

ART/GEN – sklady
.39/2025 / NS
CENT 5755/2025

**Smlouva o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání
(skladové prostory)**

**v budově Art Office Gallery,
Praha, Česká republika**

(dále jen „Smlouva”)

uzavřená mezi společnostmi

Art Office Gallery a.s.

a

Centrum pro regionální rozvoj České republiky

Obsah:

§ 1 Smluvní strany	3
§ 2 Předmět Smlouvy	3
§ 3 Předmět nájmu	3
§ 4 Účel nájmu	4
§ 5 Převzetí Pronajatých prostor	4
§ 6 Nájemné	4
§ 7 Slevy z Nájemného, Náhrada škody	6
§ 8 Vybavení a technická zařízení užívaná v Pronajatých prostorech.....	7
§ 9 Povinnosti Nájemce	7
§ 10 Povinnosti Pronajímatele	8
§ 11 Doba trvání nájmu, skončení nájmu	9
§ 12 Vrácení Pronajatých prostor po ukončení nájmu.....	9
§ 13 Oznámení	9
§ 14 Společná a závěrečná ustanovení.....	10

§ 1 Smluvní strany

Art Office Gallery a.s.

se sídlem: Evropská 2690/17, Praha 6, 160 00

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**" nebo v obecném kontextu "**Strana**")

a

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**" nebo v obecném kontextu "**Strana**").

§ 2 Předmět Smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu Art, tzn. víceúčelového administrativního a obchodního komplexu, nacházejícího se na adrese Argentinská 1610/4, Praha 7, 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**“) a Pozemek je taktéž ve výlučném vlastnictví Pronajímatele.
2. Pronajímatel přenechává touto Smlouvou Nájemci Pronajaté prostory specifikované níže v § 3 této Smlouvy za účelem úplatného užívání za podmínek specifikovaných touto Smlouvou a Nájemce Pronajaté prostory (tak, jak jsou tyto definovány níže) za účelem výkonu administrativních a provozních činností zaměstnanců Nájemce v nich a za podmínek specifikovaných touto Smlouvou od Pronajímatele k užívání přejímá.

§ 3 Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou:
 - a) skladové prostory, nacházející se v **1 až 3. podzemním** podlaží Budovy s celkovou výměrou **25,7 m²**, vymezené v plánech, které jsou v Příloze č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Skladové prostory**“ a / nebo „**Pronajaté prostory**“).
2. Nájemce je oprávněn k nevýhradnímu užívání společných prostor Budovy, vymezených v plánech, které jsou v Příloze č. 2 této Smlouvy (dále jen „**Společné prostory**“) a dále přístupové komunikace v majetku Pronajímatele kolem Budovy.
3. Nájemce nebude oprávněn užívat jiné prostory Budovy než ty, které vymezují odst. 1. a 2. tohoto § této Smlouvy.
4. Pronajaté prostory jsou přenechány Nájemci ve standardním vybavení, které je specifikováno v Příloze č. 3 této Smlouvy (dále jen „**Standardní vybavení**“).

§ 4 Účel nájmu

1. Nájemce bude užívat Pronajaté prostory, za účelem výkonu administrativních a provozních činností zaměstnanců Nájemce v nich, a to pouze k níže uvedenému:
 - a) Skladovací prostory budou Nájemcem využívány výhradně ke skladování přenosných věcí.

§ 5 Převzetí Pronajatých prostor

1. Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci a Nájemce se zavazuje převzít od Pronajímatele Pronajaté prostory k užívání nejpozději ke dni **1. dubna 2025**.
2. Při předání a převzetí Pronajatých prostor bude sepsán společný předávací protokol, který bude zachycovat skutečný stav Pronajatých prostor k datu předání, množství předaných klíčů / přístupových karet, předanou dokumentaci (bude-li jaká). Účelem předávacího protokolu je zápis skutečného stavu Pronajatých prostor při jejich převzetí. Vzor předávacího protokolu je Přílohou č. 4 této Smlouvy.

§ 6 Nájemné

1. Za užívání Pronajatých prostor se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli nájemné, jehož výše je stanovena následujícím způsobem:

- a) za Skladové prostory ve výši **200,- Kč** za m² výměry Skladových prostor (tak, jak je tato definována v § 3, odst. 1 písm. a) této Smlouvy) měsíčně (dále jen „**Nájemné**“);

Celkové čtvrtletní nájemné za Pronajaté prostory činí **15.420,- Kč**.

2. 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@err.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. Daň z přidané hodnoty bude nárokována a hrazena podle zákona. Dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, je Nájemné Pronajatých prostor jakožto kancelářských prostor osvobozeno od DPH. Strany se dohodly, že mimo jiné zejména Provozní náklady, Služby, Spotřeba elektrické energie, úklid, údržba, opravy a ostatní poplatky nejsou vedlejším plněním nájemného a bude k nim tedy připočtena DPH v zákonné výši. Nájemce tímto prohlašuje, že není plátcem DPH.
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 částem 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. Nájemce bude hradit fixní poplatek za veškeré služby poskytované v souvislosti s nájmem Skladových prostor (dále jen „**Skladový poplatek**“), a to ve výši **42,35 Kč** měsíčně za m² výměry Skladových prostor, uvedené v § 3, odst. 1. písm. a) této Smlouvy, tj. v celkové výši **3.265,19 Kč** čtvrtletně včetně 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. Skladový 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 § 6 odst. 4 a 5 této Smlouvy, dojde za stejných podmínek i k úpravě Skladového poplatku.
7. Pronajímatel je oprávněn pověřit správou a řízením Budovy, stejně tak jako zajišťováním některých služeb uvedených v tomto § této Smlouvy jakoukoli jinou osobu dle svého vlastního uvážení (dále jen „**Správce Budovy**“), s tím, že je Pronajímatel povinen Nájemci oznámit osobu Správce Budovy, a to včetně její identifikace.

