

Smlouva
o nájmu parkovacích stání v budově Art, Česká Republika

I. Smluvní strany

1. Pronajímatel:

Art Office Gallery a.s.

se sídlem: Evropská 2690/17, Praha 6, 160 41

IČO: 242 09 627

DIČ: CZ24209627

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze spisová značka B 17855
zastoupená Jiřím Toškem, členem představenstva

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

2. Nájemce:

Centrum pro regionální rozvoj České republiky

se sídlem: Argentinská 1610/4

170 00 Praha 7 – Holešovice

IČO: 040 95 316

DIČ: není plátce DPH

zastoupená: Petrem Štěpánkem, Ph.D., generálním ředitelem

(dále jen „**Nájemce**“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu (dále též jen „**Smlouva**“):

II.

Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pronajímat plochu garáží užívanou k parkování osobních motorových vozidel, situovanou v **1. - 4. podzemním podlaží budovy Art**, tzn. víceúčelového administrativního a obchodního komplexu, nacházejícího se na adrese Argentinská 1610/4, na pozemku parc. č. 1123/4, vše zapsáno na LV č. 11090, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Holešovice (dále jen „**Budova**“). Budova je součástí pozemku parc. č. 1123/4 vše zapsáno na LV č. 11090, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Holešovice (dále jen „**Pozemek**“). Pozemek je také ve výlučném vlastnictví Pronajímatele. Tato plocha garáží je přístupná příjezdovou komunikací z ulice Tusarova.

III.

Předmětem nájmu dle této Smlouvy jsou **2 parkovací stání** nacházející se v **1. – 4. podzemním podlaží Budovy** za účelem parkování **2 vozidel, z toho 1 vozidlo je s EV nabíječkou**. Plánek pronajatých Parkovacích stání je přílohou č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Parkovací stání**“).

IV.

1. Práva a povinnosti Pronajímatele:

- a) Pronajímatel je povinen umožnit Nájemci ode dne účinnosti této Smlouvy parkování na **Parkovacích stáních**, které jsou předmětem nájmu;
- b) Pronajímatel je povinen předat Nájemci v den účinnosti této Smlouvy **5 ks parkovacích karet** (parkovací karty jsou blíže popsány v Domovním řádu, který tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy, dále jen „**Parkovací karta**“), umožňujících vjezd a výjezd do garáží Budovy.
- c) Magnetické parkovací karty jsou Pronajímatelem vydávány bezúplatně a zůstávají po celou dobu platnosti této Smlouvy a po jejím skončení ve vlastnictví Pronajímatele.
- d) Pronajímatel je oprávněn kdykoliv v průběhu trvání této Smlouvy jednostranně rozhodnout o dočasné změně umístění Parkovacích stání (dále též jen „**Nová parkovací stání**“), a to na základě předchozího písemného oznámení Pronajímatele. Podmínky užívání Nových parkovacích stání, práva a povinnosti smluvních stran se přiměřeně řídí podmínkami užívání Parkovacích stání dle této Smlouvy a Domovního řádu; výše úplaty za užívání Nových parkovacích stání je shodná s výší smlouvenou za užívání Parkovacích stání. Předání Parkovacích stání a převzetí Nových parkovacích stání si Pronajímatel a Nájemci vzájemně písemně stvrdí, pokud se nedohodnou jinak. Případná realizace tohoto odstavce Smlouvy není pro Nájemce ani pro Pronajímatele důvodem k ukončení této Smlouvy.

2. Práva a povinnosti Nájemce:

- a) Nájemce je oprávněn užívat Parkovací stání v souladu s touto Smlouvou, Domovním řádem a obecně závaznými právními předpisy. Současně je Nájemce povinen se při užívání Parkovacích stání zdržet se všeho čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval Pronajímatele či třetí osoby a Parkovací stání užívat šetrně tak, aby užíváním nebyl narušen jejich stavebnětechnický stav a nedocházelo k jejich nadměrnému opotřebení.
- b) Nájemce je povinen předané Parkovací karty sřížet a ochraňovat před ztrátou, zničením, poškozením a zneužitím a užívat je přiměřeně k jejich povaze a určení. Dojde-li při užívání Parkovacích karet Nájemcem k jakékoli změně, je Nájemce povinen ohlásit tuto skutečnost bez zbytečného odkladu Pronajímateli. Při porušení této povinnosti odpovídá Nájemce za škodu tím způsobenou;
- c) Nájemce je povinen při ukončení této Smlouvy vrátit Pronajímateli magnetické parkovací karty, specifikované v článku IV odstavci 1 písmeno b) této Smlouvy a v Domovním řádu, které mu byly předány dle této Smlouvy a to nejpozději v poslední den účinnosti této Smlouvy;
- d) Nájemce není oprávněn parkovat mimo Parkovací stání;
- e) Nájemce je povinen dodržovat kontrolní režim přístupového zařízení garáží, které sleduje příjezdy a odjezdy vozidel podle Parkovacích karet. Parkovací karta použitá při vjezdu musí být použita i při výjezdu.

- f) Nájemce je povinen si označit Parkovací stání registrační značkou vozidla/vozidel, která jsou oprávněna parkovat na pronajatém/pronajatých Parkovacích stáních. Toto neplatí pro výhradní Parkovací stání Nájemce, které Nájemce určil jako jeho návštěvnická Parkovací stání, tyto Nájemce označí svým logem nebo názvem obchodní firmy Společnosti a slovem „Návštěva“ nebo „Visitor“.

V.

1. Nájemce je povinen Pronajímateli zaplatit jakoukoliv částku stanovenou v Domovním řádu, budou-li splněny podmínky pro zaplacení takové částky.
2. Za každé jednotlivé porušení závazku Nájemce vyplývající z této Smlouvy, nepeněžitého závazku, vyplývajícího z Domovního řádu nebo z obecně závazného právního předpisu, vyjma závazků uvedených v čl. V odst. 1 této Smlouvy, a to za každý případ a započatý den, po který porušení trvalo po marném uplynutí jednodenní dodatečné lhůty k napravení závadného stavu pod podmínkou, že je náprava závadného stavu s ohledem na charakter porušení závazku možná, je Nájemce povinen Pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (max. však vždy 20.000,- Kč). Poruší-li Nájemce závazek daného typu v dané kalendářní čtvrtletí po druhé či opakovaně je Nájemce povinen, a to výhradně po zbytek daného kalendářního čtvrtletí, kdy k opakovanému porušení došlo, zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (max. však vždy 20.000,- Kč) za každé jednotlivé porušení závazku ze strany Nájemce, a to za každý další případ a započatý den, po který porušení trvalo, aniž by byl Pronajímatel povinen Nájemce upozornit na porušení závazku daného typu Nájemcem a Pronajímatel rovněž není v takovém případě povinen poskytnout Nájemci dodatečnou lhůtu k napravení závadného stavu.

VI.

1. Výše nájemného za pronajatá Parkovací stání dle této Smlouvy byla stanovena dohodou smluvních stran ve výši **2.995,86 Kč** plus DPH v zákonné výši měsíčně za každé Parkovací stání bez EV nabíječky a **3.615,70 Kč** plus DPH v zákonné výši měsíčně za každé Parkovací stání s EV nabíječkou. Celkové měsíční nájemné za všechna Parkovací stání činí **6.611,56 Kč** plus DPH v zákonné výši (dále jen „**Nájemné**“), tj. celkové čtvrtletní nájemné za všechna Parkovací stání činí **19.834,68 Kč** plus DPH v zákonné výši.

