

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Číslo smlouvy: 201-000341

CENTRAL GROUP 49. investiční s.r.o.

se sídlem Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4 – Nusle
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 246268
zastoupena xxx a xxx, na základě pověření
IČO: 04370716
DIČ: CZ699007433
č. ú.: 6526492/0800
Společnost není subjektem, na nějž se vztahuje § 2 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv
(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Technologie hlavního města Prahy, a.s.

se sídlem Dělnická 213/12, 170 00 Praha 7 – Holešovice
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 5402
zastoupena Tomášem Novotným, místopředsdou představenstva a Liborem Fialou, členem představenstva
IČO: 25672541
DIČ: CZ25672541
e-mail: uctarna@thmp.cz, xxx
tel: +420 604 473 291
č. ú.: 115-5836140217/0100, vedený u Komerční banky, a.s.
č. smlouvy: 70/25
Společnost je subjektem, na nějž se vztahuje § 2 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.
(dále jen „**Nájemce**“)

uzavírají dle § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku tuto nájemní smlouvu (dále jen „**smlouva**“)

dále také společně jako „**smluvní strany**“ nebo také jen „**strany**“

Článek I. – Úvodní ustanovení

- 1.1 Pronajímatel je vlastníkem areálu **Tesla Hloubětín II.** (dále jen „**Areál**“) nacházejícího se na adrese U Elektry 650/2, 198 00 Praha 9 – Hloubětín. Areál, jehož součástí jsou i stavby, a který se nachází na pozemcích zapsaných na LV č. 1105 v k. ú. Hloubětín, obec Praha.
- 1.2 Touto smlouvou Pronajímatel pronajímá Nájemci následující prostory sloužící k podnikání nacházející se v Areálu, přičemž jejich specifikace je uvedena v příloze č. 1 této smlouvy (dále jen „**Předmět nájmu**“): Prostory s technickým označením sklad č. 001 o orientační rozloze 3397,0 m² v 1. NP v budově L včetně manipulační plochy před budovou pro obsluhu pronajatých prostor a parkování vozidel v celkové rozloze 420 m² (dále jen „**Nebytové prostory**“) a venkovní plochu o výměře 250 m² vedle budovy L (dále jen „**Venkovní plocha**“), za účelem jejich užívání jako **skladové prostory** (dále jen „**účel nájmu**“).

Nájemce je oprávněn užívat za podmínek stanovených v této smlouvě ty společné prostory, které nejsou Pronajímatelem určeny k výlučnému užívání Pronajímatelem, jinými nájemci nebo uživateli Areálu, a to v rozsahu důvodně nezbytném pro užívání Předmětu nájmu a způsobem neomezujícím ostatní nájemce nebo uživatele Areálu (dále jen „**Společné prostory**“), přičemž Nájemce není oprávněn ve Společných prostorech provádět svou obchodní činnost či jinou činnost, zejm. zde skladovat, ukládat či odkládat movité věci. Společnými prostory se rozumí zejména obslužné komunikace areálu.

- 1.3 Touto smlouvou se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli nájemné a platby spojené s nájmem.

- 1.4 Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v souvislosti se svým podnikáním pro účely stanovené v bodu 1.2 tohoto článku.

Článek II. – Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, kdy nájem bude trvat od 15.4.2025.

Článek III. – Nájemné

- 3.1 Nájemné za Předmět nájmu stanovené dohodou smluvních stran činí částku ve výši xxx,- Kč měsíčně bez DPH (dále jen „**Nájemné**“) a je rozčleněno následovně:

3.1.1 **Nebytové prostory:** xxx,- Kč/měsíc,

3.1.2 **Venkovní parkovací plocha:** xxx,- Kč/měsíc,

- 3.2 Nájemce se zavazuje hradit Nájemné včetně případné DPH předem vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce dle údajů uvedených na faktuře vystavené Pronajímatelem, není-li dále stanoveno jinak.

- 3.3 Smluvní strany si dohodly, že s účinností od 1. 1. 2026 a pak každého 1. ledna dalšího roku se (i) Nájemné a (ii) platby spojené s nájmem dle čl. IV. této smlouvy, jsou-li stanoveny pevnou paušální částkou, se zvyšují o počet procent přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen stanovené Českým statistickým úřadem (za předchozí rok). Pronajímatel tuto skutečnost oznámí písemně Nájemci včetně doložení příslušného dokladu o růstu míry inflace nejpozději do konce měsíce března daného roku. Nové Nájemné a platby spojené s nájmem potom platí zpětně od 1. ledna daného roku. Nedoplatek vzniklý v důsledku indexace za období od 1. ledna do oznámení Pronajímatele o indexaci je splatný společně s Nájemným splatným nejbližší po učinění oznámení o indexaci.

Článek IV. – Platby spojené s nájmem a platební podmínky

- 4.1 Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli platby za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, a to ve formě měsíčních plateb. Za tyto služby jsou považovány:

- Dodávka elektrické energie;
 - Vodné, stočné;
- (dále jen „**Služby**“).

- 4.2 Služby jsou zúčtovatelné položky, které budou Nájemci vyúčtovávány měsíčně na základě skutečné spotřeby měřené samostatnými měřidly nainstalovanými pro Předmět nájmu. Úhrady za Služby budou Nájemci vyúčtovány na základě jejich skutečné spotřeby dle obdržených faktur od dodavatele příslušného média a s příslušnou sazbou DPH (dále jen „**Platba za služby**“). Nájemce je povinen hradit Platby za služby vždy do 15 dnů ode dne vystavení faktury ze strany Pronajímatele.

- 4.3 Nájemce se dále zavazuje hradit Pronajímateli servisní poplatek, představující paušální úhradu nákladů na služby spojené se správou a údržbou společných prostor Areálu. Servisní poplatek je veden formou paušální platby s jednotnou sazbou ve výši xxx,- Kč/měsíc + základní sazba DPH (dále jen „**Servisní poplatek**“) a je rozčleněn následovně:

4.3.1 **Servisní poplatek za Nebytové prostory:** xxx,- Kč/měsíc + základní sazba DPH,

4.3.2 **Servisní poplatek za Venkovní plochu:** xxx,- Kč/měsíc + základní sazba DPH.

- 4.4 Veškeré měsíční platby dle tohoto článku se Nájemce zavazuje hradit Pronajímateli v pravidelných měsíčních platbách dle platebních údajů uvedených na fakturách vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce, není-li dále stanoveno jinak.

- 4.5 Nájemce souhlasí se zasíláním faktur - daňových dokladů v elektronické podobě. Za tímto účelem sděluje Pronajímateli emailovou adresu: uctarna@thmp.cz.

- 4.6 V průběhu doby nájmu je Pronajímatel oprávněn jednostranně změnit výši plateb za Servisní poplatek, zejména v případě změny výše skutečných nákladů vynaložených za minulé období a/nebo jakýkoli nárůst cen služeb a spotřebních nákladů.