§ 7 Slevy z Nájemného, Náhrada škody

1. Nájemci vzniká právo na slevu z Nájemného pouze v případech, kdy je užívání Pronajatých prostor (nebo jejich části) znemožněno nebo zásadně omezeno z důvodu, který lze přičíst výlučně Pronajímateli nebo Správci Budovy.
2. V případě, že Nájemce nebude mít možnost užívat Pronajaté prostory v rozsahu stanoveném touto Smlouvou, Pronajímatel odpovídá pouze za skutečnou škodu, nikoli však za škodu představující ušlý zisk Nájemce nebo za skutečnou škodu, která spočívá ve vzniku dluhu.
3. Pronajímatel neodpovídá za škodu ani ztráty, které případně utrpí osoby během své přítomnosti v Pronajatých prostorech, anebo Budově ani za movité věci ve vlastnictví Nájemce, případně zaměstnanců nebo návštěvníků Nájemce, ke kterým dojde jiným způsobem než pochybením Pronajímatele. Pronajímatel pak zejména neodpovídá za škody nebo ztráty, které utrpí Nájemce v Pronajatých prostorech či Budově následkem vyšší moci.
4. Strany se dohodly, že Pronajímatel nenahrazuje Nájemci žádnou nemajetkovou újmu, Pronajímatel nahrazuje vždy pouze majetkové škody.

§ 8 Vybavení a technická zařízení užívaná v Pronajatých prostorech

1. Jakékoliv vybavení, technická zařízení a přístroje používané nebo nainstalované Nájemcem v Pronajatých prostorech a činnosti prováděné v Pronajatých prostorech musí být v souladu s právním řádem České republiky, Evropské unie a českými normami a podléhají schválení příslušných státních orgánů, jestliže je takovéto schválení vyžadováno.
2. V Pronajatých prostorech nesmí být používáno žádné (elektrické či jiné) topné vybavení, pokud není schváleno Pronajímatelem. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že schválení musí být předchozí a Pronajímatel jej musí udělit v písemné podobě.

§ 9 Povinnosti Nájemce

Nájemce se tímto zavazuje:

1. užívat Pronajaté prostory, Společné prostory a zařízení Budovy řádně v souladu s účelem nájmu dle § 4 této Smlouvy, řádně požívat služeb a dodávek a dodržovat domovní řád (dále jen „**Domovní řád**“), který je Přílohou č. 5 této Smlouvy. Nájemce výslovně souhlasí s tím, že Pronajímatel je oprávněn za účelem optimálního provozu Budovy měnit či doplňovat Domovní řád za předpokladu, že takové změny nebo doplnění výrazně neovlivní práva Nájemce či je Nájemce mohl rozumně očekávat ve vztahu k užívání Pronajatých prostor dle této Smlouvy. Pronajímatel je povinen zaslat Nájemci návrh takových změn a doplnění Nájemci k připomínkám a projednat s Nájemcem v dobré víře jeho připomínky. Za předpokladu splnění podmínek dle předchozí věty nabývá okamžikem doručení nového Domovního řádu Nájemci, takový nový Domovní řád účinnosti. V případě rozporů mezi ujednáním této Smlouvy a ustanoveními Domovního řádu se vždy aplikuje ujednání této Smlouvy;

2. zajistit, aby osoby na straně Nájemce (např. zaměstnanci, obchodní partneři, společníci, návštěvy) dodržovaly Domovní řád;
3. po dobu trvání nájmu nepoužívat, neskladovat, nevyrábět, neprodukovat ani žádným jiným způsobem nenakládat v Pronajatých prostorech ani ve Společných prostorech či Budově s žádnými toxickými nebo nebezpečnými odpady, substancemi, látkami, jakož i s jakýmkoliv látkami způsobilými škodit životnímu prostředí (dále jen „**Nebezpečné nebo škodlivé látky**“). Nájemce je povinen neprodleně písemně informovat Pronajímatele o každém jednotlivém případě nakládání s Nebezpečnými nebo škodlivými látkami. V případě, že Nájemce, jeho zástupci, zaměstnanci, smluvní partneři, návštěvy nebo jiné osoby na straně Nájemce, které se budou vyskytovat v Pronajatých prostorech, Společných prostorech či Budově z důvodů na straně Nájemce, budou nakládat s Nebezpečnými nebo škodlivými látkami, je Nájemce srozuměn s tím, že Pronajímatel je dle svého uvážení oprávněn nechat na účet Nájemce podniknout veškerá opatření nutná k úklidu a/nebo odstranění Nebezpečných nebo škodlivých látek, a to na účet Nájemce, pokud taková opatření nepodnikne Nájemce bez odkladu sám. Pronajímatel neodpovídá za škody, které Nájemci v souvislosti s výše uvedenými opatřeními vzniknou. Veškeré náklady a vydání, která Pronajímateli v souvislosti s výše uvedenými opatřeními vzniknou, je Nájemce povinen na výzvu Pronajímatele Pronajímateli neprodleně uhradit. Nájemce může zacházet s odpadem, smetím popř. šrotem (dále jen „**Odpad**“) pouze v souladu s příslušnými ustanoveními Domovního řádu. Toto ustanovení se nevztahuje na věci běžné potřeby (např. baterie), pokud s nimi bude Nájemce zacházet řádným způsobem;
4. dodržovat klid a pořádek v Pronajatých prostorech, a to v mezích běžného provozu a veřejného pořádku tak, aby nebyli rušeni ostatní nájemníci a uživatelé Budovy;
5. dodržovat veškeré bezpečnostní a protipožární předpisy; budou-li Pronajaté prostory vzájemně propojeny a uzavřeny tak, aby mohly být užívány výhradně Nájemcem, a bude-li spojující koridor v rámci Propojených prostor tvořit součást protipožárního bezpečnostního únikového východu, zavazuje se Nájemce udržovat tento koridor prost všech překážek, které by v případě požáru bránily evakuaci;
6. umožnit Pronajímateli nebo jím určené osobě vstup do Pronajatých prostor během obvyklé pracovní doby za účelem provedení kontroly, oprav a odpočtu Spotřeby elektrické energie v Pronajatých prostorech, tj. instalace topení, větrání, odpadů, klimatizace, elektrických rozvodů, plynu a vody, včetně jejich odpočtu a také za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy. Pokud se Strany nedohodnou jinak, je Pronajímatel povinen písemně uvědomit Nájemce o této kontrole alespoň jeden pracovní den předem. V případě, že Nájemce podstatně poruší tuto Smlouvu nebo bude nutné podniknout urgentní inspekci nebo v případě hrozícího nebezpečí poškození Pronajatých prostor, je Pronajímatel nebo jím určená osoba oprávněna vstoupit do Pronajatých prostor bez předchozího upozornění Nájemce a v kterémkoliv dni a čase;
7. informovat okamžitě Správce budovy, či jím pověřenou osobu o závadách a poškozeních v Pronajatých prostorech a ve Společných prostorech, které Nájemce způsobil sám, nebo je způsobili jeho zaměstnanci, smluvní partneři, návštěvníci nebo jiné osoby na straně Nájemce. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli či jím pověřené osobě tyto závady

odstranit a je povinen uhradit Pronajímateli náklady spojené s odstraněním těchto závad a poškození;