2. Neaplikuje se.

Nájemce je povinen platit Nájemné předem formou čtvrtletních úhrad na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem se splatností 21 dní od data doručení daňového dokladu Nájemci na adresu podatelny Nájemce: podatelna@ctr.cz; případnou změnu uvedené adresy pro doručování daňových dokladů se Nájemce zavazuje oznámit Pronajímateli písemně v přiměřené době předem. Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený v daňovém dokladu. Dnem uhrazení se rozumí připsání předmětné částky na účet Pronajímatele.

3. Datem zdanitelného plnění Nájemného je vždy první den kalendářního čtvrtletí, za které se fakturuje. Toto plnění je dílčím zdanitelným plněním v souladu se zákonem o DPH. V případě, že nájemní vztah začne běžet jindy než na začátku kalendářního čtvrtletí, je dnem uskutečnění zdanitelného plnění den nabytí účinnosti této Smlouvy.
4. V souladu s níže uvedenými pravidly a za dále uvedených podmínek je Pronajímatel oprávněn vždy k 1. lednu každého kalendářního roku doby trvání nájmu upravit výši

Nájemného (poprvé k **1. lednu 2026**) o míru inflace oznámenou Českým statistickým úřadem (ČSÚ) za předchozí kalendářní rok dle indexu spotřebitelských cen (CPI) (dále jen „**Inflace**“), a to podle pravidel uvedených v odst. 5 tohoto § Smlouvy.

5. Pravidla a podmínky pro úpravu Nájemného jsou tato:

Nové Nájemné pro daný kalendářní rok vypočítáno dle následujícího vzorce:

Referenční vzorec a výpočet

$$L2 = L1 \times \left(1 + \frac{INFL\ 1 + INFL\ 0}{100} \right)$$

kde:

L2 = nové Nájemné po úpravách;

L1 = Nájemné za poslední měsíc předchozího kalendářního roku;

INFL 1 = Průměrná roční Inflace za předchozí kalendářní rok vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v procentech (CPI) publikovaná na stránkách ČSÚ; pokud bude průměrná roční Inflace za předchozí kalendářní větší než hodnota 8%, bude hodnota INFL 1 ve výši max. 8%, s tím, že ke zbývajícím části Indexu (tj. přesahující 8%) se v daném roce nepřihlíží, ale tato část bude připočtena k indexu v bezprostředně následujícím roce, a to s omezením uvedeným dále (tj. omezení max. hodnoty součtu INFL 1+ INFL 0).

INFL 0 = zbývajících část inflace vyjádřená v procentech za bezprostředně předcházející kalendářní rok (tj. část indexu přesahující 8%), která ve výpočtu úpravy nájemného v bezprostředně předcházejícím kalendářním roce nebyla při výpočtu úpravy Nájemného využita.

Pokud bude hodnota součtu INFL 1+ INFL 0 větší než 8%, uplatní se pro účely výpočtu úpravy Nájemného max. 8%, s tím, že ke zbývajícím části součtu (tj. přesahující 8%) bude přihlédnuto v roce následujícím jako hodnota INFL 0.

Pro úpravu Nájemného pro kalendářní rok 2026 platí, že INFL 0 odpovídá hodnotě „0“.

Ukončení publikace Inflace nebo nemožnost její aplikace. Pokud se Inflace přestane publikovat nebo nemůže být z jakéhokoli důvodu aplikován, určí Pronajímatel jiný platný index, jehož vývoj za několik uplynulých let se nejvíce podobá vývoji dosud používaného Indexu.

Platba upraveného Nájemného za první měsíce každého kalendářního roku. Pronajímatel je povinen spočítat upravené Nájemné dle těchto ustanovení této Smlouvy bez zbytečného odkladu poté, co ČSÚ publikoval údaje o Inflaci za předchozí kalendářní rok. Poté je Pronajímatel povinen písemně informovat Nájemce o výsledcích kalkulace. Nebude-li možné vypočítat upravené Nájemné před datem jeho obvyklé splatnosti, Nájemce zaplatí Pronajímateli předběžné neupravené Nájemné. Pokud dosáhne upravené Nájemné vyšší částky než Nájemné za předchozí kalendářní rok, Pronajímatel zašle Nájemci bez zbytečného odkladu fakturu na doplatek. Upravené Nájemné bude splatné počínaje další splátkou. Pronajímatel je oprávněn navýšit Nájemné o míru inflace a vyúčtovat Nájemci nedoplatek na zpětně zvýšeném Nájemném nejpozději do 30.6. příslušného kalendářního roku, ve kterém má ke zvýšení Nájemného dojít, jinak právo Pronajímatele na navýšení Nájemného za takový kalendářní rok bez náhrady zaniká; dojde-li k oznámení Inflace ze

strany ČSÚ až po 30.6. příslušného kalendářního roku, nezanikne právo Pronajímatele na navýšení Nájemného před uplynutím doby dvou měsíců od zveřejnění tohoto oznámení. K oznámení Pronajímatele o navýšení Nájemného a k vyúčtování případného nedoplatku doručeným Nájemci po uplynutí lhůt dle předchozí věty se nepřihlíží.

6. V případě prodloužení Nájemce s úhradou Nájemného dle tohoto článku je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % dlužného Nájemného za každý den prodloužení. Smluvní pokuta je splatná na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem.

VII.

1. Nájemce bude dále hradit fixní poplatek za veškeré služby poskytované v souvislosti s nájmem Parkovacích stání (dále jen „**Parkovací poplatek**“), a to ve výši **300,- Kč plus DPH v zákonné výši měsíčně za 1 parkovací stání**, uvedené v článku III. této Smlouvy, tj. v celkové čtvrtletní výši **1.800,- Kč plus zákonná DPH**. Tyto služby budou považovány v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o DPH za dílčí plnění, které bude uskutečněné vždy k prvnímu dni kalendářního čtvrtletí. Parkovací poplatek bude hrazen Nájemcem formou čtvrtletních úhrad na základě faktury - daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem ve stejných termínech a se stejnou splatností jako Nájemné bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený v daňovém dokladu. V případě, že Pronajímatel v daný kalendářní rok uplatní úpravu Nájemného podle článku VI odst. 5 a 6 této Smlouvy, dojde za stejných podmínek i k úpravě Parkovacího poplatku.
2. Nájemce je povinen hradit u Parkovacího stání s EV nabíječkou skutečnou spotřebu elektrické energie, která bude Pronajímatelem na Nájemce přefakturována na čtvrtletní bázi, na základě faktury.

VIII.

Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní dobou 3 měsíce. Výpovědní doba začne běžet v den doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

IX.

1. Pokud se strany nedohodnou jinak, všechna oznámení podle této Smlouvy budou zasílána doporučenou poštou nebo osobně.
2. Každá ze stran může změnit svou adresu pro doručování písemným oznámením druhé straně.
3. Oznámení budou považována za doručená následovně:
 - a) při zaslání doporučeného dopisu: následující den po převzetí dopisu poštou;
 - b) při zaslání datovou zprávou: následující den po dodání datové zprávy;
 - c) při osobním doručení: okamžikem osobního doručení.
4. Oznámení budou zasílána na následující adresy:

Pronajímatel:

Společnost:

K rukám:

Adresa:

E-mail:

S kopií pro:

Datová schránka:

Art Office Gallery a.s.

Jiří TOŠEK

Evropská 2690/17, 160 41 Praha 6



kf79pnm

08/14

Nájemce:

Společnost:

K rukám:

Adresa:

E-mail:

S kopií pro:

Datová schránka:

**Centrum pro regionální rozvoj
České republiky**

Petr Štěpánek, Ph.D.

U Nákladového nádraží 3144/4, 130

00 Praha 3 – Strašnice



mt6427q

X.