- 4.7 Smluvní strany se dohodly, že nezaslání faktury Pronajímatelem Nájemci dle této smlouvy nemá žádný vliv na povinnost Nájemce hradit Nájemné nebo další platby (vyjma těch, jejichž splatnost je vázána na vystavení faktury) v den nebo přede dnem jejich splatnosti, jak je stanoveno v této smlouvě. Nastala-li splatnost některé platby dle této smlouvy před doručením faktury Nájemci, platí, že platebním místem takové platby je číslo bankovního účtu Pronajímatele uvedené v záhlaví této smlouvy a variabilním symbolem číslo této smlouvy, není-li ze strany Pronajímatele sděleno Nájemci něco jiného. V ostatních případech platí platební údaje uvedené na fakturách vystavených Pronajímatelem. Nicméně Pronajímatel je povinen zaslat na shora uvedenou e-mailovou adresu Nájemce fakturu – daňový doklad za příslušnou platbu tak, aby mohl Nájemce postupovat v souladu s příslušnými zákony.
- 4.8 První platbu pevně stanovených částek dle této smlouvy vč. DPH na období od 15.4.2025 do 30.4.2025 v celkové výši xxx Kč je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli nejpozději do 15 dnů ode dne uzavření této smlouvy. Smluvní strany berou na vědomí, že celková výše měsíčních plateb vč. DPH za další období (tedy za jeden celý měsíc) činí ke dni uzavření této smlouvy dle shora uvedených ustanovení částku ve výši xxx Kč. Výše této platby může být do budoucna ovlivněna výší zákonné sazby DPH nebo jinými okolnostmi předvídanými touto smlouvou.

Článek V. – Další práva a povinnosti Pronajímatele

- 5.1 Pronajímatel je oprávněn postoupit nebo převést svá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy na třetí osobu a Nájemce tímto dává Pronajímateli s tímto převodem nebo postoupením svůj souhlas.
- 5.2 Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu po dobu trvání nájmu.
- 5.3 Pronajímatel je oprávněn pověřit zajišťováním správy nemovitostí dle této smlouvy třetí osobu.
- 5.4 Pronajímatel je oprávněn započíst své pohledávky, a to i nesplatné, nejisté či neurčité, vůči pohledávkám Nájemce. Toto ustanovení zůstává v platnosti i po ukončení této smlouvy až do vypořádání veškerých závazků souvisejících s Předmětem nájmu.
- 5.5 Účinky doručení veškerých oznámení a jiných jednostranných právních jednání ze strany Pronajímatele učiněných e-mailem nastávají dnem jejich odeslání na e-mailovou adresu Nájemce uvedenou v čl. 12 této smlouvy, respektive na novou e-mailovou adresu sdělenou Nájemcem v souladu s čl. 12 této smlouvy.
- 5.6 V případě přechodu vlastnictví Předmětu nájmu na jiný subjekt je Pronajímatel povinen zavázat nového vlastníka přechodem práv a povinností z této smlouvy vyplývajících.

Článek VI. – Další práva a povinnosti Nájemce

- 6.1 Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn dát Předmět nájmu ani jakoukoli jeho část do podnájmu třetí osobě.
- 6.2 Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn postoupit ani jinak převést své pohledávky nebo svá práva a své povinnosti vyplývající z této smlouvy na třetí osobu.
- 6.3 Nájemce se zavazuje provádět a hradit náklady na běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním Předmětu nájmu. Za běžnou údržbu se považuje udržování a čištění Předmětu nájmu (zejm. malování včetně opravy omítek, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry). Za drobné opravy se považují zejména tyto opravy, pokud jsou prováděny v Předmětu nájmu:
- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt;
 - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií;
 - výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zásuvek rozvodů datových sítí a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech;
 - opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a indikátorů vytápění; a
 - opravy vodovodních výtoků, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody a umyvadel, odstraňování plísní.

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy Předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny výše, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku xxx,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.

- 6.4 Nájemce je povinen strpět úpravu, opravu či rekonstrukci Předmětu nájmu včetně Společných prostor z podnětu Pronajímatele a je pak povinen strpět případné přiměřené imise (hluk, vibrace, zápach apod.), které se v průběhu těchto činností mohou vyskytnout, přičemž není oprávněn požadovat z těchto důvodů slevu z Nájemného či jiných plateb stanovených v této smlouvě, náhradu škody či ukončení této smlouvy z těchto důvodů. Nájemce není oprávněn jakýmkoli způsobem bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět jakoukoli změnu, úpravu, opravu (vyjma drobných oprav a údržby, ke kterým je povinen), rekonstrukci či zhodnocení Předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen oznámit úpravu, opravu či rekonstrukci Nájemci předem, a to alespoň 5 pracovních dnů před plánovaných započatím prací. V opačném případě nese odpovědnost za jakékoliv poškození majetku Nájemce umístěného v Předmětu nájmu, pokud k jeho poškození došlo důsledkem úpravy, opravy či rekonstrukce Předmětu nájmu. Ustanovení předchozí věty se nevztahuje na úpravu, opravu či rekonstrukci vyvolanou havarijním stavem.
- 6.5 Nájemce je povinen umožnit po předchozím oznámení Pronajímatele Pronajímateli přístup do Předmětu nájmu z důvodu kontroly dodržování této smlouvy a provádění potřebných oprav, revizí a údržby.
- 6.6 Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, které nastaly na Předmětu nájmu bez ohledu na to, zda byly způsobeny, zapříčiněny nebo úmyslně provedeny Nájemcem či nikoli, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést, a dále umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, měření apod., jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto jeho povinností Pronajímateli nebo třetím osobám vznikla.
- 6.7 Další povinnosti Nájemce a pravidla pro užívání Předmětu nájmu, Společných prostor a budovy jsou stanoveny v provozním řádu, který je Přílohou č. 2 této smlouvy, s jehož aktuálním zněním se Nájemce seznámil před podpisem této smlouvy, a Nájemce se zavazuje tento provozní řád dodržovat.
- 6.8 Nájemce není oprávněn započítat jakékoli své pohledávky za Pronajímatelem vůči jakékoli platbě splatné dle této či jiné smlouvy, uplatnit zadržovací právo vůči jakékoli takové platbě nebo provést odpočet z jakékoli takové platby.
- 6.9 Nájemce odškodní Pronajímatele za jakékoli náklady, výdaje, žaloby, řízení nebo nároky, které budou vzneseny proti nebo které vzniknou Pronajímateli, jeho zaměstnancům, spolupracovníkům, zástupcům nebo návštěvníkům v souvislosti se zraněním, nehodou, ztrátou nebo škodou jakéhokoli druhu způsobenou nebo vzniklou v Areálu v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, pouze tehdy pokud je toto prokazatelně zaviněno (včetně hrubé nedbalosti) ze strany Nájemce.
- 6.10 Nájemce smí umístit do Předmětu nájmu své sídlo. Pronajímatel poskytne Nájemci na jeho žádost písemný souhlas s umístěním sídla Nájemce v Předmětu nájmu pro účely zápisu sídla Nájemce v Předmětu nájmu do obchodního rejstříku, a to za poplatek xxx,- Kč + DPH v zákonné výši, přičemž Pronajímatel je do budoucna oprávněn výši takového poplatku změnit. Nájemce je povinen změnit své sídlo a zajistit, že jakýkoli potenciální podnájemce učiní totéž do třiceti (30) dnů po ukončení této smlouvy.
- 6.11 Jakákoliv porucha techniky nebo zařízení v budově, porucha oken či osvětlení, přerušení dodávek médií či přerušení provozu v budově z jiných důvodů neopravňují Nájemce požadovat snížení Nájemného a/nebo Plateb spojených s nájmem dle článku VI. této smlouvy nebo uplatňovat na Pronajímateli jakýkoli jiný nárok. Pronajímatel upozorňuje Nájemce, že Předmět nájmu není vhodný pro trvalý pobyt osob nebo pro práci se zrakovou zátěží ve smyslu nařízení vlády č. 361/2007 Sb.
- 6.12 Nájemce není oprávněn zahájit a vést jakékoliv správní řízení související s Předmětem nájmu (např. stavební řízení, řízení o zřízení dočasné stavby atp.) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. V případě zahájení správního řízení ohledně Předmětu nájmu, s nímž Pronajímatel nesouhlasí, Nájemce uzavřením této smlouvy zmocňuje Pronajímatele k tomu, aby za něj v příslušném správním řízení činil veškeré kroky a podání vedoucí k zastavení předmětného správního řízení. Současně v takovém případě Nájemce odpovídá za veškerou škodu, která takovým jednáním Nájemce Pronajímateli vznikne, a to včetně náhrady nákladů na zaměstnance Pronajímatele, kteří činili úkony vedoucí k zastavení příslušného správního řízení.
- 6.13 Nájemce je povinen udržovat v platnosti své oprávnění k podnikání po celou dobu trvání nájmu.
- 6.14 Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody, které by Nájemci vznikly na věcech umístěných v Předmětu nájmu, s výjimkou situace popsané v předposlední větě ustanovení odst. 6.4 této smlouvy. Z tohoto důvodu je Nájemce povinen si tyto movité věci na své náklady pojistit.

