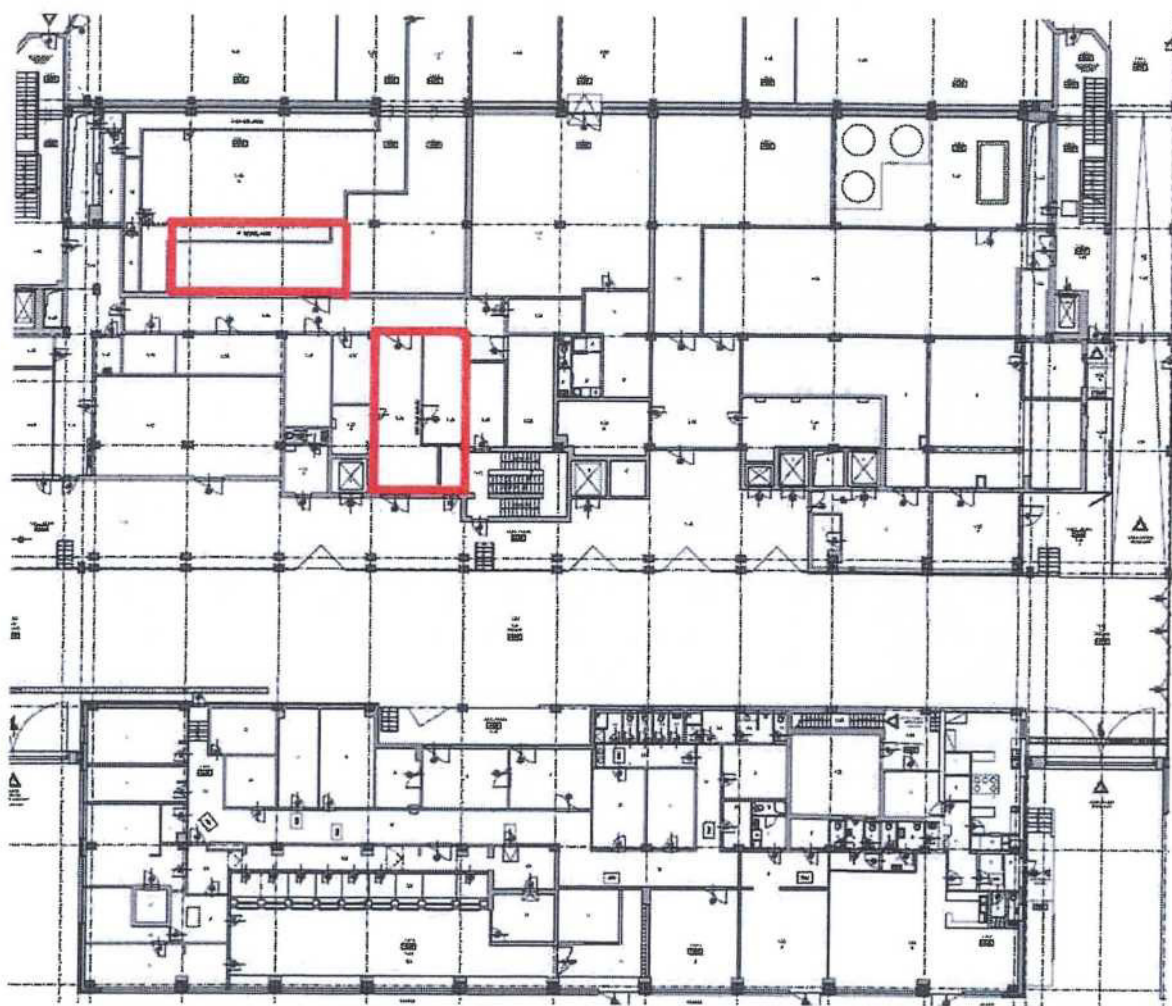
Praha 6 – Ruzyně.