8. neprodleně informovat Správce budovy o závadách, poškozeních, nehodách nebo požárech v Pronajatých prostorech a Společných prostorech vzniklých provozem Budovy. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli či jím pověřené osobě tyto závady odstranit;

§ 10 Povinnosti Pronajímatele

Pronajímatel se tímto zavazuje:

1. předat Pronajaté prostory Nájemci nejpozději ke dni **1. dubna 2025**;
2. umožnit Nájemci ode dne předání Pronajatých prostor do skončení nájmu užívání a vstup do Pronajatých prostor a Společných prostor 24 hodin denně, 7 dní v týdnu;
3. udržovat přiměřený pořádek před Budovou a v jejím okolí;
4. poskytovat 24 hodin denně a 7 dní v týdnu (s výjimkou výpadků v distribučních sítích) zejména následující služby: bezpečnostní služby v Budově, dodávku elektrické energie, výměnu elektrických žárovek nebo zářivek a jiné světelné instalace umístěné ve Společných prostorech, adekvátní množství teplé a studené vody v Budově, provoz výtahů, vytápění nebo klimatizace v Budově, denní úklid a údržbu Společných prostor včetně odvozu zde se nacházejících odpadků, odklizení sněhu a luxování koberec, umývání oken, úpravu podlah ve Společných prostorech leštěním nebo voskováním, všeobecné údržbářské služby ve Společných prostorech, péče o terén, vchody a parkoviště;
5. provádět opravy Pronajatých prostor, které budou nad rámec běžné údržby prováděné Nájemcem;
6. v případě nemožnosti splnění dohodnutého poskytování služeb a jiných závazků dle této Smlouvy Pronajímatelem z důvodů zásahu vyšší moci je Pronajímatel povinen obnovit poskytování služeb a začít plnit dle svých obvyklých možností bezprostředně poté, co odpadne překážka, která tomu bránila.

§ 11 Doba trvání nájmu, skončení nájmu

Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní dobou tři kalendářní měsíce. Výpovědní doba začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.

§ 12 Vrácení Pronajatých prostor po ukončení nájmu

1. Pokud dodatek vyhotovený k této Smlouvě nestanoví jinak, je Nájemce ke dni ukončení nájmu povinen Pronajaté prostory vyklidit, provést údržbu Pronajatých prostor a předat

Pronajaté prostory Pronajímateli ve stejném stavu, tedy ve Standardním vybavení, jak je toto popsáno v Příloze č. 3 této Smlouvy s ohledem na běžné opotřebení.

2. Při předání a převzetí Pronajatých prostor v souladu s odst. 1 tohoto § této Smlouvy bude vyhotoven společný předávací protokol, který bude podepsaný jak Pronajímatelem, tak Nájemcem.

§ 13 Oznámení

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.



kf79pnm

Nájemce:

Společnost:
K rukám:
Adresa:
E-mail:
S kopií pro:
Datová schránka:

Centrum pro regionální rozvoj
České republiky



mt6427q

§ 14 Společná a závěrečná ustanovení

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**“). S ohledem na právní postavení Nájemce a jeho předmět činnosti uskutečňovaný v Pronajatých prostorách se práva a povinnosti smluvních stran vyplývající z této Smlouvy řídí ustanoveními § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, upravujícími obecný nájem

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 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 delikttní 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 - Plány a vymezení Pronajatých prostor

Příloha č. 2 - Vymezení Společných prostor

Příloha č. 3 - Standardní vybavení

Příloha č. 4 - Vzor předávacího protokolu

Příloha č. 5 – Domovní řád

25. Strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavírají po vzájemné dohodě na základě jejich pravé a svobodné vůle, že si tuto Smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, že tato bude zavazovat Nájemce i Pronajímatele, jakož i jejich příslušné právní nástupce a případně povolené postupníky a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze, dne 28. 3. 2025



Art Office Gallery a.s.

Jiří Tošek

člen představenstva

V Praze, dne 28. 3. 2025

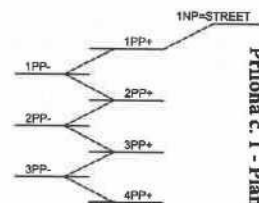


Centrum pro regionální rozvoj České republiky

Petr Štěpánek, Ph.D.