Článek VII. – Trvání a ukončení nájmu

- 7.1 Je-li mezi stranami sjednán nájem na dobu neurčitou, je kterákoliv ze stran oprávněna tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodu, a to s tříměsíční (3) výpovědní dobou, která začne běžet první den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně (není-li v čl. II uvedeno něco jiného). V případě nájmu sjednaného na dobu neurčitou je však Pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět i bez výpovědní doby, a to z důvodu hrubého porušení smlouvy Nájemcem, přičemž nájem v takovém případě skončí dnem doručení výpovědi Nájemci.
- 7.2 Je-li mezi stranami sjednán nájem na dobu určitou, je Nájemce oprávněn tuto smlouvu vypovědět pouze ze zákonných důvodů. Je-li mezi stranami sjednán nájem na dobu určitou, je Pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět s šestiměsíční (6) výpovědní dobou, pokud Areál, či jeho část, ve kterém se Předmět nájmu nachází, má být odstraněn, anebo přestavován tak, že to brání dalšímu jeho užívání, kdy výpovědní doba počne běžet první den měsíce bezprostředně následujícího po měsíci, ve kterém bude výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 7.3 Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud Nájemce:
- a) je v prodlení s úhradou kterékoliv platby dle této smlouvy a neuhradí ji ani v Pronajímatelem stanovené náhradní lhůtě splatnosti;
 - b) nepřevezme Předmět nájmu, aniž by k tomu byl relevantní důvod;
 - c) užívá Předmět nájmu v rozporu s účelem smlouvy i přes písemnou výzvu Pronajímatele;
 - d) opakovaně poruší své povinnosti související s užíváním Předmětu nájmu přes písemné upozornění;
 - e) provede bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele změnu Předmětu nájmu či jiné úpravy;
 - f) přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
 - g) je soudem prohlášen za úpadce;
 - h) neobnoví Jistotu do stanovené výše po jejím čerpání Pronajímatelem;
 - i) poruší svoji povinnost udržovat v platnosti své oprávnění k podnikání;
 - j) opakovaně poruší povinnost umožnit Pronajímateli přístup do Předmětu nájmu;
 - k) provádí ve Společných prostorech svou obchodní činnost či jinou činnost, zejm. zde skladuje, ukládá či odkládá movité věci, nebo ve/na Společných prostorech umísťuje loga, navigační šipky či jiná reklamní nebo navigační zařízení; nebo
 - l) poruší jiný ze svých závazků vyplývajících z této smlouvy a toto porušení neodstraní ani do třiceti dnů po doručení příslušného písemného upozornění Pronajímatele.

Tím nejsou vyloučeny zákonné možnosti výpovědi ze strany Pronajímatele.

- 7.4 Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu, a to s tří měsíční (3) výpovědní lhůtou, která začne běžet první den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně/Pronajímateli v případě, že:
- a) Pronajímatel porušuje svoje smluvní či zákonné povinnosti týkající se Předmětu nájmu, a tohoto porušování nezanechá ani po písemné výzvě Nájemce s dodatečným termínem k nápravě;
 - b) V případě, kdy je na Pronajímatele vyhlášen úpadek
 - c) V případě, že předmět nájmu není způsobilý k užívání po dobu delší než tři (3) měsíce;
 - d)
- 7.5 Tato smlouva může být ukončena i písemnou dohodou smluvních stran.
- 7.6 Komunikace mezi smluvními stranami ohledně ukončení smlouvy musí probíhat zásadně doporučenou poštou nebo prostřednictvím datové schránky, pro vyloučení jakýchkoliv pochybností.

Článek VIII. – Jistota

- 8.1. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli do dne počátku nájmu uvedeného v čl. II této smlouvy na účet Pronajímatele jistotu ve výši xxx,- Kč k zajištění úhrady Nájemného, všech dalších plateb dle této smlouvy, k úhradě jiných závazků v souvislosti s nájmem dle této smlouvy a k zajištění případné povinnosti k náhradě škody způsobené Nájemcem Pronajímateli na Předmětu nájmu, jeho příslušenství a vybavení (dále jen „Jistota“). Jistotu Nájemce uhradí na číslo účtu Pronajímatele uvedené v záhlaví této smlouvy pod variabilním symbolem, kterým je číslo této smlouvy. Strany si ujednaly, že výše Jistoty je vypočítána jako dvojnásobek Nájemného a plateb spojených s nájmem dle článku 4 této smlouvy se zákonnou výší DPH, a v případě zvýšení Nájemného a/nebo plateb spojených s nájmem je Nájemce povinen Jistotu navýšit tak, aby byl tento poměr zachován, a to v termínu dle výzvy Pronajímatele. Složená Jistota není úročena. Pro úhradu Jistoty nebude Nájemci zaslána faktura. **Ocitne-li se Nájemce v prodlení s úhradou Jistoty nebo její částí po dobu delší než 21 dnů, tato smlouva se**

uplynutím této doby automaticky bez dalšího ukončuje a posledním dnem trvání nájmu je 21. den prodlení. Pronajímatel je v takovém případě oprávněn požadovat po Nájemci veškeré platby, na které mu před skončením smlouvy vznikl nárok, jakož i případné smluvní pokuty apod. O tomto ukončení Pronajímatel Nájemce vyrozumí.