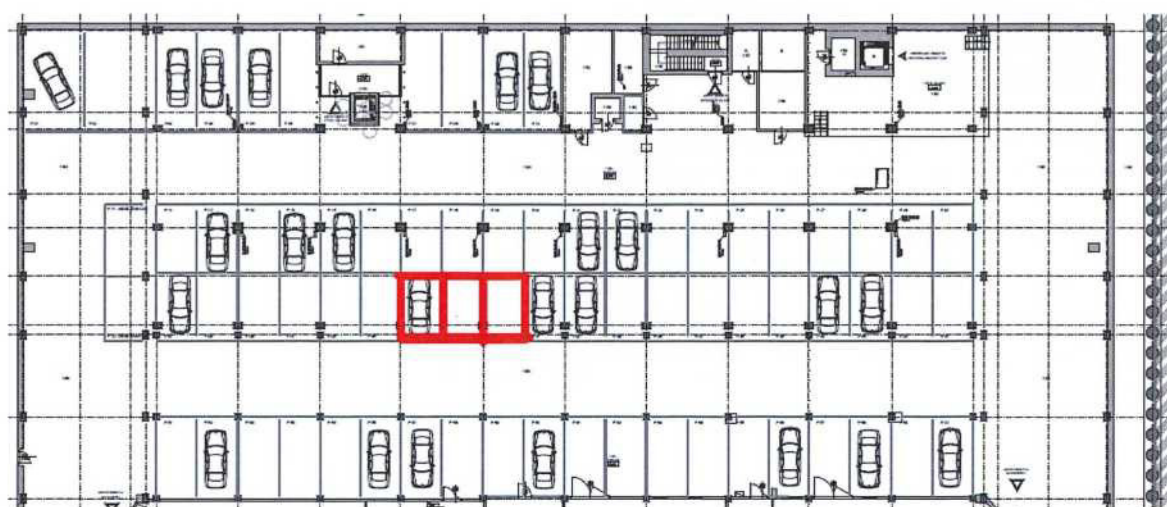
Příloha č.1

Prostory – sklad v 1. NP o celkové výměře 101 m², objekt Delta A – Žukovského 888/2.

Praha 6 – Ruzyně.



Příloha č.1-parkovací místa



Příloha č. 2 – Rozpis poskytovaných služeb spojených s nájmem

Služby poskytované/zajišťované Pronajímatelem týkající se společných částí Objektu – paušální měsíční platby:

- | | |
|---------------------------------------|------------------|
| - zajištění úklidu | 8.232 Kč bez DPH |
| - servis osobního a nákladního výtahu | 3.145 Kč bez DPH |
| - správní poplatek | 7.196 Kč bez DPH |

Služby poskytované/zajišťované Pronajímatelem týkající se Prostoru – skutečné spotřeby fakturované měsíčně dle podružných měřidel a dle výpočtu z celkové fakturované částky za objekt poměrem k pronajaté ploše:

- spotřeba vlastní elektrické energie
- spotřeba elektrické energie za společné prostory
- spotřeba tepla
- spotřeba vodného, stočného a srážkové vody
- odvoz a likvidace komunálního odpadu
- služby bezpečnostní agentury
- revize zařízení instalovaných v předmětu nájmu nebo s ním souvisejících

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

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

Ulice, číslo: Žukovského 888

PSČ, místo: 161 00 Praha 6

Typ budovy: Budova polyfunkční

Plocha obálky budovy: 11556,2 m²

Objemový faktor tvaru A/V: 0,2 m²/m³

Energeticky vztahná plocha: 12674,3 m²

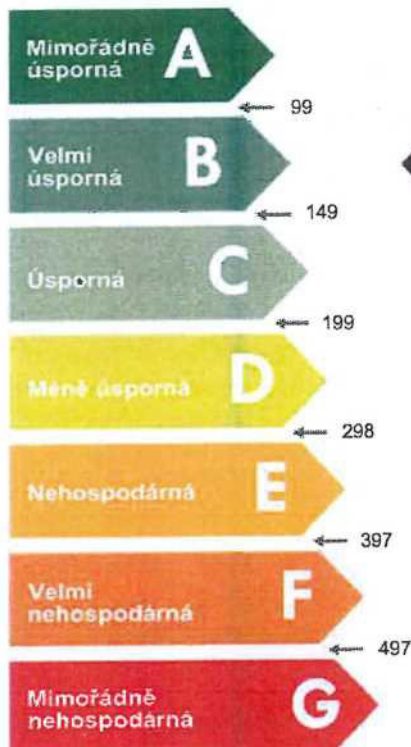


ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

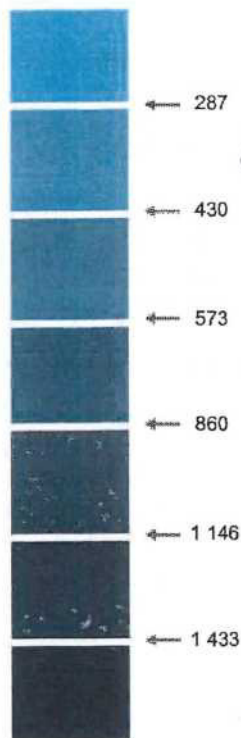
Celková dodaná energie
(Energie na vstupu do budovy)

Neobnovitelná primární energie
(Vliv provozu budovy na životní prostředí)

Měrné hodnoty kWh/(m²·rok)



138 / Dop.