1. Práva a povinnosti z této Smlouvy vyplývající a v této Smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon**“).
2. Strany se navzájem ujišťují, že ujednání této Smlouvy jsou učiněná v oboustranné dobré víře a v souladu s dobrými mravy. Strany si jsou při uzavírání této Smlouvy vědomy možnosti budoucích změn poměrů na trhu v oblasti jejich činnosti a prohlašují, že tyto změny představují akceptovatelné riziko spojené s jejich činností, které nesou samy a dohodly se a považují za spravedlivé, že v důsledku takových případných změn nemohou uplatňovat vůči druhé Straně žádná práva.
3. Strany shodně prohlašují, že si sdělily všechny skutkové okolnosti, o nichž Strany k datu podpisu této Smlouvy věděly nebo musely vědět, a které jsou podstatné ve vztahu k uzavření této Smlouvy. Vyjma ujištění, jež si Strany poskytly v této Smlouvě, nebude mít žádná ze Stran jakákoliv další práva a povinnosti v souvislosti se skutečnostmi, které vyjdou najevo a o kterých neposkytla druhá Strana informace v rámci jednání o této Smlouvě. Toto ustanovení se nevztahuje na případy, kdy daná Strana úmyslně uvedla druhou Stranu ve skutkový omyl ohledně předmětu či podstatných náležitostí této Smlouvy.
4. S ohledem na ustanovení § 1726 Zákona Strany prohlašují, že tato Smlouva obsahuje ujednání o všech náležitostech, které Strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat a Strany dospěly ke shodě ohledně všech náležitostí, které si každá ze Stran stanovila jako předpoklad pro uzavření této Smlouvy.
5. Tato Smlouva tedy obsahuje úplnou dohodu Stran a neexistují žádná jiná ujednání, ústní či písemná, která by upravovala předmět této Smlouvy, anebo pokud taková ujednání existovala, jsou tímto zrušena a nahrazena touto Smlouvou. 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.
6. Smlouva byla dohodou Stran sjednána v písemné formě. Strany sjednávají, že nebudou vázány žádným ujednáním, které nebude uzavřeno ve sjednané formě tedy písemně a zároveň nebude učiněno v podobě, která je sjednána ve větě třetí odst. 6, tohoto § této Smlouvy. Veškeré změny či doplňky této Smlouvy je možné činit pouze písemnými vzestupně očíslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci Stran, stvrzujícími úplný a vzájemný konsensu obou Stran. Změny či doplňky pořízené v této Smlouvě

Handwritten signature or mark.

rukou, jsou-li opatřeny datem a podpisy oprávněných zástupců Stran, mají přednost před ustanoveními této Smlouvy, která jsou v tištěné podobě.

7. Dohodou Stran se vylučují § 1765 až 1766 Zákona. Strany jí budou plně vázány, bez ohledu na změnu okolností, není-li tato v této Smlouvě výslovně předvídána a upravena.
8. Nájemce není oprávněn započíst si jakékoli své pohledávky vůči pohledávkám Pronajímatele vzniklých na základě nebo v souvislosti s touto Smlouvou, a to ani si započíst to, co může po Pronajímateli žádat podle § 2208, odst. 1 Zákona.
9. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu Pronajímatele postoupit či zastavit jakékoli své pohledávky či práva za Pronajímatelem vzniklá na základě nebo v souvislosti s touto Smlouvou, a to včetně pohledávek či práv Nájemce, která vzniknou Nájemci na základě nebo v souvislosti s touto Smlouvou v budoucnu.
10. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele postoupit tuto Smlouvu na třetí osobu. Souhlas Pronajímatele může být odepřen i bez udání důvodu. Pronajímatel dává souhlas s postoupením této Smlouvy na Ministerstvo pro místní rozvoj a jemu podřízené či řízené třetí osoby či jiné organizační složky státu nebo státní příspěvkové organizace nebo jim podřízeným či řízeným třetím osobám s výjimkou obchodních korporací, tak jak jsou definovány v § 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.
11. Strany se dohodly, že pojem obtíže, které nejsou jen nepodstatné, bude pro účely této Smlouvy vykládán tak, že Nájemci je buď zcela znemožněno užívat významnou část Pronajatých prostor, nebo je Nájemce Pronajímatelem rušen v užívání Pronajatých prostor, způsobem, který nelze rozumně očekávat a zároveň toto rušení způsobuje buď nemožnost užívání Pronajatých prostor pro touto Smlouvou sjednaný účel, nebo imise zcela zjevně nepřiměřené daným okolnostem.
12. Strany touto Smlouvou sjednaly způsob poskytování služeb souvisejících s nájmem Pronajatých prostor odlišně od § 2303 a § 2247 a § 2252 Zákona; tedy ustanovení o poskytování služeb souvisejících s nájmem bytu se na tuto Smlouvu nepoužijí.
13. Strany shodně prohlašují, že se ani jedna z nich necítí vůči druhé Straně v postavení slabší strany.
14. Strany se dohodly, že aplikace pravidla contra proferentem stanoveného v ustanovení § 557 Zákona se pro účely této Smlouvy vylučuje.
15. Nájemce se vzdává práva domáhat se zrušení závazku z této Smlouvy podle § 2000 odst. 2 Zákona.
16. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, jako vlastníka Budovy, navrhnout zápis nájemního práva k Budově do veřejného seznamu. Souhlas Pronajímatele může být odepřen i bez uvedení důvodu.
17. V případě, že se některá ustanovení této Smlouvy stanou neúčinná nebo neplatná v důsledku změny právních předpisů nebo rozhodnutí správního či soudního orgánu České republiky, nemá to za následek neplatnost či neúčinnost této Smlouvy, jako celku a použije se právní předpis, který nejbližší odpovídá účelu a smyslu této Smlouvy a

v tomto duchu bude taktéž neplatné či neúčinné ustanovení Smlouvy i upraveno, a to vždy tak, aby byla plně respektována předchozí vůle Stran a obchodní dohoda Stran, popř. bude požádáno o vydání nového rozhodnutí správního orgánu, které bude nejbližší odpovídat smyslu a účelu této Smlouvy.

18. Pronajímatel přijal a dodržuje interní korporátní compliance program navržený tak, aby byl zajištěn soulad činnosti Pronajímatele s pravidly etiky, morálky, platnými právními předpisy a mezinárodními smlouvami, včetně opatření, jejichž cílem je předcházení a odhalování jejich porušování (program Corporate Compliance).
19. Nájemce (a jakákoliv fyzická nebo právnická osoba, která s ní spolupracuje a kterou využívá pro plnění povinností z této smlouvy nebo v souvislosti s jejím uzavřením a realizací, tj. zaměstnanci, zástupci nebo externí spolupracovníci) ctí a dodržuje platné právní předpisy včetně mezinárodních smluv a základních morálních a etických principů. Nájemce odmítá jakékoliv deliktní jednání a tohoto se zdržuje. Nájemce zejména nedopustí, neschválí ani nepovolí žádné přímé nebo zprostředkované jednání, které by způsobilo, že by sponzorovaný nebo jakýkoliv její zaměstnanec, zástupce nebo externí spolupracovník porušil jakékoliv platné právní předpisy týkající se úplatkářství nebo korupce. Tato povinnost se vztahuje zejména, nikoli však výlučně, i na jakékoliv nezákonné ovlivnění, neoprávněné platby/platby bez právního titulu nebo plnění takové povahy ve vztahu ke státním úředníkům, zástupcům veřejných orgánů, jejich rodinám nebo blízkým přátelům. Vystupuje-li Nájemce pro Pronajímatele nebo jeho jménem, dává dodržování uvedených zásad najevo.
20. Všechny spory, které by mohly vzniknout z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, jakož i v souvislosti s její platností, budou rozhodovány věcně a místně příslušným soudem.
21. NEAPLIKUJE SE.
22. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu Nájemcem a Pronajímatelem. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva ke své účinnosti vyžaduje uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) a s tímto uveřejněním souhlasí. Zveřejnění této Smlouvy v registru smluv provede Nájemce.
23. Tato Smlouva je vyhotovena v českém jazyce ve dvou stejnopisech s platností originálu, přičemž každá Strana obdrží jeden stejnopis.
24. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
Příloha č. 1: Plánek Parkovacích stání
Příloha č. 2: Domovní řád