- 8.2. Pronajímatel je oprávněn čerpat peněžní prostředky z Jistoty i bez předchozího upozornění Nájemce, pokud Nájemce nesplní včas jakýkoliv svůj peněžitý závazek podle této smlouvy. Pronajímatel bude o takovém čerpání Jistoty Nájemce písemně informovat po jejím použití (resp. po použití její části) v oznámení, které bude obsahovat výši čerpané Jistoty a její důvod, a Nájemce se zavazuje Jistotu do pěti (5) dnů ode dne doručení tohoto oznámení doplnit do původní výše.
- 8.3. Do třiceti (30) dnů po skončení této smlouvy, řádném předání Předmětu nájmu Pronajímateli, výmazu sídla Nájemce nebo jakéhokoliv jeho potencionálního podnájemce z Předmětu nájmu z obchodního rejstříku (bude-li jeho sídlo v Předmětu nájmu umístěno) a vyrovnání veškerých závazků Nájemce dle této smlouvy včetně vyúčtování všech případných záloh za služby a definitivním ukončení veškerých soudních či jiných řízení s touto smlouvou souvisejících, vrátí Pronajímatel Nájemci Jistotu v aktuální výši. Pronajímatel je oprávněn provést výpočet úhrady za Služby kvalifikovaným odhadem a poté bude pro vyrovnání takových úhrad za služby počítáno s kvalifikovaným výpočtem (odhadem) předpokládané výše ceny Služeb, a to i předtím, než budou k dispozici veškeré konečné faktury od dodavatelů Služeb. V případě, že tento kvalifikovaný výpočet bude odlišný od skutečného vyúčtování provedeného dle této smlouvy, jsou smluvní strany povinny uhradit si případný přeplatek, resp. nedoplatek do třiceti (30) dnů od řádného vyúčtování. Nájemce tímto označuje č. účtu, které je uvedeno v hlavičce této smlouvy pod údaji Nájemce jako platební místo pro vracení Jistoty či její nevyčerpané části nebo úhradu jakýchkoliv jiných plnění Pronajímatele Nájemci. Pokud Nájemce takové číslo účtu neuvedl, je povinen sdělit Pronajímateli č. účtu jako platební místo pro vracení Jistoty či její nevyčerpané části nebo úhradu jakýchkoliv jiných plnění Pronajímatele Nájemci, a to formou písemného oznámení s úředně ověřeným podpisem Nájemce, nedohodnou-li se smluvní strany na jiném způsobu poskytnutí tohoto údaje.

Článek IX. – Předání Předmětu nájmu

- 9.1 Pronajímatel předá Předmět nájmu k užívání Nájemci v termínu stanoveném Pronajímatelem, a to nejpozději do dne zahájení nájmu uvedeného v čl. II této smlouvy, o čemž bude mezi stranami sepsán předávací protokol. Pronajímatel není povinen Předmět nájmu Nájemci předat před tím, než Nájemce uhradí na účet Pronajímatele Jistotu dle bodu 8.1 této smlouvy. V předávacím protokolu budou rovněž uvedeny stavy měřidel za služby.
- 9.2 Pronajímatel se při předání Předmětu nájmu zavazuje předat Předmět nájmu Nájemci v takovém stavu, aby bylo zajištěno jeho nerušené užívání tak, jak je ujednáno v bodě 5.2 této smlouvy.
- 9.3 Nájemce prohlašuje, že je dobře seznámen se stavem Předmětu nájmu, ve kterém mu je předáván a nepotřebuje jeho rozsáhlejší popis nebo dokumentaci, vyjma dokumentů uvedených v této smlouvě, a že Předmět nájmu odpovídá alespoň základnímu minimálnímu standardu a vybavení, které je nezbytné pro účel nájmu.

Předáním dle tohoto článku smlouvy přechází na Nájemce nebezpečí škody na Předmětu nájmu.

Článek X. – Smluvní pokuty a zadržovací právo

- 10.1 V případě prodlení Nájemce s úhradou kterékoliv platby dle této smlouvy se Nájemce zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 10.2 Pokud Nájemce nevrátí nebo nevyklidí Předmět nájmu v souladu s bodem 11.1 této smlouvy, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,3 % měsíčního Nájemného ve výši platné ke dni ukončení této smlouvy za každý den prodlení.
- 10.3 Ocitne-li se Nájemce v prodlení se splněním kterékoliv povinnosti stanovené v Článku VI bodu 6.10 této smlouvy, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení.
- 10.4 Dopadají-li na jedno skutkově stejnorodé porušení povinnosti Nájemce dvě a více ustanovení o smluvní pokutě, uplatní se na takové porušení povinnosti pouze jedna smluvní pokuta, a to ta, která je v nejvyšší částce (jsou-li předmětné smluvní pokuty ve stejné výši, uplatní se smluvní pokuta dle volby Pronajímatele).

- 10.5 Pro případ prodlení Nájemce s úhradou některé platby dle této smlouvy strany sjednávají zadržovací právo Pronajímatele, kdy v případě splatného dluhu Nájemce je Pronajímatel oprávněn zadržet movité věci umístěné v Předmětu nájmu. Způsob zadržení movitých věcí dle předchozí věty je Pronajímatel oprávněn učinit dle svého uvážení např. výměnou vstupních zámků v Předmětu nájmu. O uplatnění zadržovacího práva dle tohoto bodu smlouvy je Pronajímatel následně povinen Nájemce písemně informovat. Pokud Nájemce neuhradí dluh ani do třiceti (30) dnů ode dne, kdy byl Pronajímatelem písemně informován o uplatnění zadržovacího práva, je Pronajímatel oprávněn následujícím dnem zadržené movité věci prodat třetí osobě, a to tzv. „prodejem z volné ruky“, kdy se Pronajímatel zavazuje, že movité věci budou prodány alespoň za cenu, za kterou lze srovnatelné movité věci obvykle prodat za srovnatelných okolností na daném místě a v daném čase a Nájemce s tímto postupem uzavřením této smlouvy výslovně souhlasí. Výtěžek z prodeje movitých věcí (popř. jeho část) následně Pronajímatel použije (bez dalšího) na úhradu dluhu Nájemce včetně úroku z prodlení a případně dalšího příslušenství a náhrady nákladů a zbývající část výtěžku Pronajímatel vrátí Nájemci. V případě, že výtěžek z prodeje movitých věcí dle tohoto bodu smlouvy nebude dosahovat výše celkového dluhu Nájemce, je Nájemce povinen rozdíl mezi výtěžkem a dluhem Pronajímateli uhradit bez zbytečného odkladu.
- 10.6 Uplatněním smluvní pokuty dle tohoto článku smlouvy není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody v plné výši vedle smluvní pokuty.