336 / Dop.

Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok

1751,077

4258,308

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.07.2024 00:00:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 729710 Ruzyně

List vlastnictví: 3488

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
ARE Ruzyně a.s., Plzeňská 3217/16, Smíchov, 15000 Praha	02410320	
5		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1739/78	4387	zastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: Ruzyně, č.p. 888, obč.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1739/78

1739/79	1559 ostatní plocha	manipulační plocha
---------	---------------------	--------------------

1739/80	2228 zastavěná plocha a nádvoří
---------	---------------------------------

Součástí je stavba: Ruzyně, č.p. 887, obč.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1739/80

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

pohledávka ve výši 182.500.000,- Kč a příslušenství

Oprávnění pro

Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft,
id.č. FN 247579m, Europaplatz 1a, 4020 Linz, Rakouská republika

Povinnost k

Parcela: 1739/78, Parcela: 1739/79, Parcela: 1739/80

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.06.2008.

V-32795/2008-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

dle čl. III. smlouvy

Oprávnění pro

PREDistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

Parcela: 1739/78

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml. VV/G33/15292/2156543 ze dne 04.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2022 11:30:59. Zápis proveden dne 19.04.2022.

V-19370/2022-101

Pořadí k 24.03.2022 11:30

o Zástavní právo smluvní

veškeré pohledávky do výše 184 834 150 Kč s příslušenstvím, které budou vznikat do 31.12.2052

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.07.2024 00:00:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 729710 Ruzyně

List vlastnictví: 3488

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft,
id.č. FN 247579m, Europaplatz 1a, 4020 Linz, Rakouská
republika

Povinnost k

Parcela: 1739/78, Parcela: 1739/79, Parcela: 1739/80

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. NZ 233/2022 ze dne 22.08.2022.
Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2022 12:31:14. Zápis proveden dne
14.09.2022; uloženo na prac. Praha

V-50314/2022-101

Pořadí k 23.08.2022 12:31

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Oprávnění pro

Raiffeisenlandesbank Oberösterreich
Aktiengesellschaft, id.č. FN 247579m, Europaplatz
1a, 4020 Linz, Rakouská republika

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. NZ 233/2022 ze dne
22.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2022 12:31:14. Zápis
proveden dne 14.09.2022; uloženo na prac. Praha

V-50314/2022-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Oprávnění pro

Raiffeisenlandesbank Oberösterreich
Aktiengesellschaft, id.č. FN 247579m, Europaplatz
1a, 4020 Linz, Rakouská republika

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. NZ 233/2022 ze dne
22.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2022 12:31:14. Zápis
proveden dne 14.09.2022; uloženo na prac. Praha

V-50314/2022-101

o Zákaz zřízení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-50314/2022-101

Oprávnění pro

Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft,
id.č. FN 247579m, Europaplatz 1a, 4020 Linz, Rakouská
republika

Povinnost k

Parcela: 1739/78, Parcela: 1739/79, Parcela: 1739/80

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. NZ 233/2022 ze dne 22.08.2022.
Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2022 12:31:14. Zápis proveden dne
14.09.2022; uloženo na prac. Praha

V-50314/2022-101

Pořadí k 23.08.2022 12:31

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - 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.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.07.2024 00:00:00

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 729710 Ruzyně List vlastnictví: 3488
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva o poskytnutí nepeněžitého příplatku (§163 zák.č. 90/2012Sb.) ze dne 30.09.2022.
Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2022 10:31:25. Zápis proveden dne 01.11.2022.

Pro: ARE Ruzyně a.s., Plzeňská 3217/16, Smíchov, 15000 Praha 5 V-58770/2022-101
RČ/IČO: 02410320

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 30.07.2024 10:20:05

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/>.

PŘÍLOHA č. 5**PROVOZNÍ PRAVIDLA**

Provozní pravidla pro Objekt Delta Praha 6, Žukovského ulice č. p. 887/4, Žukovského ulice č. p. 888/2 a Vlastina ulice č. p. 888/34.