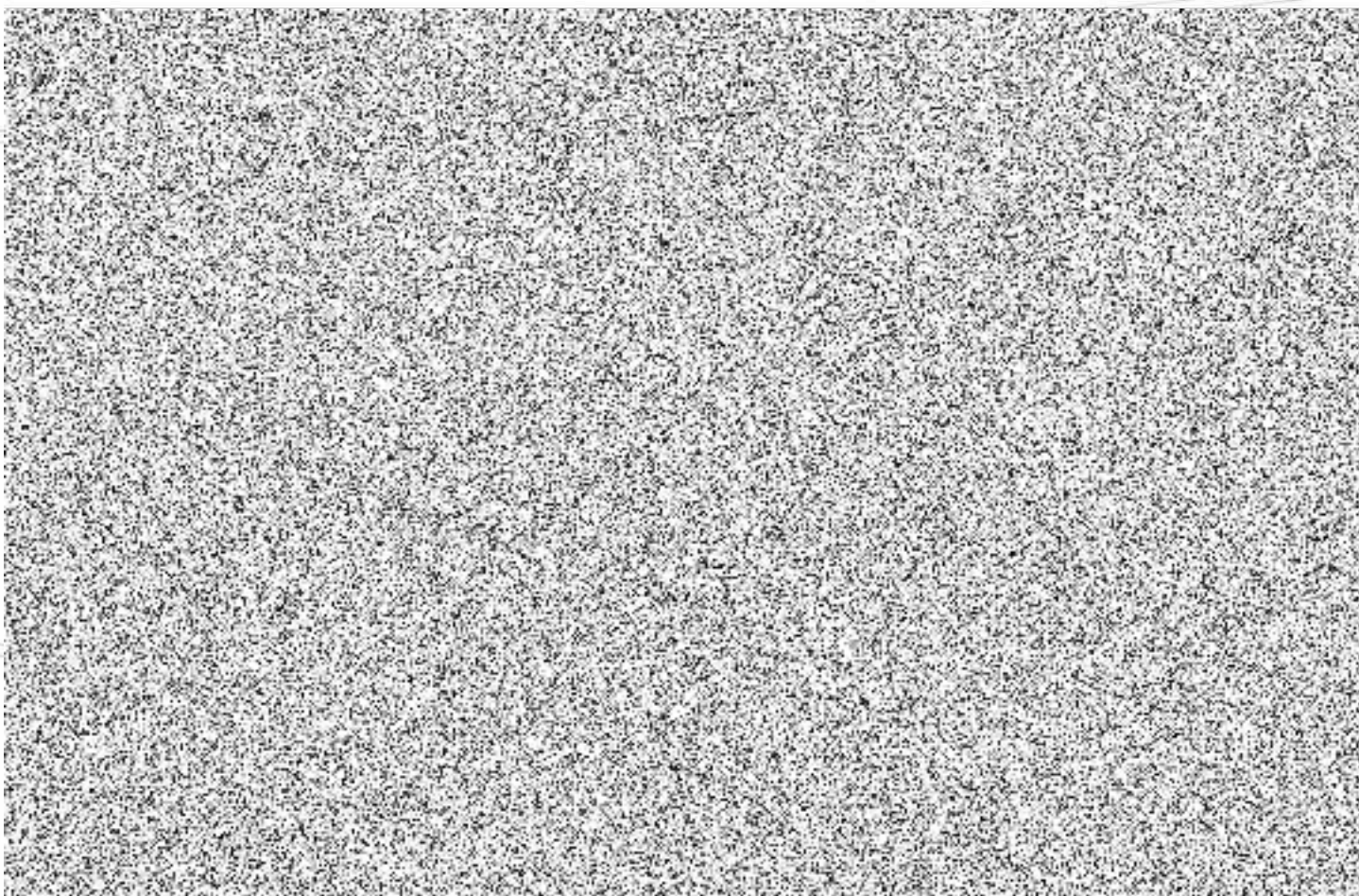
generální ředitel





LEGEND:

STORAGE

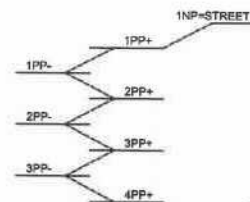


1st Basement
scale 1:250
19/03/2025

SUMARIZATION OF AREAS

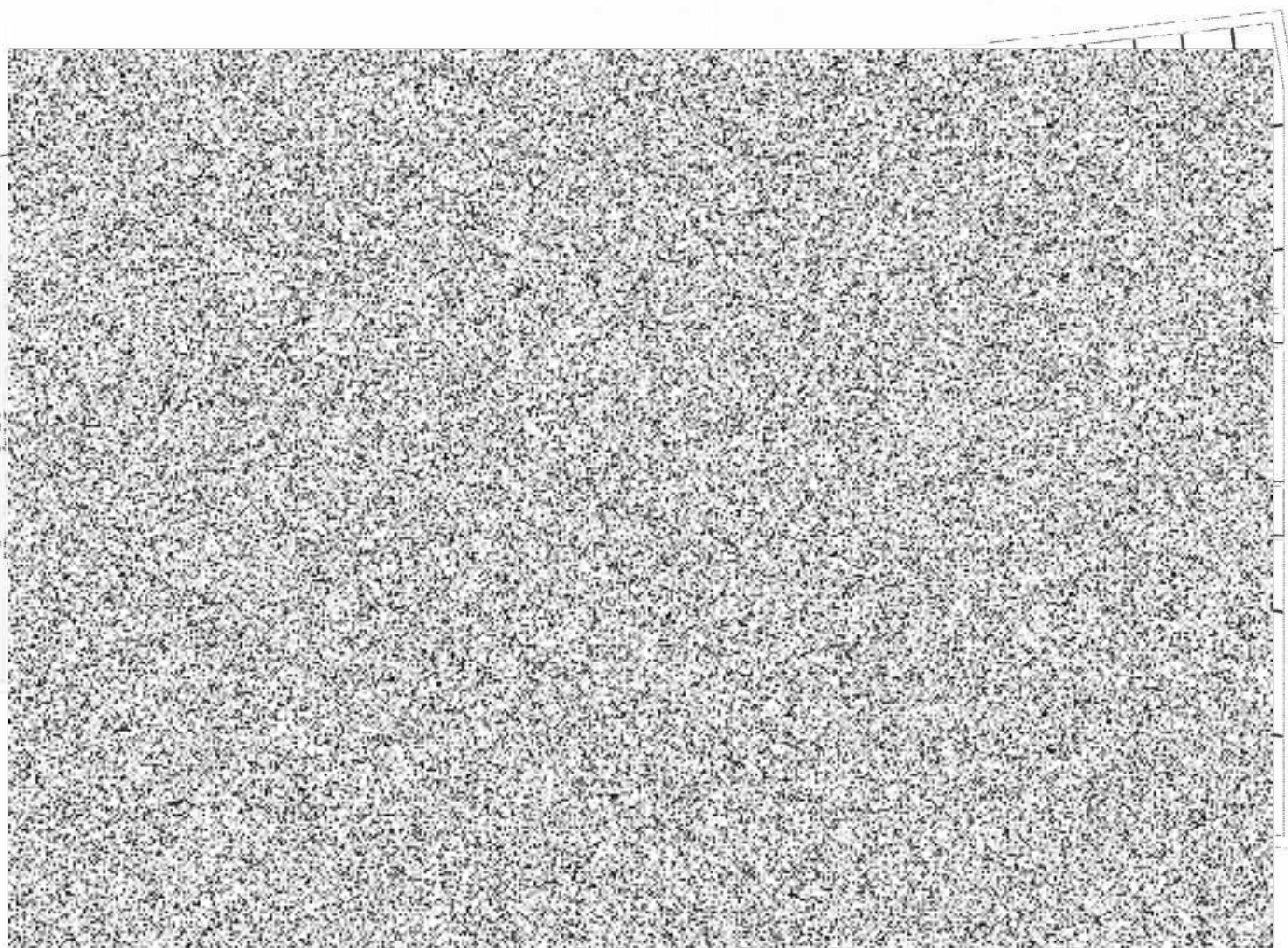
Art

Art



LEGEND:

STORAGE

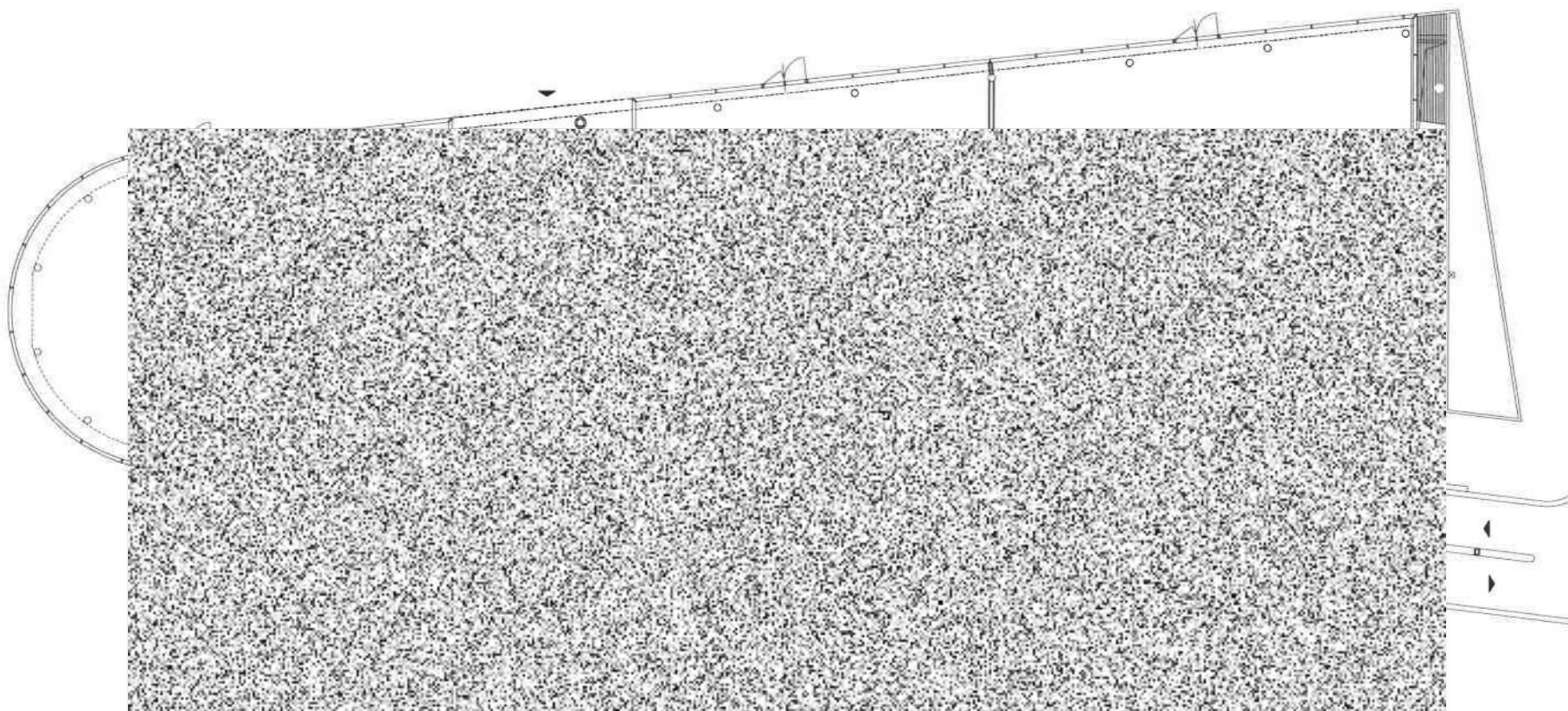


Art

SPECIFICATION OF AREAS

3rd Basement
scale 1:250
19/03/2025





LEGENDA:

SPOLEČNÉ PROSTORY

CMCARCHITECTS

Art

SOUHRN PLOCH

1.nadzemní podlaží
scale 1:250



Príloha č. 3 - Standardní vybavení



Art Office Gallery - Standardní Specifikace

Standard
budovy

Část A	Umístění, dostupnost, exteriéry	
A.01	Přístup	
	Přístup pro pěší z ulic Argentinská a Jateční	o
	Stanice metra C - "Vltavská"	o
	Stanice tramvaji - Dělnická, Pražská tržnice	o
	Vjezd do podzemních garáží z ulice Tusarova	o
	Žázemí pro parkování jízdních kol k dispozici v přízemí budovy	o
A.02	Venkovní úpravy	
	Architektonicky upravené nádvoří s vodním prvkem, zpevněnou plochou kombinující kamennou a betonovou dlažbu	o
	Zeleň kombinující travnaté a záhonové plochy, stromy, designově řešené lavice a venkovní osvětlení	o
	Místo pro kouření vymezené vně budovy v souladu s podmínkami LEED	o
A.03	Vstup	
	2 hlavní vstupy přes karuselové dveře do 1 centrální reprezentativní recepcie s 24h službou	o

