

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

*dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)*

1. WLC Březhrad s.r.o.

IČO: 140 46 300

DIČ: CZ14046300

se sídlem Březhradská 177, Březhrad, 503 32 Hradec Králové

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové,
oddíl C, vložka 48691

zastoupená: Vratislavem Deptou, jednatelem

bankovní spojení: 10182792/0800, VS 42196451

plátce DPH: ano

ID: azrxq5u

zástupce ve věcech smluvních

kontaktní e-mail ve věcech smluvních

kontaktní e-mail ve věcech provozních

kontaktní e-mail ve věcech účetních

(dále jako „pronajímatel“)

a

2. Lesy České republiky, s.p.

IČO: 421 96 451

DIČ: CZ42196451

se sídlem Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové,
oddíl AXII, vložka 540

zastoupený: Ing. Zbyňkem Šmídou, Ph.D., ekonomicko-správním ředitelem

bankovní spojení: 26300511/0100

plátce DPH: ano

ID: e8jcfsn

zástupce ve věcech smluvních:

kontaktní e-mail ve věcech smluvních:

kontaktní e-mail ve věcech provozních:

kontaktní e-mail ve věcech účetních:

(dále jako „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce dále též společně jako „smluvní strany“ a každý jednotlivě jako „smluvní strana“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

Smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání (dále jen „smlouva“)

I. Úvodní ustanovení

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitých věcí – pozemků **parc. č. st. 160/12, parc. č. st. 160/13, parc. č. st. 160/14, parc. č. st. 160/15, parc. č. st. 377, parc. č. st. 378, parc. č. st. 381, parc. č. st. 382, parc. č. st. 383 a parc. č. st. 384, jejichž součástí je stavba – víceúčelová stavba bez č.p. i č.ev., dále je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 748/1, parc. č. 726/4 a par. č. 131/18 vše v k.ú. Březhrad** zapsaných v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové **na listu vlastnictví č. 587** pro obec Hradec Králové, **katastrální území Březhrad.**, jejichž jsou součástí je „**administrativně logistický areál WLC Březhrad**“ dále jen také „**areál**“. Situační plán areálu s umístěním Budovy H4 je **přílohou č. 1** této nájemní smlouvy.

1.2. Pronajímatel dále prohlašuje, že víceúčelová stavba, která je součástí pozemků uvedených v čl. I odst. 1.1 této smlouvy, je soubor staveb tvořících areál nazvaný „**WLC Březhrad Hala 4**“ Hradec Králové, v k. ú. Březhrad, ulice Březhradská (dále jen „**WLC Březhrad Hala 4**“). Pro účely této smlouvy je Hala 4, která je objektem souboru staveb WLC Březhrad Hala 4, označena dále jen jako „**Budova H4**“.

1.3. Předmětem nájmu dle této nájemní smlouvy jsou:

Předmětem nájmu dle této nájemní smlouvy jsou prostory **určené k provozování podnikatelské činnosti** situované v Budově H4 v sektoru 2DC s tím, že tyto prostory jsou vybaveny regálovým systémem (dále jen „**předmětné prostory**“) a dále jsou předmětem nájmu venkovní parkovací stání pro 3+1+2 osobní automobily, které jsou situované na pozemcích parc. č. 748/1 a prac. č. 726/4 v k. ú. Březhrad, které je nájemce oprávněn užívat. Předmětné prostory a venkovní parkovací stání tvoří předmět nájmu (dále jen „**předmět nájmu**“).

Umístění předmětných prostor je vyznačeno na Situačním plánu umístění předmětu nájmu, který je **přílohou č. 2** této nájemní smlouvy.

Umístění předmětu nájmu k zahájení doby nájmu je zobrazeno v příloze č. 2 Situační plán umístění předmětu nájmu této smlouvy:

2a) předmětné prostory

2b) parkovací místa

Parkovací místa jsou umístěná na venkovní parkovací ploše, kdy pronajímatel je oprávněn po dobu trvání nájemního vztahu jednostranně měnit umístění parkovacích míst v rámci areálu při zachování dohodnutého počtu parkovacích míst. Změna umístění parkovacích míst je účinná oznámením pronajímatele nájemci. Tímto oznámením se současně jednostranně mění příloha č. 2b).

1.4. Pronajímatel dále prohlašuje, že z titulu vlastnictví či z titulu smluvního vztahu je oprávněn užívat pozemky, které provozně souvisejí s Budovou H4, na kterých se nacházejí obslužné plochy, manipulační plochy, zpevněné plochy, parkoviště. Uvedené pozemky či jejich části jsou v této smlouvě označovány jako **související plochy**.