V Praze, dne 28.3. 2025

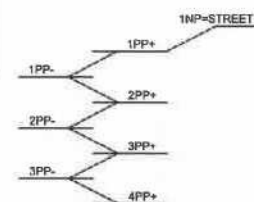
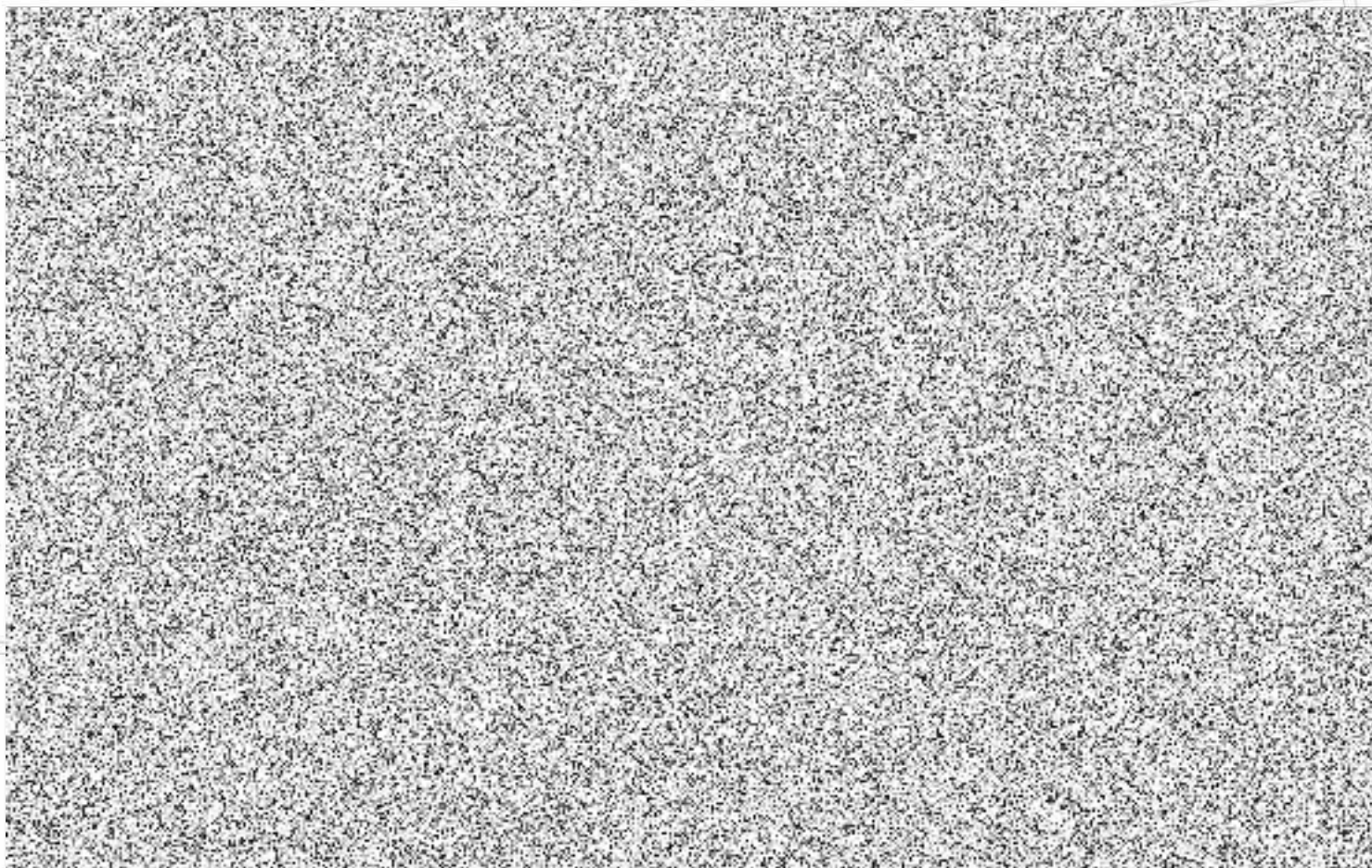


Art Office Gallery a.s.
Jiří Tošek
člen představenstva

V Praze, dne 28.3. 2025



Centrum pro regionální rozvoj České republiky
Petr Štěpánek, Ph.D.
generální ředitel



LEGEND:

 PARKING SPACES - Charging station 22kW

Príloha č. 1 Plánek Parkovacích stání 1PP

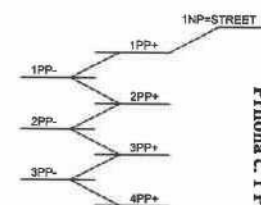
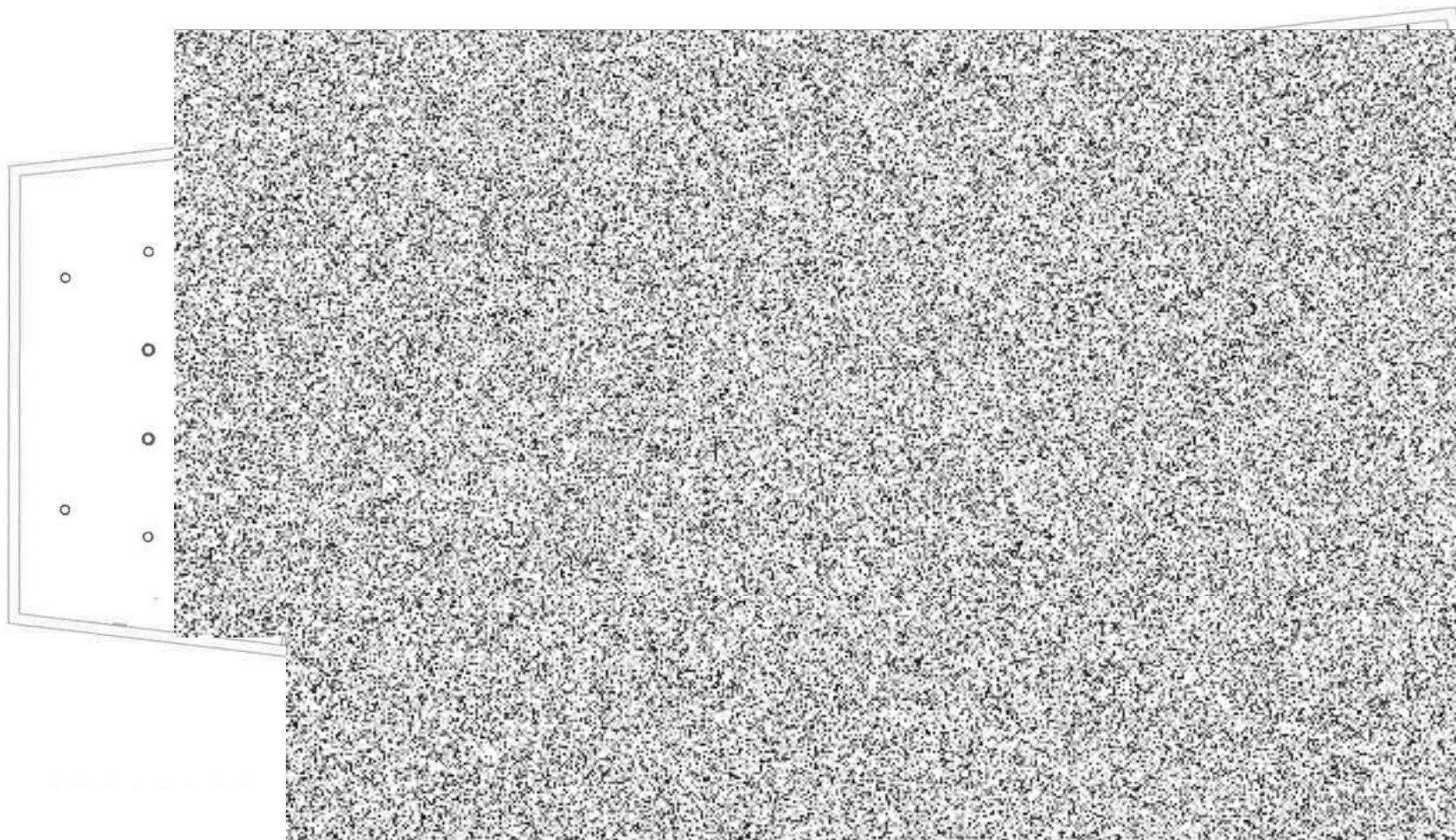
Art