1 - PŘEDMĚT

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

Objekt společnosti **ARE Ruzyně a.s.** (dále jen „**Objekt**“).

Tato Pravidla jsou závazná pro všechny nájemce (uživatele) tak, jak jsou definováni v Nájemních smlouvách, ke kterým tato Pravidla tvoří přílohu (dále jen „**Nájemci**“). Každý Nájemce se dále zavazuje zajistit, aby jeho zaměstnanci, dodavatelé a obecně každá z osob či subjektů pracujících pro Nájemce či přítomných v pronajatých prostorách Nájemce tak, jak jsou tyto definovány v Nájemní smlouvě, ke které tato Pravidla tvoří přílohu (dále jen „**Prostory**“), tato Pravidla dodržovali; cílem těchto Pravidel je definovat provozní pravidla, jimiž se bude řídit provoz v prostorách Objektu.

2 - SPOLEČNÉ ČÁSTI

K plochám ve společném užívání (dále jen „**Společné části**“) zejména patří:

- (a) společné části budovy (domu), tak jak je definuje Občanský zákoník, v platném znění, tj. interní plochy a společná zařízení, jako jsou vstupní dveře, nouzové východy, halý, chodby, umývárny, jídelny, konferenční a kancelářské místnosti, které používá manažer a administrativní pracovníci řídící Objekt a personál technické údržby budovy;
- (b) vnější prostory Objektu, příjezdové komunikace, jakož i ostatní komunikace používané Pronajímatelem a Nájemci;
- (c) ostatní prostory, které obecně používají jak Pronajímatel, tak Nájemci.

Každý Nájemce je oprávněn svobodně užívat Společné části v souladu s vymezeným účelem jejich užívání, aniž by však při tom porušoval práva ostatních nájemců Objektu. Nájemce bude současně dodržovat níže uvedené omezovací klauzule.

3 - UŽIVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

(a) Kryté spojovací chodby (pasáže) vyhrazené veřejnosti

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

(b) Skladování ve Společných částech

Nájemci není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebo jeho zástupců dovoleno ve Společných částech skladovat odpad či suť, dále pak není dovoleno bez výše uvedeného předchozího souhlasu ani skladovat, ukládat, vybalovat či balit zboží nebo zařízení, bez ohledu na to, zda toto zboží je či není určeno k prodeji. Současně je Nájemce povinen zajistit dodržování těchto pravidel i ze strany svých zaměstnanců nebo třetích osob pracujících na účet Nájemce.

Pronajímatel je oprávněn odstranit na náklady a odpovědnost Nájemce cokoli, co by Nájemce ve Společných částech skladoval v rozporu s tímto ustanovením, a to i bez předchozího upozornění a bez možnosti náhrady. Pronajímatel je oprávněn nechat odtáhnout každé vozidlo, které by parkovalo ve Společných částech mimo prostor k tomu určený (jakožto i vozidlo, které by bylo zaparkováno déle, než kolik vyžaduje nezbytná doba pro vykládku či nakládku).

(c) Označení obchodů

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

Exteriér

Pro reklamní plochy nájemců jsou v exteriéru vyčleněny nadsvětlíky výkladečů a vstupů pro označení provozovny, v případě použití prosklené plochy výkladečů pouze jednotlivá písmena či drobné motivy, jejichž celková plocha nepřesáhne 20 % z celé plochy výkladece. Na jakékoliv další plochy je nepřípustné umísťovat jakoukoliv reklamu nájemců. Z výše uvedeného mimo jiné vyplývá, že není přípustné umísťovat reklamu či označení prodejen na fasádu objektu či kamkoliv jinde. V případech, kdy je umístění označení obchodů či plakátů povoleno, nesmí být jejich instalací a umístěním narušena celková harmonie a estetický vzhled Objektu.

(d) Reklama

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

(c) Odpovědnost

Každý Nájemce osobně odpovídá jak za škody způsobené Společným částem v důsledku svého jednání či jednání kteréhokoli ze svých zaměstnanců, tak i za veškeré negativní důsledky vyplývající ze zneužití Společných částí nebo z užívání Společných částí způsobem, který neodpovídá či je dokonce v rozporu se zamýšleným účelem těchto prostor.