Pronajímatel prohlašuje, že související plochy jsou určeny pro užívání pro vlastníka Budovy H4, nájemce a podnájemce prostor Budovy H4, jako i pro jejich zaměstnance, zákazníky

a obchodní partnery. Související plochy jsou přístupné dle pravidel stanovených pronajímatelem v Provozním řádu areálu WLC Březhrad (**příloha č. 6** této smlouvy), která jsou závazná pro všechny osoby pohybující se v areálu.

S předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat i společné prostory Budovy H4. Pravidla užívání společných prostor Budovy H4 jsou stanovena v Provozním řádu Budovy H4 (**příloha č. 5** této smlouvy) a jsou závazná pro všechny osoby pohybující se v Budově H4.

II.

Předmět nájemní smlouvy

Účel nájmu

Podnikání v předmětu nájmu

2.1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává do nájmu a pronajímá předmět nájmu specifikovaný v čl. **1.3.** této nájemní smlouvy nájemci, jako prostory sloužící podnikání, a nájemce tento předmět nájmu najímá a do nájmu přebírá, jako prostory sloužící podnikání za podmínek v této smlouvě stanovených.

2.2 Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce je oprávněn užívat dle této smlouvy předmět nájmu, společné prostory a související plochy uvedené v čl. **1.4.** této smlouvy a využívat přístupové cesty k předmětu nájmu, a to dvacet čtyři (24) hodin denně a sedm (7) dní v týdnu, přičemž pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu.

2.3. Nájemce **není oprávněn užívat** jiné prostory ve vlastnictví pronajímatele než prostory vymezené v této smlouvě.

2.4. Související plochu a společné prostory v Budově H4 je nájemce oprávněn užívat za účelem přístupu k předmětu nájmu, a to tak, aby nad rozumnou míru neomezoval ostatní uživatele a pronajímatele v jejich užívání a při respektování pravidel užívání stanovených v provozních řádech.

2.5. Pronajímatel pronajímá nájemci předmětné nebytové prostory za účelem provozování podnikatelské činnosti nájemce, a to k provozování podnikatelské činnosti **zprostředkovávání prodeje lesnických pracovních oděvů zaměstnancům nájemce od třetích osob – výrobců a dodavatelů těchto oděvů a provozování vzorkovny oděvů** (výrobci a dodavatelé oděvů v prostoru umisťují a prezentují své zboží a umožnění v provozní době jejich vstupu do vzorkovny oděvů) a činností s tímto souvisejících a nájemce předmět nájmu k užívání pro provozování této podnikatelské činnosti přebírá.

2.6. Pronajímatel prohlašuje, že předmětné prostory jsou zkolaudovány k provozování podnikatelské činnosti tak, jak je uvedeno v čl. II odst. **2.5** této smlouvy a předmětné prostory jsou ve stavu způsobilém k provozování této podnikatelské činnosti. Nájemce předmět nájmu v tomto stavu k užívání k provozování uvedené podnikatelské činnosti přebírá.

2.7. V případě, že nájemce bude mít zájem o změnu předmětu podnikání v předmětných prostorech, zavazuje se tuto skutečnost písemně oznámit pronajímateli. Ke změně předmětu podnikání v předmětných nebytových prostorách je nájemce oprávněn na základě písemného dodatku k této smlouvě.

III. Doba nájemního vztahu

3.1. Doba nájmu

Pronajímatel pronajímá touto smlouvou předmět nájmu
na dobu určitou od 1.7. 2025 do 31. 12. 2032.

3.2. Ukončení nájemní smlouvy a výpověď z nájemního vztahu

Tato nájemní smlouva může být ukončena před uplynutím sjednané doby nájmu dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí ve lhůtách a za podmínek stanovených v této smlouvě.

3.2.1. Výpověď ze strany pronajímatele

Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět z těchto důvodů:

- a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s dohodnutým účelem nájmu dle této smlouvy;
- b) nájemce je o více než 1 měsíc v prodlení s placením nájemného, se zálohami, resp. platbami za služby, popř. jakýmkoli jinými platbami definovaným v této smlouvě i přes písemné upozornění pronajímatele;
- c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu (jako např. dodavatelé zboží, zaměstnanci), přes předchozí písemné upozornění nájemce hrubě a opakovaně porušují provozní řád;
- d) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu v rozporu se smlouvou;
- e) nájemce poruší své povinnosti spočívající v udržování a doplňování jistoty dle této smlouvy;
- f) v případě, že byl zjištěn úpadek nájemce nebo nájemce vstoupí do likvidace.