SUMARIZATION OF AREAS

1st Basement
scale 1:250
19/03/2025



Art



LEGEND:



Príloha č. 1 Plánok Parkovacích stání 2PP

Art

SPECIFICATION OF AREAS

2nd Basement
scale 1:250
19/03/2025



Q/M



DOMOVNÍ A PARKOVACÍ ŘÁD
Budova Art
Praha 7, Argentinská 4/1610

Obsah:

1. Domovní řád

- 1.1. Definice termínů
- 1.2. Popis budovy
- 1.3. Provozní doba budovy
- 1.4. Recepce budovy
- 1.5. Parkování v budově
- 1.6. Správa budovy
- 1.7. Ostraha budovy
- 1.8. Kontakty
- 1.9. Tísňová volání
- 1.10. Odpadové hospodářství v budově
- 1.11. Všeobecné pokyny

2. Parkovací řád

- 2.1. Popis parkování
- 2.2. Základní funkce parkování
- 2.3. Definice termínů a druhy parkovacích stání
- 2.4. Všeobecné pokyny k Parkovacímu řádu

3. Závěrečná ustanovení

Datum: 1.6.2024



1. Domovní řád

Za účelem úpravy práv, povinností a odpovědnosti uživatelů budovy Art při jejím užívání a úpravy práv, povinností a odpovědností správce budovy při provozování budovy vydává společnost Art Office Gallery, a.s., se sídlem Evropská 2690/17, Praha 6, 160 00, IČ: 24209627, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 17855, jako pronajímatel tento Domovní řád (dále jen „**Domovní řád**“).

1.1. Definice termínů

Nájemce	je osoba, se kterou pronajímatel uzavřel nájemní smlouvu, která mu zajišťuje užívání nebytových prostor v budově.
Zaměstnanec	je osoba v zaměstnaneckém nebo podobném poměru vůči Nájemci, který od Nájemce má přidělenou vstupní magnetickou kartu.
Návštěvník	je osoba, která se v budově nachází s úmyslem navštívit některého Nájemce v zabezpečené zóně.
Host	je osoba, která se v budově pohybuje pouze ve Veřejných prostorech.
Veřejné prostory	jsou prostory v budově přístupné veřejnosti bez potřeby prokazovat totožnost či být v kvalifikovaném doprovodu, tj., prostor vstupní recepce a veřejná část maloobchodních či stravovacích prostor v přízemí.
Společné prostory	jsou neveřejné prostory v budově určené pro společné užívání všech Nájemců v kontrolované zóně.
Pronajaté prostory	jsou prostory určené k výhradnímu užívání konkrétním Nájemcem na základě nájemní smlouvy.
Recepce	zajišťuje vstupní proceduru do budovy.
Bezpečnostní velín	stanoviště ostražky budovy.

1.2. Popis budovy

Kancelářská budova Art je umístěna mezi ulicemi Argentinská, Jateční a Tusarova, Praha 7- Holešovice (dále též „**budova**“ nebo „**budova Art**“). Hlavní vstupy pro pěší do budovy jsou ze západní i východní strany budovy. Po obvodu budovy jsou v úrovni chodníku umístěné samostatné vstupy do maloobchodních prostor. Vjezd a výjezd z podzemní garáže je z ulice Tusarova. Z garáže je vstup do vstupní haly zajištěn výtahy a schodišti. V budově je pro přístup do nadzemních podlaží k dispozici celkem 6 výtahů po třech v severní a jižní části budovy. Budova je vybavena domácím rozhlasem, kterým v případě závažných a mimořádných událostí jsou předávány informace zaměstnancům, návštěvníkům a hostům budovy.

Vstup do budovy je kontrolován vstupními turnikety v 1. nadzemním podlaží, provoz turniketů je řízen centrálním vstupním systémem. Zaměstnanci používají ke vstupu vstupní magnetickou kartu. Podzemní garáže jsou provozovány nepřetržitě 24 hodin 7 dní v týdnu.

1.3. Provozní doba budovy

Budova je přístupná 24 hodin denně. Běžný provozní režim budovy je každý pracovní den od 07:00 hodin do 22:00 hodin.

1.4. Recepce budovy

Nájemcům budovy je vydána vstupní magnetická karta, která umožňuje vstup do prostor Nájemce, Společných prostor budovy a případně podzemních garáží budovy, pokud má Nájemce v nich pronajata parkovací stání.

Příchozí Návštěvník oznámí na recepci jméno osoby, popř. společnost, kterou chce navštívit. Recepční telefonicky informuje Nájemce o úmyslu Návštěvníka setkat se s ním. V případě souhlasu Nájemce je Návštěvník zaregistrován a následně je mu vydána návštěvnická karta.

V případě, že Návštěvník nebude ochoten předložit doklad totožnosti, recepční vyzve telefonicky Nájemce, aby si Návštěvníka vyzvedl osobně na hlavní recepci. Recepční vydá Návštěvníkovi návštěvnickou kartu, kterou zaeviduje na jméno Zaměstnance navštíveného Nájemce. Od tohoto okamžiku příslušný Zaměstnanec odpovídá za pohyb Návštěvníka v budově a za případné škody, které Návštěvník v budově způsobí a je povinen ho i doprovodit zpět k turniketům při jeho odchodu.

Pracovníci recepce jsou povinni poskytovat vhodnou individuální péči postiženým osobám - Zaměstnancům, Návštěvníkům i Hostům.

1.5. Parkování v budově

Podzemní garáže se nacházejí v podzemních podlažích umístěných pod budovou. Vjezd a výjezd do prostor podzemních garáží je z ulice Tusarova pomocí vjezdové a výjezdové rampy.

Provoz podzemních garáží je zajišťován 24 hod. denně. Parkování v podzemních garážích je řešeno v parkovacím řádu (dále jen „**Parkovací řád**“), který je součástí „Domovního řádu“.

1.6. Technická správa budovy

Technickou správu budovy a její provoz zajišťuje společnost CENTRA a.s., se sídlem Na Zatlance 1350/13, Praha 5, PSČ 15000, IČ 186 28 966, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9490, www.centra.eu.

1.7. Ostraha budovy

Pohyb osob do a z budovy je monitorován pracovníky bezpečnostní služby, a to 24 hodin denně. Zabezpečení Pronajatých prostor Nájemce si je Nájemce povinen zajistit na své náklady.