Článek XI. – Vrácení Předmětu nájmu

- 11.4 Nejpozději ke dni zániku, resp. ukončení této smlouvy, je Nájemce povinen vyklidit Předmět nájmu a vrátit jej Pronajímateli v původním stavu, ve kterém ho původně převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Pokud nebude mezi stranami dohodnuto jinak, odstraní Nájemce veškeré své úpravy z Předmětu nájmu včetně technického zhodnocení, dokončovacích prací a příslušenství (dále jen „**Vylepšení nájemce**“) provedených v Předmětu nájmu před vrácením Předmětu nájmu zpět Pronajímateli, pokud Pronajímatel výslovně neudělí Nájemci souhlas, že určitá Vylepšení nájemce mohou zůstat v Předmětu nájmu. V takovém případě se odsouhlasená Vylepšení nájemce stanou majetkem Pronajímatele (s výjimkou těch Vylepšení nájemce, která již přešla do majetku Pronajímatele jejich instalací v Předmětu nájmu), a to dle Pronajímatelova rozhodnutí buď bez jakékoli úhrady Nájemci nebo za úhradu dohodnutou s Nájemcem nebo za úhradu určenou Pronajímatelem. Tento souhlas nemá vliv na povinnost Nájemce vyklidit veškeré další Vylepšení nájemce z Předmětu nájmu.
- 11.5 Pokud Nájemce nesplní své závazky ke dni ukončení nájmu, zejména nevyklidí Předmět nájmu a neuvede jej do stavu požadovaného touto smlouvou, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu a vykonat veškeré potřebné práce místo Nájemce na náklady Nájemce, s čímž Nájemce výslovně souhlasí. Nájemce odškodní Pronajímatele za veškeré náklady způsobené nesplněním povinnosti Nájemce vyklidit a vrátit Předmět nájmu.
- 11.6 Pro případ, že Nájemce nevyklidí Předmět nájmu ani ve lhůtě 10 dnů po ukončení této smlouvy, je Pronajímatel oprávněn veškerý movitý majetek ponechaný v Předmětu nájmu uskladnit na náklady Nájemce a zaslat Nájemci písemné oznámení ohledně místa uložení takového majetku. Nájemce výslovně souhlasí, že Pronajímatel nenese jakoukoliv odpovědnost za neodstraněný majetek. Pokud si Nájemce neodstraněný majetek nepřevezme ani ve lhůtě 30 dnů ode dne ukončení této smlouvy, je Pronajímatel oprávněn s tímto majetkem naložit dle svého uvážení, včetně jeho zničení či prodeje na riziko a náklady Nájemce. V případě prodeje neodstraněného majetku se přiměřeně použije ujednání stran dle bodu 10.6 této smlouvy. Nájemce uhradí Pronajímateli veškerou vzniklou škodu, výdaje nebo náklady, které Pronajímateli způsobil nesplněním své povinnosti dle tohoto bodu smlouvy.
- 11.7 Při vrácení Předmětu nájmu uzavřou smluvní strany předávací protokol, v němž bude uveden stav Předmětu nájmu, vady, závady a stavy měřidel.
- 11.8 Do doby úplného vyklizení a předání Předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci i po skončení nájmu úhradu Nájemného, Servisního poplatku a všech dalších plateb, byly-li sjednány, ve výši, ve které byl tyto částky povinen hradit k poslednímu dni trvání nájmu. Tyto platby je pak Nájemce povinen Pronajímateli uhradit do 15 dnů ode dne, kdy mu bude zaslána výzva k takové úhradě. Výzva může mít i podobu faktury.

Článek XII. – Související ustanovení

- 12.4 Smluvní strany tímto pro účely zasílání oznámení, žádostí a jiné komunikace, zamýšlené touto smlouvou, označují níže uvedené kontaktní osoby a jejich kontaktní údaje:

Pronajímatel

kontaktní osoba ve věcech technických: xxx

e-mail: xxx

tel: xxx

kontaktní osoba ve věcech smluvních: xxx

e-mail: xxx

tel: xxx

Nájemce

kontaktní osoba: xxx

email: xxx

tel: xxx

kontaktní osoba: xxx

email: xxx

tel.: xxx

Změnu své kontaktní osoby a jejích údajů může kterákoliv smluvní strana provést i jednostranně písemným oznámením (e-mailová komunikace je v tomto případě postačující) učiněným dosavadní kontaktní osobou.

Článek XIII. – Závěrečná ustanovení

- 13.1 Smlouva byla vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech s platností originálu, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom (1) vyhotovení.
- 13.2 Tuto smlouvu je možné měnit, doplňovat nebo rušit (s výjimkou odstoupení či výpovědi) jen písemnými dodatky nebo dohodami podepsanými oprávněnými osobami obou smluvních stran. Smluvní strany se výslovně dohodly, že změna, doplnění nebo zrušení smlouvy je účinné vždy teprve bezvýhradným souhlasem obou smluvních stran, písemně projevěným na jedné listině. Jakýkoli úkon v jiné formě, zejm. jednostranné přijetí nabídky, zvláště, je-li učiněno s dodatkem, výhradou, omezením, odchylkou či jinou změnou, byť tato podstatně nemění podmínky obsažené nabídky či jen vymezuje obsah smlouvy jinými slovy, tak za akceptaci nabídky a změny smlouvy dle této smlouvy není považováno. Až do okamžiku uzavření dodatku k této smlouvě v písemné formě s podpisy obou smluvních stran na téže listině si Pronajímatel současně vyhrazuje právo na odvolání či zrušení nabídky.
- 13.3 Smluvní strany tímto prohlašují, že podpisem této smlouvy na sebe berou nebezpečí změny okolností a žádná ze smluvních stran tedy není oprávněná domáhat se po druhé smluvní straně obnovení jednání o této smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech smluvních stran.
- 13.4 Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této smlouvy se neuplatní ustanovení § 1740/3, § 1765, § 1766, § 1899/2, § 2208, § 2210/3, § 2221/2, § 2223, § 2233/2, § 2303, § 2304/2, § 2305, § 2311 a § 2315 zákona. Smluvní strany tímto souhlasí, že výkon práv smluvních stran dle § 2314 zákona nebude mít vliv na práva a povinnosti smluvních stran dle této smlouvy, zejména ve vztahu k ukončení nájmu, vyklizení nebytových prostor, jejich předání Pronajímateli a souvisejících práv a povinností. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že případné námitky podané Nájemcem dle § 2314/1 zákona nezakládají právo Nájemce dále užívat nebytové prostory po dni, ke kterému nájem zanikl v důsledku výpovědi Pronajímatele.
- 13.5 Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 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), ve znění pozdějších předpisů, ne však dříve než 15.4.2025. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí Nájemce, a to nejpozději do 15.4.2025. O uveřejnění této smlouvy v registru smluv se Nájemce zavazuje informovat Pronajímatele prostřednictvím e-mailu na e-mailovou adresu registrsmluv@central-group.cz.
- 13.6 Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy nebo související s nájmem dle této smlouvy se řídí právním řádem České republiky a budou řešeny před příslušnými soudy v České republice. Pro určení místně příslušného soudu bude vždy určující sídlo Pronajímatele.
- 13.7 Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - Příloha č. 1: Specifikace Předmětu nájmu a Areály