Výpovědní doba u výpovědi ze strany pronajímatele činí **2 měsíce** u bodů **a), c), d)** a **e)** a počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k doručení výpovědi nájemci. V případech výpovědi dle bodů **b)** a **f)**, však výpovědní doba činí **1 měsíc** a počne běžet dnem následujícím po doručení výpovědi nájemci.

Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu ve všech uvedených případech pouze tehdy, pokud písemně vyzval nájemce k odstranění závadného stavu a povinnosti nájemce nebyly nájemcem splněny ani v následné lhůtě 10 pracovních dní dané ve výzvě pronajímatele. Splnění povinností po řádném podání výpovědi nemá vliv na platnost výpovědi.

3.2.2. Výpověď ze strany nájemce

Nájemce je oprávněn nájem vypovědět z těchto důvodů:

- a) předmět nájmu (a to i částečně) se stane nezpůsobilým k užívání (včetně nedodání služeb spojených s nájmem) dle této smlouvy nikoliv však z důvodu na straně nájemce a pronajímatel toto neodstraní v přiměřené době v návaznosti na rozsah poškození a obvyklou dobu k odstranění, nejpozději ve lhůtě 7 dnů, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, který musí být nájemcem předem písemně odsouhlasen, přičemž po dobu nezpůsobilosti vzniká nájemci právo na slevu z nájmu. V tomto případě je nájemce oprávněn vypovědět nájem **okamžitou výpovědí bez výpovědní doby** ke dni doručení výpovědi pronajímateli;
- b) pronajímatel porušuje hrubě své povinnosti vůči nájemci.

Nájemce může tuto smlouvu vypovědět ve všech uvedených případech pouze tehdy, pokud písemně vyzval pronajímatele k odstranění závadného stavu a povinnosti pronajímatele nebyly splněny ani v následné 14denní lhůtě dané ve výzvě pronajímateli. Výpovědní doba u výpovědi ze strany nájemce dle bodu **b)** činí **1 měsíc** a počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k doručení výpovědi pronajímateli.

3.2.3. Výpověď ze strany nájemce z důvodů zásahu vyšší moci nebo rozhodnutí zakladatele nájemce

Nájemce není oprávněn, mimo důvody výpovědi uvedené pro nájemce v čl. 3.2.2 této smlouvy, vypovědět tuto smlouvu před ukončením její platnosti, s výjimkou případů, které nezáleží na vůli smluvních stran, jako je zásah vyšší moci nebo rozhodnutí zakladatele nájemce (Ministerstva zemědělství) o zrušení provozování podnikatelské činnosti nájemce uvedené v čl. II odst. 2.5 této smlouvy, a to konkrétně **zprostředkovávání prodeje lesnických pracovních oděvů zaměstnancům nájemce od třetích osob – výrobců a dodavatelů těchto oděvů a provozování vzorkovny oděvů** a činností s tím souvisejících. V těchto případech činí výpovědní lhůta **12 měsíců** a počne běžet prvním dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Pro vyloučení pochybností se konstatuje, že pro účely této smlouvy se vyšší mocí rozumí: *událost, která není způsobena žádnou ze stran, která je nepředvídatelná v době uzavření smlouvy, nevyhnutelná, mimo kontrolu stran a která způsobuje, že plnění povinností není možné. Za vyšší moc se považují ozbrojené konflikty a přírodní katastrofy, a to pouze za podmínky, že splňují požadavky v předchozí větě. Za vyšší moc se nepovažují zejména epidemie.*

3.2.4. Další ujednání o výpovědi

Dojde-li ke změně vlastnictví k Budově H4 nemá ani pronajímatel, ani nájemce právo z tohoto důvodu nájem vypovědět.

Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení občanského zákoníku týkající se délky výpovědní doby a konstatují, že se dohodly, že výpovědní lhůty se řídí pouze touto nájemní smlouvou.

3.2.5. Doručování výpovědi

Výpověď musí být odeslána písemně na adresu druhé smluvní strany uvedenou v této smlouvě nebo datovou zprávou prostřednictvím datové schránky. Smluvní strany se dohodly, že výpověď se považuje za doručenu dnem doručení příslušné smluvní straně a v případě, že příslušná smluvní strana zásilku nepřevzme, tak v případě doručování s využitím provozovatele poštovních služeb se má za to, že výpověď byla doručena třetí pracovní den po odeslání výpovědi, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak se považuje za doručenu patnáctý pracovní den po odeslání výpovědi. Výpověď odeslaná prostřednictvím datové zprávy se považuje za doručenu okamžikem uvedeným v zákoně č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů.