(f) Nákupní vozíky

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

4 - ČÁSTI VYHRAZENÉ VÝLUČNĚ PRO POTŘEBY NÁJEMCŮ

Části vyhrazené výlučně pro potřeby Nájemce jsou části určeny výhradně k tomu, aby je užíval jeden Nájemce (dále jen "**Příslušenství**"). Součástí tohoto Příslušenství jsou Prostory a další části vyhrazené výlučně pro potřeby Nájemce, i když se nachází mimo Prostory, zejména jakákoli část sítě nebo vybavení, která slouží pouze Prostorům přiděleným na základě Nájemní smlouvy jednomu konkrétnímu Nájemci.

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

(a) Dokončovací práce v Prostorách

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

Nájemce je zejména povinen včas zažádat o potřebná povolení (zejména o nezbytná správní povolení).

(b) Přetěžování podlah

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

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

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

Dále platí, že žádný předmět o hmotnosti větší než 80 kg/m^2 nesmí být zavěšen nebo nalepen na stěnách oddělujících jednotlivé prostory, pokud se nejedná o nosné stěny. V případě nosných stěn pak platí, že celkové zatížení jednotlivých nosných stěn smí dosáhnout maximálně poloviční hodnoty povoleného zatížení těchto stěn.

(c) Údržba a úklid

Prostory musí být upraveny tak, aby byly vhodné pro komerční účely. V důsledku toho je každý Nájemce povinen udržovat svůj obchod a přilehlé prostory v dobrém a reprezentativním stavu. Nájemce jednotlivých izolovaných prostor ve Společných částech jsou povinen zajistit úklid Společných částí přilehlých k jeho Prostorům tak, aby nedošlo k narušení jejich dobré komerční reprezentace. Jestliže jakékoli veřejnosti přístupné Prostory, jakož i Prostory, které jsou pro veřejnost viditelné (zejména se jedná o průčelí, okenice, dekorace a instalace), budou ve stavu, který může mít negativní dopad na celou budovu Objektu, bude Pronajímatel Objektu oprávněn, po předchozím upozornění, nechat na náklady příslušného Nájemce tyto Prostory renovovat, nebo nechat provést takové práce, aby dotyčné Prostory byly pohledu veřejnosti zakryty.

Prostory budou stále udržovány v perfektním reprezentativním stavu. Nájemce bude dodržovat pravidla, která Pronajímatel Objektu stanoví pro úklid Prostor, zejména pokud jde o časový rozvrh a odvoz odpadků a dalšího odpadu.

Každý Nájemce je povinen udržovat své instalace v dobrém technickém stavu a kdykoli to bude nutné je povinen zajistit jejich okamžitou opravu.

Totéž platí pro stavební prvky a prvky vybavení instalované v Příslušenství, a to i tehdy, jsou-li takové prvky instalovány vně Prostor Nájemce. Týká se to například veškerých dodavatelských sítí. Podobně platí, že Nájemce je na své vlastní náklady povinen čistit (po obou stranách) průčelní skla výkladních skříní, jež veřejnost vidí, a je-li to nutné tato skla, jakož i zárubně a okenní rámy, vyměňovat.

Pronajímatel Objektu má právo na přístup ke společným technickým zařízením nacházejících se v Prostorech a Nájemce je povinen zajistit možnost okamžitého přístupu k těmto zařízením. Jestliže Nájemce nezajistí možnost okamžitého přístupu a dojde v důsledku snahy Pronajímatele Objektu získat k těmto zařízením přístup nebo je vyměnit k jejich poškození, nebude Nájemce oprávněn požadovat po Pronajímateli renovaci těchto zařízení či prvků jako jsou např. dvojité stropy, obklady stěn, apod.

(d) Odvoz odpadu

Za odvoz odpadků odpovídá Pronajímatel Objektu, který také stanoví podmínky, za nichž bude každý Nájemce užívající Společné části ukládat do prostor pro tento účel vyhrazených veškerý odpad ze svých Prostor (včetně prázdných, poskládaných či roztrhaných obalových materiálů). Platí však, že příslušný Nájemce bude povinen z Objektu odstranit veškerý zdravotně nebezpečný, speciální či neobvyklý odpad (například palety, bedničky, přepravky, nábytek, stavební prvky a odpady, zobrazovací jednotky, kovový šrot, štěrk atd.) sám.

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

(e) Požární bezpečnost

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

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

Nájemci, kteří budou mít ve svých Prostorech k dispozici samočinné hasicí přístroje či kohoutky na připojení požárních hadic, jsou povinni udržovat tato zařízení zapečetěná a připravená v pohotovosti pro případ potřeby, a bude-li to nutné, musí umožnit členům bezpečnostní služby budovy přístup k těmto zařízením.