- Příloha č. 2: Provozní řád

V Praze dne

Nájemce

.....
Technologie hlavního města Prahy, a.s.
Tomáš Novotný
místopředseda představenstva

.....
Technologie hlavního města Prahy, a.s.
Libor Fiala
člen představenstva

V Praze dne

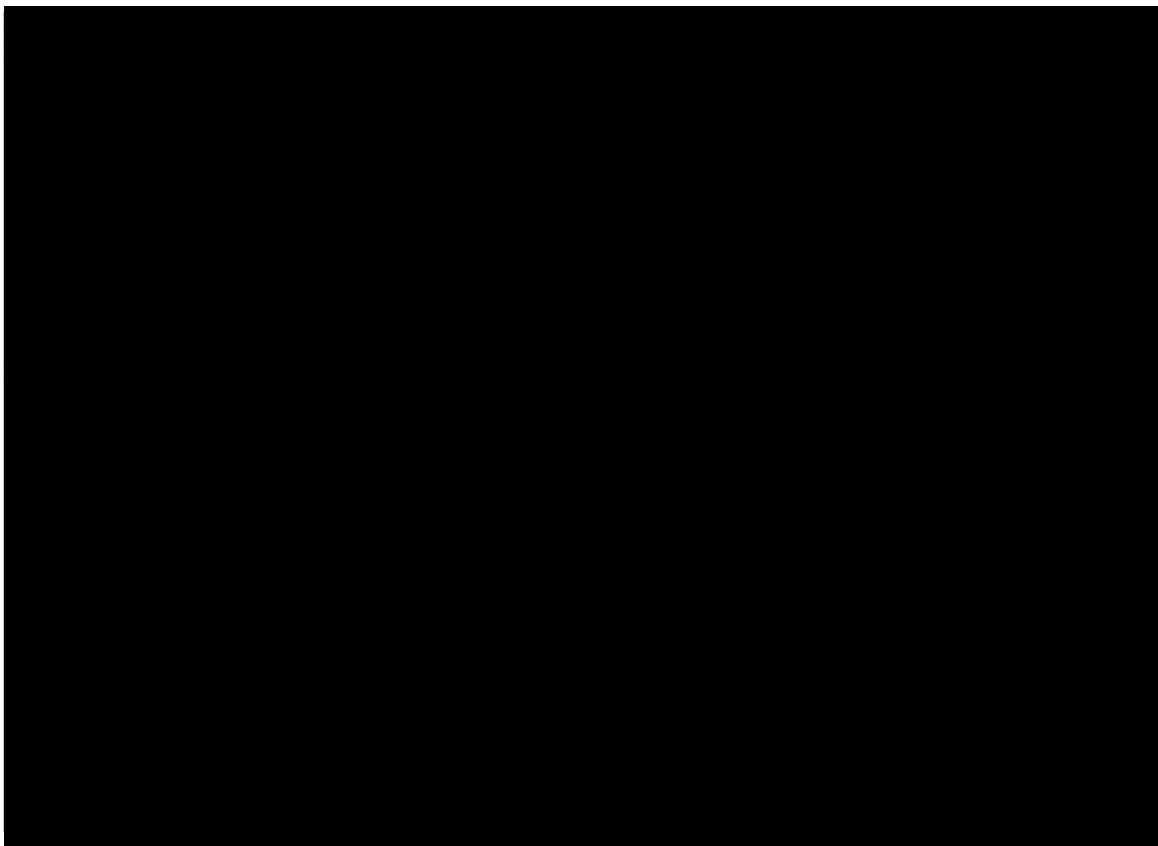
Pronajímatel

.....
CENTRAL GROUP 49. investiční s.r.o.
xxx
na základě pověření

.....
CENTRAL GROUP 49. investiční s.r.o.
xxx
na základě pověření

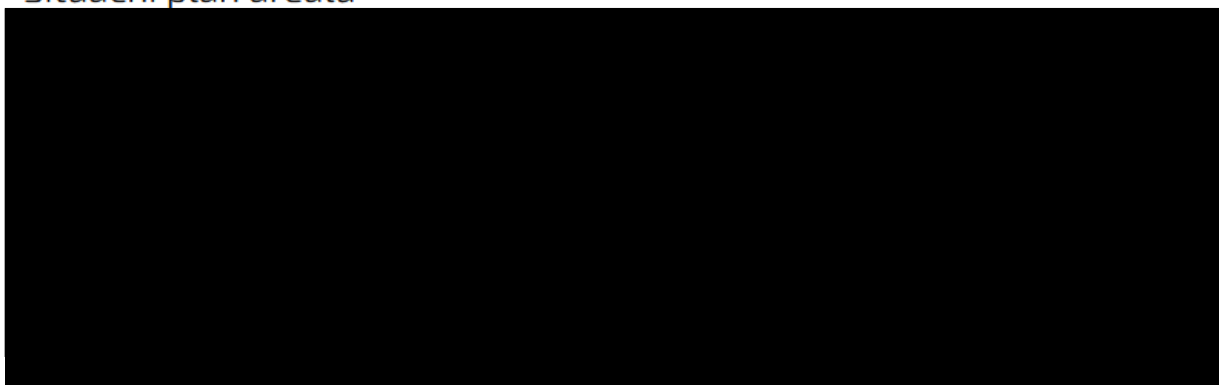
Příloha č. 1 SPECIFIKACE PŘEDMĚTU NÁJMU A AREÁLU

Pronajatý sklad v budově L



Umístění budovy L v areálu

Situační plán areálu



Příloha č. 2

PROVOZNÍ ŘÁD

Předpisy pro užívání nebytových prostor a společných prostor v areálu Tesla Hloubětín II. (dále jen „Areál“)

Pronajímatel si vyhrazuje právo zrušit jakékoliv z následujících pravidel a předpisů a stanovit jiná a další pravidla a předpisy, tak jak to podle jeho uvážení bude vyžadovat bezpečnost, ochrana, péče a čistota Areálu a jeho provoz, zachování jeho dobrého stavu a ochrana a zabezpečení pohodlí nájemců a jejich zástupců, zaměstnanců a pozvaných osob. Poté, co bude nájemce o takto upravených pravidlech a předpisech vyrozuměn, budou pro něj závazná stejným způsobem jako původní pravidla zde stanovená. Každý nájemce bude odpovědný za dodržování následujících pravidel svými zástupci, zaměstnanci a jakoukoliv jinou osobou, která se nachází v Areálu na základě žádosti nebo pozvání nájemce.