Část B	Plášť budovy	
B.01	Fasáda	
	Převážně lehký obvodový plášť tvořený hliníkovými profily, modulová šířka 1300 mm (2600 mm v rovných částech 1.NP)	o
	Práskové lakované plochy v převážující černé barvě, izolační dvojsklo, otevíravá okna v každém druhém fasádním modulu (v kancelářských prostorech)	o
B.02	Střecha	
	Nepřístupná plochá střecha s dvojítlou bitumenovou hydroizolací, svažitá část střechy krytá titan-zinkovým plechem	o

Část C	Interiér budovy	
C.01	Kanceláře obecně	
	Flexibilita kanceláří	Standardní modularita všech systémů - 2600 mm
	Typická plocha kancelářské nájemní jednotky - cca 1800 m ²	o
	3.00 m standardní světla výška v kancelářském prostoru (2.65 m v chodbách)	o
	Vnitřní horizontální žaluzie - povolen výhradně standard budovy	o
	Stojánkové konvektory podél fasády - povolen výhradně standard budovy	o
	Chladicí fancoily zabudované v podhledu	o
	Zavěšený minerální podhled (kombinace s plným SDK)	o
	Zavěšená svítidla (v chodbách downlighty)	o
	Zdvojená podlaha pro umožnění kabeláže	o
	Toalety	o
	WC pro invalidy	o
	Cajové kuchyňky	Stand. laminovaná sestava 4 x 60 cm s dřezem, h.skrínkami a přípravou pro vest.leidnici
		Kuchyňské spotřebiče - lednice, myčka, mikrovlnka, atd.
	Obchodní prostory obecně	Realizovány v rozsahu "hrubá stavba", s mezinájemními příčkami, betonovým potěrem na úrovni - 0,015 m, bez uprav povrchu a zavěšeného podhledu; převážující světla výška je 3.45 m
		Připojovací body veškerých TZB budovy poskytnuty na hranici nájemní jednotky
C.02	Dveře - obecně	
	Hlavní vstup, únikové cesty, výtahové lobby - hliníkové dveře s bezpečnostním zasklením	o
	Toalety - dřevotřískové dveře s laminovaným povrchem, vstupy do předsíní opatřeny samozavíračem	o
	Technické místnosti a sklady v Suterénu - ocelové dveře s práskové lakovaným povrchem	o
	Protipožární dveře dle požadavků PBRs a příslušných norem	o
	Dveře - nájemci	
	Kancelářské a obchodní prostory	Plně dveře, hrany z tvrdého dřeva, laminovaný nebo dýhovaný povrch
		Skleněné dveře - bezrámové nebo rámové, plně dveře s postranním světlíkem
		Dveře s atypickou světlo výškou nad 2.0 m
		Protipožární dveře dle požadavků PBRs a příslušných norem
C.03	Zdvojené Podlahy	
	Dřevotřískové podlahové desky 60 x 60 cm (kromě Obchodních a Suterénních skladových prostor)	o
	Výškové stavitelné sloupky, výška dutého prostoru 100 mm	o
	Povrch betonové konstrukce pod podlahou opatřen protiprašným nátěrem	o
	Zapustěné podlahové krabice integrované v systému zdvojených podlah	o
	Standardní systémy zdvojené podlahy v Kancelářských nájemních prostorech	o
C.04	Podlahové krytiny	
	Kancelářské prostory	Kobercové čtverce 50 x 50 cm dle standardu budovy - DESO ESSENCE, 500 g/m ² , či jiný podobný určený pronajímatelem
C.05	Příčky - obecně	
	Mezinájemní příčky ze sadrokartonu (kancelářské prostory, obchodní prostory), z porothermu ve všech suterénních místnostech	o
	Sádrokartonové příčky na konstrukci z pozinkovaného plechu s. 50mm (nebo více) a s dutinou vyplněnou minerální akustickou izolací s parametry útlumu předepsanými pro přilehlé prostory	o
	Použit systém Knauf GKF nebo podobný; impregnované nebo protipožární sdk desky použity kde nezbytné	o
	Příčky - nájemci	Systémové příčky - skleněné, poloskleněné, sádrokartonové
C.06	Neprůzvučnost	
	Obecně	Neprůzvučnost konstrukcí v souladu s normou ČSN
	Kancelář / Kancelář	v souladu s normou ČSN
	Kancelář / Chodba	v souladu s normou ČSN
C.07	Stropy	
	Standardní řešení zavěšeného podhledu - kombinace pevného sádrokartonu a minerálních kazet o rozměru 1200 x 600 mm v kancelářích, 1200 x 300 v chodbách, pevný sdk podhled v jiných prostorech, žádný podhled v Obchodních a Suterénních skladových prostorech	o
C.09	Vstupní lobby	
	Prostorné vstupní lobby s recepcí, s podlahou z litého terazza, designovými a uměleckými dekoracemi, tumikety	o
C.10	Výtahové lobby	
	Specifické designové řešení, podlaha z litého terazza, sdk podhled s integrovaným osvětlením	o
C.11	Toalety	
	Keramické wc mísy a pisoáry, umyvadla včetně desek z umělého kamene	o
	Sanitární příčky ze sadrokartonu	o
	Držáky toalet. papíru, dávkovače mýdla, hygienické nádoby, wc šetřky	o
	Zrcadla nade všemi umyvadly	o
	Keramická dlažba a obklad v kombinaci s otěruvzdorným nátěrem	o

Část D	Konstrukce	
D.01	Obecně	
	Konstrukci budovy tvoří převážně monoliticky železobetonový skelet s proměnným modulovým rozpětím - základní rozměr 7.75 x 7.15 m	o
D.02	Zatížení	
	Kancelářské prostory	3.25 kN/m ²
	Obchodní prostory	4.00 kN/m ²
	Suterénní plochy (garáže)	2.50 kN/m ²

Section E	Garage	
E.01	Garáže	
	4 úrovně podzemního parkování	o
	Parkovací místa v souladu s požadavky LEED a české legislativy	o
	Detekce CO & odvětrávací systém v souladu s českou legislativou	o
	Systém SHZ (sprinklery) nainstalován v souladu s českou legislativou	o
	Úprava povrchu podlah kombinující epoxy & polyuretanovou stěrku	o