Zaměstnanci bezpečnostní služby nepřetržitě na velině obsluhují systémy EPS, EZS a CCTV. Monitorují bezpečnostní situaci okolí prostoru vjezdu a výjezdu z garáží, prověřují a kontrolují příčiny detekce systému EPS, kontrolují úniková schodiště. Doprovázejí dodavatele v objektu. Kontrolují prostor garáží, programují vjezdové karty.

Zajišťují obchůzkovou činnost v budově. Vedou záznamy o všech nestandardních událostech.

Zaměstnanci bezpečnostní služby rovněž jako všichni ostatní zaměstnanci správy budovy nejsou oprávněni vstupovat do Pronajatých prostor bez povolení Nájemců s výjimkou nouzových situací.

Zaměstnanci ostrahy uchovávají klíče k Pronajatým prostorům v zapečetěných obálkách pro použití v nouzových situacích. V takových případech se postupuje v souladu s obecně-platnými předpisy a zákony ČR a s příslušnou nájemní smlouvou.

Zaměstnanci bezpečnostní služby v případě nutnosti zajišťují koordinaci s orgány Policie ČR, Městské Policie a Hasičského záchranného sboru.

1.8. Kontakty

Ostraha budovy (velín) – tel. 731 673 535, artgen@securitas.cz
Recepce budovy – tel. 220 610 490
Technická správa budovy – tel. 778 438 003, 778 438 002

1.9. Tísňová volání:

Hasiči	150
Záchranná služba	155
Policie	158
Městská policie	156
Záchranný integrovaný systém	112

1.10. Odpadové hospodářství v budově

Nakládání s odpady v budově je v souladu se zákony a předpisy, které se týkají správy odpadů a jsou v souladu s odpadovou legislativou. Místnost pro ukládání odpadu a odpadní nádoby jsou umístěny v 1. nadzemním podlaží v severní straně budovy.

Povinnosti Nájemců

- Odpad třídit podle druhu na papír, plasty, sklo a jiný netříděný komunální odpad v souladu s právními předpisy ČR a s předpisy certifikace LEED.
- Tříděný odpad ukládat v prostorech a nádobách určených k tomuto účelu pronajímatelem.
- Nebezpečný odpad je likvidován Nájemcem na vlastní náklady
- Koordinovat ukládání odpadů se správou budovy.
- Zabránit, aby se oddělený odpad kontaminoval s jinými druhy odpadu.

1.11. Všeobecné pokyny

- 1.11.1. Nájemce budovy má právo užívat Pronajíaté prostory v rozsahu určeném v nájemní smlouvě a v souladu s tímto Domovním řádem.
- 1.11.2. V případě ztráty vstupní magnetické karty je nutno neprodleně tuto skutečnost nahlásit ostraze budovy.
- 1.11.3. Vstup do budovy pro zaměstnance Nájemce a Návštěvníky je možný pouze hlavními vchody přímo přes vstupní halu s recepcí v přízemí budovy. Návštěvníci, kteří přijedou vozidlem a zaparkují v podzemní garáži se schodištěm nebo výtahem dopraví do vstupní haly s recepcí.
- 1.11.4. V mimořádných situacích jsou všichni přítomní v budově povinni uposlechnout pokynů pracovníků ostrahy budovy.
- 1.11.5. Nájemci jsou povinni neprodleně hlásit na recepci mimo jiné níže uvedené nestandardní situace:
 - a. Přijetí výhrušného dopisu, sdělení či jiné záslky ohrožujícího bezpečnost osob a majetku v budově.
 - b. Osoby porušující Domovní řád budovy.
 - c. Činnost nebo osoby podezřelé z přípravy nebo spáchání trestné činnosti v budově nebo jeho bezprostřední blízkosti.
 - d. Osoby v budově, které z důvodu postižení nebo indispozice potřebují pomoc.
 - e. Volně se pohybující se zvířata.
 - f. Situace, které z hlediska ochrany osob a majetku ohrožující bezproblémový chod budovy.
 - g. Podezřelé předměty apod.

- 1.11.6. Ztráty a nálezy se hlásí na recepci případně ostraze budovy. Nájemci jsou povinni informovat správce budovy o aktivitách jakýchkoliv jiných soukromých bezpečnostních služeb v budově, včetně vlastních Pronajatých prostor a tyto informace průběžně aktualizovat.
- 1.11.7. Nájemci jsou povinni se účastnit školení zajišťovaných správou budovy, souvisejících s provozními záležitostmi budovy.
- 1.11.8. Nájemci jsou povinni písemně informovat ostrahu budovy v případě nutnosti vydání nových nebo odebrání starých vstupních magnetických karet.
- 1.11.9. Stěhování nábytku nebo jiného rozměrnějšího materiálu do/z/v budově je nutno předem koordinovat se správou budovy a k přepravě využívat pouze únikovou cestu okolo velínu ostrahy.
- 1.11.10. Veškeré závady a poruchy na stavební části budovy a na vnitřním provozním, technologickém a kancelářském zařízení je třeba oznámit správci budovy popř. recepci.
- 1.11.11. Připomínky, náměty, upozornění a žádosti ohledně provozu budovy je třeba hlásit správci budovy nebo recepci.
- 1.11.12. Elektrické přímotopy, vařiče, kávovary, varné konvice a jiné el. spotřebiče je možno používat pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.
- 1.11.13. Každá osoba je povinna počínat si tak, aby nezavdala příčinu ke vzniku požáru, neohrozila život a zdraví osob, zvířat a majetku.
- 1.11.14. Pověřený Zaměstnanec je povinen zúčastnit se v odpovídajícím rozsahu školení v oblasti požární ochrany a bezpečnosti práce a podmínkách evakuace osob z budovy a s obsahem tohoto školení prokazatelně seznámit i ostatní Zaměstnance.
- 1.11.15. Podrobné pokyny k požární ochraně jsou uvedeny v Požárních poplachových směrnicích, Požárním řádu a v Evakuačním plánu, které jsou na každém podlaží vyvěšeny. Všichni Zaměstnanci, Návštěvníci a Hosté budovy jsou povinni se s těmito pokyny seznámit a dodržovat je.
- 1.11.16. V budově je zakázáno kouřit a používat otevřený oheň. Místo vyhrazené pro kouření je uprostřed pozemku před hlavním vstupem do budovy. Porušení zákazu kouření v budově může pronajímatel pokutovat. Pokuta je ve výši 1000,-Kč za každý jednotlivý případ porušení zákazu.
- 1.11.17. Do budovy je zakázán vstup dětem mladším 15 let bez doprovodu osoby starší 18 let. Výjimky povoluje správa budovy. Osoba doprovázející osobu mladší 15 let je za něj po celou dobu jeho přítomnosti v budově zodpovědná.
- 1.11.18. Do budovy je zakázán vstup pro zvířata vyjma vodících psů doprovázejících postiženého a služebních psů bezpečnostních složek.
- 1.11.19. Ve vstupní hale je zakázáno jezdit na kole, kolečkových bruslích, skateboardu či na obdobném sportovním vybavení. Stojan na ukládání kol je instalován před budovou před hlavním východním vchodem. Je zakázáno opírat a odkládat jízdní kola na kterémkoli jiném místě než do stojanu. Jízdní kola je možné ukládat do uzavřené místnosti umístěné v 1.NP do které je s kolem umožněn vstup bočním vchodem vedle velínu budovy. Součástí této místnosti jsou i šatny a sprchy pro Zaměstnance Nájemce, kteří přijedou na kole. Počet míst pro kola Nájemce je dán poměrem pronajaté kancelářské plochy daného Nájemce v budově.
- 1.11.20. Do budovy může být zamezen vstup osobám, o kterých se lze důvodně domnívat, že jsou pod vlivem alkoholu či jiných omamných látek.
- 1.11.21. Do budovy je zakázáno vnášet střelné, bodné, sečné zbraně a jiné chemické či radioaktivní látky, které by mohly ohrozit zdraví nebo majetek.
- 1.11.22. Do Společných prostor není Nájemcům dovoleno pouštět reprodukovanou hudbu, rozhlasové vysílání a Nájemci jsou povinni se zdržet jakéhokoli jednání, které by mohlo obtěžovat Pronajímatele, ostatní Nájemce nebo třetí osoby.
- 1.11.23. Ve Společných ani Veřejných prostorách není dovoleno odkládat ani skladovat žádné zboží nebo materiál.