Řádné užívání

1. Nájemce nesmí zahradit či znepřístupnit venkovní společné prostory, cesty, parkoviště, chodníky, rampy a další veřejné části Areálu, ani je žádný nájemce nebude používat pro jiný účel, než je vstup a výstup do Pronajímaných prostor, s výjimkou parkovacích ploch a ploch odstavných, k výše uvedeném určených. Nájemce nebude používat venkovní prostory na skladování svého majetku, vybavení, zboží nebo zásob, smí je využívat pouze pro parkování vozidel, a to jen na místech tomu určených nebo uvedených v nájemní smlouvě.
2. Nájemce nebude ani nedovolí skladovat nebo přinášet do Pronajímaných prostor jakékoliv hořlavé, výbušné, nebezpečné nebo toxické látky, s výjimkou těch, které jsou běžně používány při Nájemcově podnikání a byly písemně schváleny Pronajímatelem. Jakékoliv takové látky však budou používány, skladovány a použité odkládány pouze v prostorách schválených pro tento účel Pronajímatelem a jeho pojistiteli.
3. Vodovodní instalace a zařízení budou používány pouze pro určený účel a nebudou do nich vhazovány či odkládány žádné odpadky ani jiné předměty, s výjimkou odpadních nádob k tomu určených. Opravy v důsledku takového poškození kteréhokoliv příslušenství nebo zařízení, prokazatelně způsobeného špatným zacházením ze strany Nájemce budou hrazeny tímto Nájemcem a Pronajímatel za ně v žádném případě neponese odpovědnost.
4. Kanalizační instalace rovněž budou používány pouze pro daný účel a je přísně zakázáno do nich vhazovat či vylévat jakékoli nebezpečné a nevhodné látky (emulze, barvy, chemikálie atd.).
5. Nájemce není oprávněn, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, zasahovat do žádného zařízení, které je nainstalováno ve společných prostorách, a které je obhospodařováno Pronajímatelem. Rovněž provádění stavebních či jiných technických úprav předmětu nájmu anebo společných prostor je možné pouze s písemných souhlasem Pronajímatele.

Vzhled a nápisy

6. Na stěny, okna, dveře, chodby nebo jiné části Prostor nebo společných prostor nebudou malovány či připevňovány žádné značky, reklamy, loga nebo oznámení, ledaže by to Pronajímatel předem písemně schválil.
7. Každý Nájemce zajistí, aby vnější vzhled jeho Pronajatých prostor byl v souladu s charakterem nebytových prostor a společných prostor a zdrží se zásahů, které by poškozovaly oprávněné zájmy jiných nájemců, nebo které by znehodnocovaly či jinak poškozovaly Areál.

Požární ochrana a bezpečnost

8. Nájemce je povinen dodržovat obecně platné zásady bezpečné práce
9. Právníkové osoby a podnikající fyzické osoby plní povinnosti na úseku požární ochrany ve všech prostorách Předmětu nájmu, zejména v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb. (Zákon o požární ochraně) a vyhlášky č. 246/2001 Sb. (Vyhláška o požární prevenci), a to na své náklady.
10. Za požárně technická a organizační opatření v pronajatých prostorách zodpovídá nájemce. Toto zahrnuje zejména: zákaz používání otevřeného ohně, elektrických spotřebičů bez platné revize, přechovávání hořlavín a jiných nebezpečných látek, provádění rizikových činností (svařování apod.), Podle charakteru provozu nájemce musí mít zpracovanou dokumentaci PO (kategorizaci, PBŘ apod.) za stranu Nájemce.

11. Nájemce je povinen zajistit, aby jeho činnosti a práce jeho zaměstnanců byly organizovány, koordinovány a prováděny tak, aby tím nebyly ohrožovány ani ostatní osoby nacházející se v budově a areálu. Povinnost Nájemce zajišťovat bezpečnost a ochranu při práci se vztahuje na všechny fyzické osoby, které se s jeho vědomím zdržují na jeho pracovištích.
12. Každý nájemník je odpovědný za zabezpečení svých Prostor a je povinen umožnit Pronajímateli vstup do nájemních prostor, a to z důvodu kontroly dodržování požární a bezpečnostní ochrany pronajímaných prostor. Pronajímatel může do pronajatých prostor vstoupit pouze po ohlášení za doprovodu zástupce nájemce, avšak v případě naléhavých okolností i dle svého vlastního uvážení, přičemž v tomto případě musí o vstupu vyhotovit protokol a oznámit vstup do prostor Nájemci.
13. Pronajímatel zajišťuje vyznačení únikových cest pro případ požáru a jiné mimořádné události. Nájemce je povinen tyto cesty udržovat trvale volné a neprovádět žádná technická opatření, která by podmínky úniku osob omezila.
14. Nájemce neprodleně upozorní pronajímatele na všechny okolnosti, které by mohly vést ke zvýšení požárního nebezpečí, požáru nebo k porušení předpisů souvisejících s požární ochranou a riziky v souvislosti s BOZP a ekologie v pronajatých prostorech.
15. Nájemce se zavazuje dodržovat zásady požární ochrany i doporučení z pravidelných preventivních prováděných kontrol, BOZP a ekologie ve společně užívaných prostorách (vrátnice, dvůr, chodby apod.) a seznámí se s věcnými prostředky PO ve společně užívaných prostorách (hydranty, přenosné hasicí přístroje).
16. Nájemce je povinen si vybavit provozovnu potřebným počtem příslušných hasicích přístrojů v souladu s požárně bezpečnostním řešením této provozovny nebo počtem kusů stanovených předpisy PO, popřípadě výpočtem dle norem požární bezpečnosti staveb. Kontrolu provozuschopnosti těchto hasicích přístrojů zajišťuje nájemce na své náklady.
17. Při vzniku mimořádné události je Nájemce povinen včetně fyzických osob, které se s jeho vědomím zdržují na jeho pracovištích, postupovat v souladu s požární poplachovou směrnicí a dále uposlechnout výzvy ostrahy společnosti a opustit neprodleně tyto pronajaté prostory. Evakuačním místem je zpravidla stanovená plocha před objektem.
18. Nájemce uvede do provozu a bude provozovat stroje, zařízení vč. jejich příslušenství odpovídající požadavkům bezpečnosti a hygieny práce v souladu s platnými předpisy o BOZP a příslušnými ČSN.
19. Nájemce se zavazuje, že nebude provozovat žádná technická zařízení, která nemají platnou revizi a kontrolu a nebude tyto obsluhovat osoba bez platného proškolení.
20. Nájemce se zavazuje, že si zajistí vlastní dozor nad BOZP a PO a soustavnou kontrolu ve smyslu ZP a souvisejících platných předpisů.
21. Nájemce povinen při konci své pracovní doby a opuštění Prostor vypnout všechny elektrospotřebiče včetně osvětlení. Napojení elektrospotřebičů jako jsou varné konvice je Nájemce povinen vytáhnout ze zásuvky.
22. Nájemce se zavazuje dodržovat všechny právní, bezpečnostní, technické, hygienické a ekologické předpisy platné na území našeho státu.
23. Nájemníci jsou povinni spolupracovat s Pronajímatelem a dodržovat všechna opatření zavedená pro bezpečnost nebytových prostor a společných prostor.
24. Kouření je ve společných prostorech v interiérech i v exteriérech areálu zakázáno s výjimkou k tomu určených a označených míst ke kouření.
25. Nájemci jsou povinni zamykat po skončení pracovního dne veškeré dveře od předmětu nájmu, případně jinak zabezpečit proti vniknutí 3. osoby.
26. Každý nájemce na vlastní náklady a výdaje odpovídá za bezpečné a zákonné odstraňování odpadů vyplývajících ze svých činností a zajistí jejich řádné uložení a odstranění. Zejména není povoleno skladování, materiálů, odpadu, a jiných věcí na volném prostranství kolem pronajmutých objektů, ani na jiných místech v areálu.
27. Pokud Pronajaté místnosti, příp. další Prostory vykazují stopy vlhkosti, poškození nebo vadu (např. prasklá stoupačka, závady na technologiích či rozvodech apod.) je každý nájemník povinen před vstupem do těchto místností kontaktovat správce Areálu, případně strážného a počkat na další pokyny.