OKA

Část F		TZB - ZTI, HVAC & Sprinklery			
F.01	Návrhové hodnoty	Teplota venk. vzduchu	+32°C (Léto)	o	
		Entalpie venk. Vzduchu	+58kJ/kg s.v. / relativní vlhkost vzduchu 35% (Léto)	o	
		Teplota venk. vzduchu	-15°C (Zima)	o	
		Entalpie venk. Vzduchu	-12,8kJ/kg s.v. / relativní vlhkost vzduchu 90% (Zima)	o	
		Kancelář - Léto	24±2°C	o	
		Kancelář - Zima	20±2°C	o	
		Tolerance	±2°C	o	
F.02	Výměna vzduchu	32,8 m3/hod.os v souladu s ČSN a požadavky LEED při standardní obsazenosti			o
F.03	Obsazenost	10 m²/os @ tepelná zátěž 200 W/os. včetně PC			o
F.04	Osvětlení	tepelná zátěž 12 W/m²			o
F.05	ZTI	Připojení vody a kanalizace vně Kancelářských a Obchodních nájemních jednotek			o
		Připojení vody a kanalizace uvnitř Kancelářských a Obchodních nájemních jednotek			o
F.06	HVAC	Stojánkové konvektory podél fasády			o
		Ovládání topení propojeno s ovládáním fancoilů			o
		Kancelářské prostory	Standardní řešení systémů vzduchotechniky a klimatizace uvnitř náj. jednotek, včetně standardního počtu, velikosti & umístění 2-trubkových fancoilů v dutině podhledu, spolu s příslušným kabelovým a trubkovým připojením a s distribucí čerstvého vzduchu v korydorech a do kanc. prostor	o	
			Individuální ovládání teploty - 1 regulační zóna / 1 konstrukční / 6 fasádních modulů	o	
			DX Split nebo jiné chladicí zařízení pro IT místnosti (nad rámec kapacity chlazení zajištěné prostřednictvím HVAC systému fancoilů)	o	
F.09	Sprinklery	Sprinklery pokrývají kancelářské i obchodní prostory, suterénní sklady a garáže			o

Část G		Elektroinstalace - silnoproud			
G.01	Obecně	Připojka	3 + PEN AC, ~50Hz, 400/230V, TN-C-S	o	
		Vnitřní distribuce	3 + PEN AC, ~50Hz, 400/230V, TN-C-S	o	
G.02	Nájemci	Kancelářské prostory	1 podlahová krabice na 10 m2 aktivní kancelářské podlahové plochy rozmístěné podle zadání Nájemce	o	
			Standardní podlahová krabice - 12-modulový typ ; - 2 silové zásuvky s přepětovou ochranou (4 moduly) - 2 silové zásuvky bez přepětové ochrany (4 moduly) - 4 pole pro 4 RJ45 datové zásuvky - nevystrojeno (4 moduly)	o	
G.03	Dieselagregát	DA napájející zásadní provozní a život chránící systémy budovy v případě výpadku sítě			o
G.05	Hromosvod	Zajištěn systém aktivního bleskosvodu			o

Část H		Elektroinstalace - osvětlení		
H.01	Obecně	Hladiny osvětlení	V souladu s normou ČSN	o
		Nouzové osvětlení	V souladu s normou ČSN	o
		Unikové značení	V souladu s normou ČSN	o
H.02	Nájemci	Kancelářské prostory	Intenzita osvětlení na deskách stolů 500 lux zajištěna obecně	o
			Zavěšená svítidla v kancelářském prostoru, downlighty v chodbách	o

Část I		Elektroinstalace - slaboproud			
I.01	Připojení	Metalické telefonní linky, ISDN připojení budovy			o
		Optické kabelové připojení budovy			o
I.03	Datová kabeláž	Datové připojení od rozvaděče operátora, vybavení serveroven & síťoven, strukturovaná kabeláž			o
I.04	Zabezp. systémy	CCTV	Prostory vstupu, garáže a venkovní prostory		o
		Přístupový systém	Vstup do budovy, výtahové lobby, garáže		o
			Hlavní vstup do kancelářských nájemních prostor		o
I.05	Vjezd do garáží	Opatřen automatickým systémem se závorou, čtečkou karet a domácím telefonem			o
I.06	EPS a ERO	Systémy elektronické požární signalizace a evakuačního rozhlasu zajištěny v souladu s českými normami			o
I.07	Detekce CO	Systém zajištěn v souladu s českými normami			o

Část J		Měření			
J.01	Elektrická energie	Individuální měření spotřeby elektrické energie pro každého Nájemce (kromě Suterénních skladových prostor)			o
J.02	Topení & Chlazení	Objektové měření spotřeby tepelné energie k přepočtu na základě m2 a k přefakturaci každému Nájemci			o
J.03	Voda	Objektové měření spotřeby vody k přepočtu na základě m2 a k přefakturaci každému Nájemci			o

Část K		Výtahy		
K.01	Osobní výtahy	Jednotky	6 výtahů (2 x 3 kabiny v triplexním modu)	o
		Kapacita	5 x 800kg, 1 x 1000kg (V6)	o
		Rychlost	1.6 m/s	o
		Zastávky	max 14 zastávek (proměnná hodnota)	o
		Interiér	kombinace zrcadel a skleněných panelů	o

Část M		Informační systém			
L.01	Venkovní prostory	Informační pylon prezentující název budovy / názvy Nájemců			o
L.02	Vstupní lobby	Informační panel prezentující název budovy / názvy Nájemců			o
L.03	Výtahové lobby	Informační panely prezentující čísla podlaží			o
L.04	Garážová patra	Barevné odlišující značení / číslování podzemních podlaží / číslování parkovacích stání			o
L.05	Interiéry - obecně	Dveře v budově značeny v souladu s příslušnou českou legislativou			o