- 1.11.24. Nájemci nesmí učinit žádná opatření, která by znemožňovala provoz nebo správnou funkci bezpečnostních, protipožárních a ostatních zařízení, která jsou v budově nainstalována.
- 1.11.25. Ve Společných a Veřejných prostorech a před budovou není dovoleno vykonávat jakoukoli marketingovou nebo reklamní činnost bez předchozího souhlasu Pronajímatele.
- 1.11.26. Zvlášť je zakázána jakákoliv svévolná manipulace s rozvodnými zařízeními a uzávěry elektřiny, vody a klimatizace.
- 1.11.27. Chodby, vstupy, průchody, vestibuly, schodiště, výtahy a halý nesmí být blokovány nebo využívány k jiným, než příslušným účelům, ke kterým byly zkolaudovány.

2. Parkovací řád

2.1. Popis parkování

Tímto Parkovacím řádem se řídí parkování vozidel v podzemních garážích kancelářské budovy Art. Vjezd a výjezd do prostoru garáží je umístěn z ulice Tusarova, Praha 7 a je umožněn vjezdovou a výjezdovou rampou s automatizovaným vjezdovým systémem.

2.2. Základní funkce parkovacího systému

Základní funkce parkovacího systému jsou:

- automatické umožnění vjezdu a výjezdu vozidel Nájemců a Návštěvníků pomocí vstupní karty, nebo na základě komunikace s ostrahou budovy.
- manuální umožnění vjezdu a výjezdu vozidel dodavatelů a služeb.
- možnost komunikace s nepřetržitou obsluhou.

2.3. Definice termínů a druhy parkovacích míst

Parkovací místa - Nájemce: Nájemce má uzavřenu nájemní smlouvu na vyhrazená parkovací stání. Zaměstnanci Nájemce používají pro vjezd a výjezd do garáže svoji vstupní magnetickou kartu poté, co je naprogramována i pro použití v garážích. Jedná se o bezkontaktní magnetickou kartu s krátkým dosahem.

Parkovací místa - Návštěvník: využívá vyhrazená parkovací stání, které jsou pronajaty nájemcem pro své návštěvy, v 1. podzemním podlaží budovy, tato jsou určena výhradně pro krátkodobé parkování pro předem nahlášené Návštěvníky, kterým bude u vstupní závory vydána automatickým systémem vstupní karta, sloužící pro vjezd do garáží a vstup do prostor recepcie.

2.4. Všeobecné pokyny k Parkovacímu řádu

- 2.4.1. Do garáží má přístup pouze řidič vozidla, který má platnou vstupní kartu a jeho spolucestující.
- 2.4.2. Parkovací stání jsou označena čísly a tabulkou. Nájemce si označí parkovací stání konkrétní registrační značkou, případně jménem nebo logem Nájemce. Parkovací stání pro Návštěvníky jsou označena tabulkou s nápisem "NÁVŠTĚVA" se jménem nebo logem nájemce. Nájemci ani Návštěvníci nesmějí parkovat na jiných místech, než na těch, která jsou pro ně konkrétně vyhrazena.
- 2.4.3. V případě, že oprávněný Nájemce najde své parkovací stání neoprávněně obsazené, je povinen to nahlásit ostraze budovy, která mu určí, dočasně náhradní parkovací stání.
- 2.4.4. Parkovací stání jsou určena pouze pro osobní vozidla o max. výšce 1,90 m.
- 2.4.5. V prostoru garáží je povolena max. rychlost 10 km/hod.

- 2.4.6. V garážích jsou řidiči povinni řídit se obecně závaznými právními předpisy o provozu na pozemních komunikacích, o bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích a dalšími právními předpisy, které upravují pravidla silničního provozu (zejména přednost zprava) a respektovat instalované dopravní značení.
- 2.4.7. Vozidlo musí být zaparkováno na parkovacím stání tak, aby žádnou svojí částí nepřesahovalo do sousedního parkovacího stání.
- 2.4.8. Vjezd motorových vozidel s přívěsným vozíkem je zakázán.
- 2.4.9. Vozidla jedoucí po komunikacích mají přednost před vozidly vyjíždějícími z jednotlivých parkovacích stání.
- 2.4.10. V případě poruchy terminálu na vjezdu nebo výjezdu z garáží, je řidič povinen tuto poruchu nahlásit ostrahe budovy prostřednictvím interkomu a dále se řídit pokyny ostražky budovy.
- 2.4.11. Každý Nájemce vyhrazených parkovacích stání má právo užívat vyhrazené parkovací stání v souladu s podmínkami nájemní smlouvy a tímto Parkovacím řádem.
- 2.4.12. Ostraha budovy či jiný pracovník správy budovy kontroluje průběžně správnost a oprávněnost parkování na jednotlivých parkovacích stáních. Upozorňuje parkující Nájemce a Návštěvníky na případné nedodržení Parkovacího řádu a průběžně tyto nedostatky odstraňuje. Pokud bude konkrétní vozidlo zaparkováno na jiném místě, než mu dovoluje jeho nájemní smlouva, ostraha takovou situaci zdokumentuje. Jedná-li se o vozidlo Nájemce, upozorní ho na nutnost okamžitého přeparkování. Nájemce je povinen Pronajímateli zaplatit poplatek ve výši 1 000,- Kč za každý jednotlivý případ parkování či stání každého vozidla v rozporu s tímto Parkovacím řádem na jiném parkovacím stání než je specifikováno v nájemní smlouvě. Návštěvník je povinen pronajímateli zaplatit poplatek ve výši 1 000,- Kč za každý jednotlivý případ parkování či stání každého vozidla v rozporu s tímto Parkovacím řádem na jiném parkovacím stání než označeném „NÁVŠTĚVA“.
- 2.4.13. Způsobí-li uživatel garáží, či jiná osoba škodu na zařízení podzemních garáží nebo jinému uživateli parkovacího stání, je povinen tuto skutečnost ohlásit ostražce budovy nebo na recepci. Následně je tento uživatel povinen škodu plně uhradit.
- 2.4.14. V prostoru garáží se mohou pohybovat děti do 15 let pouze v doprovodu osoby starší 18 let.
- 2.4.15. Případný požár je uživatel parkovacího stání povinen ihned ohlásit na Ohlašovně požáru- velině.
- 2.4.16. V celém prostoru podzemních garáží platí přísný zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm.
- 2.4.17. Je zakázán vjezd jakýchkoli vozidel s pohonem LPG nebo CNG.
- 2.4.18. Při vjezdu a výjezdu je nutno vyčkat plného otevření závory. Je zakázáno vyjíždět a vjíždět těsně za předcházejícím vozidlem aniž by došlo k zavření závory mezi vozidly.
- 2.4.19. Je zakázáno nechat běžet motor zaparkovaného nebo stojícího vozidla.
- 2.4.20. Na všech komunikacích je zákaz zastavení. V případě, že je vozidlo nepojízdné a brání provozu, řidič vozidla okamžitě zajistí ve spolupráci s obsluhou garáží jeho odstranění z komunikace. Jestliže tak neučiní, bude vozidlo odstraněno na jeho náklady.
- 2.4.21. V prostoru garáží je zakázáno provádět jakékoli opravy vozidel, jejich mytí, doplňování paliva, oleje a chladících médií.
- 2.4.22. V prostoru parkoviště je zakázáno používat zvukové výstražné signalizace.
- 2.4.23. Parkovací stání nelze využívat ani krátkodobě na jiné účely než parkování vozidel.
- 2.4.24. Nájemce je povinen zajistit, aby každý řidič používající vozidla Nájemce v podzemních garážích byl prokazatelně seznámen s tímto Parkovacím řádem.
- 2.4.25. Pronajímatel má právo upravovat Parkovací řád tak, aby zajistil optimální provoz garáží. Úprava může být provedena vydáním nového Parkovacího řádu podzemních garáží v budově.