Údržba

28. Správce Areálu bude pověřen veškerými řídicími funkcemi týkajícími se provozu a údržby společných prostor nacházejících se mimo pronajímané Prostory, zároveň řízením těch záležitostí, které na základě jednotlivých Nájemních smluv spadají do povinností Pronajímatele, včetně kontroly parkovacích prostor, odklízení sněhu, bezpečnosti.
29. Úklid pronajatých prostor si zajišťuje Nájemce nezávisle na Pronajímateli. K tomu patří i mytí oken. Pokud způsobí nájemce škodu v oblasti ekologie (únik závadných látek do kanalizace nebo do půdy apod.) budou mu příslušné sankce a náklady na odstranění takové havárie přeučtovány v plném rozsahu.

Parkování

30. Žádná místa určená k parkování nesmějí být bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele využívána k jiným účelům než k parkování motorových vozidel. Nájemce vynaloží potřebnou péči, aby nedocházelo k poškození zahradních úprav a zelených ploch vozidly nebo jiným způsobem. Nájemce je povinen vynakládat zvýšenou opatrnost zejména při provozu za nepříznivých klimatických podmínek. Prostory přímo nespecifikované jako parkoviště nebudou Nájemce, jeho hosty nebo zástupci k parkování používány.
31. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že Pronajímatel Nájemci pouze pronajímá určité prostory podle této Smlouvy, a že Pronajímatel v žádném případě neodpovídá ani neručí za riziko způsobení jakékoli ztráty nebo poškození vozidel, nebo jejich obsahu, zaparkovaných na stáních užívaných Nájemci, bez ohledu na příčinu. Nájemce, jeho zaměstnanci, zástupci nebo hosté nebo jakékoli jiné osoby, které užívají Nájemcovy prostory nebo jiné společné prostory Areálu určené k parkování, nesou výlučnou odpovědnost za veškerá rizika ztráty, škody nebo poškození vozidel (nebo jejich obsahu) zaparkovaných na stáních pronajatých Nájemci nebo jiných společných prostorech Areálu určených k parkování. Za žádných okolností v žádném případě se nebude mít za to, že jakékoli vozidlo zaparkované kýmkoli na kterémkoli z Nájemcových parkovacích stání bylo svěřeno do Pronajímatelovy péče, a že Pronajímatel jakékoli takové vozidlo do své péče převzal.
32. Nájemce je povinen zajistit, aby se řidiči vozidel vjíždějících do areálu v souvislosti s jeho provozem na vnitroareálových komunikacích řídili pravidly silničního provozu a respektovali instalované dopravní značení. Maximální povolená rychlost v areálu je 20 km/hod.
33. Pronajímatel může z prostor určených pro parkování odstranit vozidla, pokud: (a) zaparkované vozidlo ohrožuje nebo brání provozu Areálu nebo činnosti osob tento objekt užívajících, např. nesprávně uzavřenou nádrží nebo karburátorem, parkování v rozporu s pravidly parkování apod.; (b) vozidlo není řádně zaregistrováno nebo nemá RZ (nejedná-li se o vozidla, která byla některému Nájemci svěřena v souvislosti s jeho živnostenským oprávněním, pokud se nachází na vyhrazeném prostoru a nebrání ostatním Nájemcům v užívání jejich Pronajatého prostoru nebo společných prostor), nebo pokud se jedná o vozidlo, které bylo během doby parkování úředně zbaveno registrace; nebo (c) vozidlo parkuje na vyhrazeném parkovacím stání, které si nepronajal Nájemce.
34. Pronajímatel si výslovně vyhrazuje právo kdykoli změnit schéma, velikost, sestavu, design, uspořádání a všechny ostatní aspekty Areálu a Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že Pronajímatel může kdykoliv uzavřít nebo omezit přístup do prostor z důvodu umožnění stavby, úprav, údržby, opravy nebo renovace. Pronajímatel výslovně zakazuje parkování vozidel oproti nákladovým rampám a vstupním dveřím, kde by mohlo dojít k omezení činnosti nájemníka užívajícího prostor k nájezdu nákladních a užitkových vozidel --. V případě zaplnění parkovišť podél budovy je možné použít hlavní parkoviště oproti čelní fasádě administrativní budovy.

Všeobecná pravidla

35. Nájemci nebudou způsobovat ani nikomu nedovolí v Pronajímaných prostorách působit žádný nevhodný hluk, a nebudou ani žádným jiným způsobem rušit jiné nájemce nebo jejich obchodní partnery.
36. Pronajímatel má pravomoc předepsat maximální hmotnost pro trezory, kartotékové skříně a jiná těžká zařízení, která smí být umístěna v prostorách nájemce, a rovněž i způsob jejich umístění.
37. Do veřejných a nájemcových prostor je zakázáno přivádět zvířata nebo ptactvo (kromě slepeckých vodících psů). Rovněž je zakázán chov zvířat a ptactva v těchto prostorách.
38. Ani Pronajímatel ani Správce Nemovitosti ani ostraha neodpovídá za ztrátu, poškození nebo krádež osobního majetku, peněz nebo šperků nacházejících se v Pronajatých prostorách Nájemce nebo ve veřejných prostorách.
39. Nabízení zboží, obtěžování žádostmi a podomní obchod jsou v Areálu zakázány a všichni nájemníci budou spolupracovat, aby se takovým činnostem zabránilo.

40. Nájemce nebude používat nákladový výtah, bez proškolení správcem areálu.
41. V areálu není povoleno mytí vozidel a ani jiných dopravních prostředků.
42. Ostraha není oprávněna přebírat do úschovy žádné předměty, zboží, zvířata či písemnosti.

Důležitá telefonní čísla:

Hasiči	150
První pomoc	155
Policie	158
IZS	112
Poruchy elektrické energie:	800 823 823
Poruchy plynu:	1239
Poruchy vody:	840 111 112
Správce areálu	725 182 309
Vrátnice/ohlašovna	733 794 261