Maximální skladovací výška musí v obchodech odpovídat platným předpisům.

Nájemce je povinen udržovat předepsané hasicí přístroje v pohotovostním stavu.

V nadzemních podlažích objektu není sortiment požárním posouzením objektu omezen.

Aby mohl převzít odpovědnost za požární bezpečnost, je Pronajímatel Objektu oprávněn kontrolovat interiér Prostor nebo nechat Prostory (včetně částí nepřístupných veřejnosti) zkontrolovat specializovanou společností. Toto opatření se týká zejména kontroly instalace samočinných hasicích zařízení a tlakových záznamů.

(f) Předpisy

Každý Nájemce Objektu se zavazuje provozovat svůj obchod v souladu se všemi právními a jinými předpisy, dále pak s pravidly Objektu,

rozhodnutími správních či jiných orgánů státní správy či samosprávy, a v souladu s pokyny Pronajímatele Objektu.

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

(g) Provozování obchodu

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

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

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

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

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

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

Nájemce se zavazuje jednat způsobem slučitelným s potřebami kolektivního života a zdržet se vůči osobám a zboží jakéhokoli fyzického či psychického násilí. V případě porušení tohoto závazku se Nájemce vystavuje nebezpečí zrušení nájemního vztahu, přičemž se výslovně uvádí, že tento závazek se nevztahuje na vlastníka Objektu.

(h) Hluk, zápach, obtěžování

Nájemce nesmí instalovat žádné zařízení, jehož provoz by rušil ostatní Nájemce; zejména se zakazuje používání radiopřijímačů, gramofonů,

přehrávačů, amplionů, televizních přijímačů, atd., které by bylo možno slyšet mimo Prostory pronajaté Nájemci.

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

S výjimkou prostor určených a vybavených k tomuto účelu je vaření zakázáno.

S výjimkou vodících psů a případně hlídacích psů bezpečnostní služby, se v Objektu nesmí zdržovat žádná jiná zvířata.

(i) Nastěhování a vystěhování

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

(j) Označení obchodů

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

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

Plakáty či nápisy mohou být umístovány ve výkladech pouze s písemným souhlasem Pronajímatele Objektu. Jakékoli označení obchodu, plakát či nápis umístěný v rozporu s tímto pravidlem musí být na první žádost Pronajímatele Objektu neprodleně odstraněn; v opačném případě bude Pronajímatel Objektu oprávněn odstranit je na náklady a riziko osoby, která toto pravidlo porušila.

(k) Antény

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

(l) Elektrická energie

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

(m) Zabezpečení proti krádeži

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

Nájemce je povinen ve svých Prostorech strpět přítomnost zaměstnanců bezpečnostní služby a plnění jejich úkolů; zaměstnanci bezpečnostní služby jsou oprávněni vstoupit do Prostor i v nepřítomnosti provozovatele (avšak pouze v případě akutního nebezpečí či havárie), aby mohli učinit veškerá opatření nezbytná k ochraně budovy Objektu.

V objektu bude trvale přítomná bezpečnostní služba. Hlavní vstupy do objektu budou mimo otevírací dobu uzamčeny. Ve společných prostorech objektu – pasážích, atriu a na schodišti bude instalován kamerový systém, svedený do prostoru ochrany. V noci budou společné komunikace osvětleny v úsporném režimu a kamerový systém bude funkční i v této době.

Každá komerční plocha bude zcela oddělená od společných komunikací, čímž bude zabezpečeno zboží jednotlivých nájemců. Prosklené výkladce budou zaskleny lepeným bezpečnostním sklem. Mimo otevírací dobu budou tyto vstupy uzamčeny a znepřístupněny pro kohokoliv. Klíče od těchto uzávěrů budou mít pouze jednotliví nájemci a kopie klíčů budou zapečetěny a uloženy v trezoru v místnosti bezpečnostní služby – budou využity pouze v případě mimořádné situace – havárie, požáru apod.

(n) Vytápění – chlazení

Nájemce je povinen umožnit:

- provádět údržbu a zejména kontrolu systémů vzduchotechniky;
- čistit a vyměňovat filtry vzduchotechnických zařízení;

Nájemci je zakázáno:

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

5 - ZMĚNY

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