- 2.4.26. Pronajímatel ani správce nemovitosti neodpovídají za škody způsobené na vozidlech či za krádeže uvnitř garáží a nejsou odpovědní ani za žádnou fyzickou újmu, která vznikne v důsledku nehod, zranění či přepadení.
- 2.4.27. V případě výstrahy, požárního poplachu nebo vyhlášené evakuaci budovy jsou Zaměstnanci a Návštěvníci povinni bezodkladně opustit prostory podzemních garáží k tomu určenými únikovými schodišti.

3. Závěrečná ustanovení

- Domovní řád a Parkovací řád jsou trvale k dispozici v recepci a na velině ostrahy budovy.
- Tyto řády jsou závazné pro všechny Zaměstnance, Návštěvníky a Hosty.
- V případě, že některá ustanovení z těchto řádů jsou v rozporu se smlouvou o nájmu, jsou ustanovení smlouvy nadřazena ustanovením tohoto řádu.
- Pronajímatel si vyhrazuje právo tento Domovní řád a Parkovací řád měnit a doplňovat podle podmínek provozu. Pronajímatel je povinen každou změnu nebo doplněk Domovního řádu nebo Parkovacího řádu písemně sdělit všem Nájemcům.

Příloha č. 1 - Vymezení míst ke kouření



Handwritten signature/initials

Příloha č. 2 - Certifikace LEED

1. CERTIFIKACE LEED

Účel Požadavků certifikace LEED

Nájemce se zavazuje, že bude respektovat podmínky specifikované v požadavcích certifikace LEED tak, jak jsou vedeny níže, a to jak v souvislosti s užíváním Pronajatých prostor, Společných prostor v Budově, včetně venkovních prostor před Budovou, tak i v rámci případné odsouhlasené realizace stavebních úprav realizovaných v Pronajatých prostorech Nájemcem.

Nájemce je při návrhu a realizaci stavebních úprav povinen řídit se a plnit požadavky stanovenými příslušnými závaznými a směrnými normami ČSN (nebo DIN, případně EN, v případě, že příslušné české normy neexistují) a zároveň je Nájemce povinen splnit požadavky LEED specifikované v tomto dokumentu níže.

1.1. Efektivita hospodaření s vodou

V Pronajatých prostorech je možné instalovat pouze ty výtokové armatury a zařízení zdravotně technických instalací (dále také jen jako „ZTI“), které splňují níže uvedené požadavky:

- 1) **WC:** duální splachování se spotřebou 3 / 4,5l na malý / velký cyklus nebo nižší.
- 2) **Pisoár:** keramika pisoáru musí být schopna zajistit splachování do **1l vody** na jeden splachovací cyklus. Automatické splachovací zařízení pisoáru musí mít možnost nastavení doby splachování takové, aby vydané množství vody na jeden splachovací cyklus bylo 1 l (0,264 gal) nebo méně.

Příklad:

Průtok ventilem je např. 60l / minutu při běžném tlaku, časovač doby výtoku proto musí umožnit nastavení doby výtoku na 1 s pro jeden cyklus, aby celkové množství vydané vody činilo 1l.

- 3) **Sprchy:** manuální ovládání, průtok sprchovou hlavici musí být maximálně 6l za minutu nebo méně.
- 4) **Umyvadlové baterie:** automatické (optoelektronické nebo dotykové) s průtokem maximálně 3l / minutu nebo méně s funkcí nastavení doby výtoku. Celkové množství vydané vody na jeden cyklus nepřekročí 0,5l (odpovídá nastavení doby výtoku 10 s při průtoku 3l / minutu).

Kuchyňské baterie: Mechanické, průtok max. 3l / minutu (týká se baterií v čajových kuchyňkách v kancelářích).

Pozn.: průtok u kuchyňských baterií může být regulován pomocí úsporné hlavice osazené na baterii – musí však být doložen průtok touto úspornou hlavici technickým listem výrobku.

Předoplachovací baterie v komerčních kuchyních: mechanické pákové, provedení s ruční sprškou, průtok maximálně 6l / minutu.

Žádné požadavky nejsou pro:

- 1) baterie do úklidových místností.

1.2 Chladicí média

Pro instalaci technických chladicích systémů v Pronajatých prostorech budou použity pouze ta chladiva, která mají nulový obsah chloroflourocarbonu (CFC).

1.3. Rozšířené hospodaření s chladicími medii

Lokální chladicí systémy v Pronajatých prostorách budou zvoleny tak, aby v kombinaci s technickými chladicími systémy Budovy splnily předpis daný směrnicí „LEED Reference Guide for Green Building Design and Construction v2009“, kapitola „EAc4: Enhanced Refrigerant Management“.

Protipožární systémy instalované Nájemcem v Pronajatých prostorách nebudou obsahovat žádné látky poškozující ozónovou vrstvu.

1.4. Zákaz kouření v budově

Ve všech vnitřních prostorách Budovy platí zákaz kouření (tedy ve Společných, Veřejných i Pronajatých prostorách). V blízkosti Budovy je Pronajímatelem zřízeno vyznačené místo pro kuřáky, splňující požadavky LEED. Kouření mimo vyznačený prostor není povoleno.

1.5. Monitorování vnějších dodávek vzduchu

Ve všech trvale obsazených prostorách v Pronajatých prostorách (jednotlivých nájemních úsecích - pracoviště, konferenční sály a jednací místnosti) s obsazeností 25 osob na 1000 čtverečních stop (tj. 25 osob na 92,90 m²) nebo vyšší, budou osazena čidla CO₂, která budou monitorovat koncentraci oxidu uhličitého uvnitř těchto prostor. Čidla akustickou nebo optickou signalizací upozorní na překročení přípustného limitu CO₂ (limit je 925 ppm) nebo budou napojena na centrální monitorovací systém, kde v případě překročení přípustné koncentrace CO₂ vyhlásí poruchový stav.

1.6. Skladování a sběr recyklovatelného odpadu

V Pronajatých prostorách instaluje Nájemce označené sběrné nádoby pro recyklovatelný odpad v rozsahu:

- papír,
- kartonový papír,
- sklo,
- umělé hmoty,
- kovy.

Jejich počet bude odpovídat množství vyprodukovaného recyklovatelného odpadu provozem Nájemce. Správa Budovy zajistí označenou místnost s kontejnery na výše uvedené druhy tříděného odpadu v prvním nadzemním podlaží a zajistí pravidelný odvoz odpadu z těchto Pronajatých prostor. Nájemce bude vyprazdňovat sběrné nádoby z Pronajatých prostor Nájemce do sběrných kontejnerů pro recyklovatelný odpad řádně vytříděné.

1.7. Měření a ověřování

V případě požadavku Nájemce na instalaci měřících zařízení spotřeb medií a energií, musí Nájemce kontaktovat vlastníka Budovy a získat jeho povolení.