Část M		Měření ploch			
M.01	Nájemní prostory	Výpočet podl. ploch na základě metodologie odvozené z mezinár. standardu GIF z 1.11.2005 (digitálně z výkresů)			o
Nájemní prostory (Kancelářské, Obchodní a Skladové plochy) obsahují všechny plochy určené k výhradnímu užívání Nájemcem a měří se v úrovni čisté podlahy : 1. směrem od vnitřní strany obvodové stěny k vnitřní straně obvodové stěny nebo k vnitřní straně vnitřní stěny; 2. k vnitřní straně obvodové parapetní stěny pod samotným prosklením, je-li fasáda tvořena částečně stěnou a částečně prosklením; 3. k vnitřní straně prosklené konstrukce ke sklu, jsou-li měřené plochy ohraničeny plně prosklenou fasádou nebo plně prosklenou zdí. Součástí Kancelářských, Obchodních a Skladových ploch jsou vnitřní chodby, toalety,úklidové místnosti, kuchyňky a serverovny a dále vnitřní nenosné dělicí stěny i veškeré plochy zastavěné, resp. prostory realizované podle požadavku Nájemce. Kancelářské, Obchodní a Skladové plochy nezahnují prostory výtahů, schodišť, technické a servisní prostory správce Budovy, vnitřní prostory technologií, instalační šachty, obvodové stěny uvedených prostorů a půdorysnou plochu vnitřních nosných konstrukcí včetně sloupů. Do Kancelářských, Obchodních a Skladových ploch nejsou zahrnuty všechny plochy se světlou výškou nižší než 1,50 m. V případě rozdělení Kancelářských, Obchodních a Skladových ploch je plocha dělicí příčky rozdělena napůl mezi Nájemce. Nájemní plochy terasy obsahují pouze zpevněné, pochozí části terasy. Plochy jsou měřeny digitálně z výkresů s přesností 0,01 m, s výsledným zaokrouhlením ploch na 0,10 m2. V případě přeměření ploch nájemcem je povolena odchylka skutečně zaměřených ploch od ploch zaměřených digitálně z výkresů do +/- 2 % (včetně). Do výše této odchylky je považována za směrodatnou pro určení výměry prostor jejich digitální výměra. V případě odchylky vyšší než +/- 2 % je považována za směrodatnou pro určení výměry prostor jejich skutečná výměra. Nájemce je oprávněn před převzetím prostor si prostory přeměřit dle metodologie GIF z 1.11.2005.					

01/16

Předávací protokol č. ...

o předání předmětu nájmu v rozsahu dle Smlouvy o nájmu nebytových prostor, uzavřené dne
mezi společnostmi Art Office Gallery a.s. a

I. Smluvní strany

Pronajímatel:
(Předávající)

Art Office Gallery a.s.

Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem
v Praze, oddíl B, vložka 17855
se sídlem: Praha 6, Evropská 2690/17, PSČ 160 00
IČ: 242 09 627

zastoupená:

.....
dále jen předávající

Nájemce:
(Přejímající)

.....
Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
v, oddíl, vložka
se sídlem:, PSČ
IČ:

zastoupená:

.....
dále jen přejímající

Správce budovy:

.....
se sídlem:, PSČ

zastoupená:

.....

II. Předmět přejímky

Předmětem přejímky je následující plnění v budově Art, Praha 7,

- předání kancelářských prostor o celkové výměře m2 v NP této budovy,
- předání skladových prostor o celkové výměře m2 ve PP této budovy,
- předání vyhrazených parkovací stání ve PP této budovy,

kteřé jsou předmětem nájmu v rozsahu dle Smlouvy o nájmu nebytových prostor.

III. Funkčnost technologických zařízení

Pronajímatel a nájemce prohlašují, že veškerá technologická zařízení v předmětných nebytových prostorách jsou kompletní a funkční.

IV. Zjištěné drobné vady a lhůty jejich odstranění

V rámci závěrečné prohlídky nebyly zjištěny žádné vady a nedodělky, které by bránily převzetí a užívání předmětu nájmu. (Pokud byly zjištěny drobné vady a nedodělky, které nebrání převzetí a užívání předmětu nájmu, budou tyto drobné vady a nedodělky uvedeny v příloze tohoto předávacího protokolu a budou odstraněny v termínu uvedeném v této příloze).

V. Změny

Prohlídkou nebyly zjištěny rozpory mezi provedenými pracemi a sjednaným rozsahem včetně projednaných změn a doplňků, smluvními podmínkami a technickými normami.

VI. Předané dokumenty

1. Návod k obsluze a údržbě žaluzií.
2. Instrukce pro úklid a údržbu podlahových krytin
3. Návod na údržbu elementů vnitřní fasády.
4. Manuál termostatu – lokální ovládání topení a chlazení

VII. Zvláštní ujednání

1. Správce objektu předal nájemci klíče a vstupní karty do pronajatých prostor, v počtu:

- vstupní karty do objektu
- klíče od pronajatých prostor
- klíče od poštovní schránky
- vjezdové karty do prostor podzemních garáží

2. Byl zapsán následující stav elektroměru, na základě kterého se bude provádět vyúčtování:

- číslo / stav elektroměru

Nájemce podpisem předávacího protokolu stvrzuje skutečnost, že od tohoto data se bude podílet na spotřebě energií objektu.

Předávající a převíjající strana konstatují, že předmětné prostory byly k dnešnímu dni předány nájemci k užívání.

Skončeno, přečteno, podepsáno v Praze dne

Předávající:	Art Office Gallery a.s.		
Správa budovy:			
Převíjající:			



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 prostorách.
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 Pronajaté 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 výhružného dopisu, sdělení či jiné zprávy ohrožující 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 ohrožují 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. Přípomínky, náměty, upozornění a žádosti ohledně provozu budovy je třeba hlásit správci budovy nebo recepci.
- 1.11.12. Elektrické přístroje, 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 I.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 prostorech 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 prostorách a před budovou není dovoleno vykonávat jakoukoli marketingovou nebo reklamní činnost bez předchozího souhlasu Pronajímatele.
- 1.11.26. Zvláště je zakázána jakákoliv svévolná manipulace s rozvodnými zařízeními a uzávěry elektřiny, vody a klimatizace.
- 1.11.27. Chodby, vstupy, průchody, vestibuly, schodiště, výtahy a haly 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 závěry vydána automatickým systémem vstupní karta, sloužící pro vjezd do garáží a vstup do prostor recepcy.

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 ostraze budovy prostřednictvím interkomu a dále se řídit pokyny ostrahy 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 ostraze 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

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 směrnici „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.