IV.

Povinnosti při ukončení nájemního vztahu

4.1. Povinnosti nájemce

Při ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen ke dni skončení nájemního vztahu vyklidit předmět nájmu a odstranit na své náklady všechny stavební úpravy provedené nájemcem bez souhlasu pronajímatele a uvést tak předmět nájmu do původního stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení z důvodu jeho užívání dle této smlouvy. Za stavební úpravu se považuje i změna povrchů (tapety, stěrky obklady apod.), nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

Nájemce není povinen odstranit z předmětu nájmu úpravy, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele.

V případě, že po skončení doby nájmu bude nutné předmět nájmu vymalovat či uklidit, a to z důvodu užívání předmětu nájmu nájemcem nad rámec obvyklého opotřebení, pronajímatel vymaluje a provede úklid předmětu nájmu na náklady nájemce. Nájemce za takový úklid a výmalbu uhradí pronajímateli pouze účelně vynaložené náklady odpovídající cenám obdobným za provedené práce v daném čase a místě.

4.2. Předání a převzetí předmětu nájmu při ukončení nájemního vztahu

O předání předmětu nájmu bude sepsán písemný protokol.

4.3. Dohoda při nevyklizení předmětu nájmu

Pokud by v den ukončení nájemního vztahu bylo zjištěno, že nájemce nedokončil vyklizení předmětu nájmu nebo neprovedl či nedokončil práce dle čl. 4.1., je-li k nim povinen, dohodly se strany na tomto postupu:

-Nájemce je povinen hradit pronajímateli do doby vyklizení a předání bezdůvodné obohacení ve výši odpovídající alikvotní výši nájemného ke dni ukončení nájemního vztahu za dobu, po kterou předmět nájmu nevyklidí.

-Nájemce je povinen uhradit pronajímateli veškerou prokazatelně vzniklou škodu vzniklou z důvodu pozdního vyklizení a předání (škodou se rozumí zejména sankce skutečně uhrazené pronajímatelem třetí osobě za nepředání předmětu nájmu včas).

-Nájemce je povinen platit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč za každý den prodlení s řádným předáním předmětu nájmu.

Strany vylučují aplikaci ustanovení § 2050 občanského zákoníku a sjednávají, že věřitel má právo na náhradu škody vedle smluvní pokuty.

Pronajímatel je oprávněn po písemném upozornění se lhůtou k nápravě v délce trvání 10 pracovních dní na náklady nájemce věci nájmu z předmětu nájmu odnést/odvést a uskladnit, popř. provést či dokončit odstraňovací práce na náklady nájemce. O uskladnění či provedení odstraňovacích prací je nájemce následně pronajímatelem písemně informován.

Pronajímatel je oprávněn podat žalobu proti nájemci na vyklizení předmětu nájmu.

4.4. Úpravy, které nájemce provede na své náklady k tomu, aby předmětné prostory vyhovovaly jeho provozu, budou po skončení nájemního vztahu nájemcem na vlastní náklady odstraněny. V případě, že dal pronajímatel nájemci písemný souhlas a současně v tomto souhlasu dal nájemci právo neuvádět předmětné prostory do původního stavu, pak nájemce je oprávněn tohoto práva dle své úvahy využít a prostory nedávat do původního stavu. Nájemce však není oprávněn požadovat po pronajímateli jakoukoliv náhradu za případné zhodnocení předmětných prostor provedenými vnitřními úpravami, pokud se smluvní strany nedohodly jinak.

V.

Nájemné a servisní poplatek

5.1. Výši nájemného sjednávají smluvní strany vzájemnou dohodou takto:

Za užívání předmětu nájmu se nájemce zavazuje hradit nájemné, které se sestává ze dvou částí:

- a) **Základní nájemné**
- b) **Inflační navýšení**

5.1.1. Základní nájemné

Základní nájemné je stanovena pevnou **měsíční** částkou a dohodou smluvních stran bylo sjednáno takto:

1. Pro období 1-36 kalendářních měsíců trvání nájemního vztahu částku **273 247,00 Kč** za kalendářní měsíc bez DPH
2. Pro období 37-48 kalendářních měsíců trvání nájemního vztahu částku **210 190,00 Kč** za kalendářní měsíc bez DPH
3. Pro období 49-84 kalendářních měsíců trvání nájemního vztahu částku **147 133,00 Kč** za kalendářní měsíc bez DPH

5.1.2. Inflační navýšení

Smluvní strany se tímto dohodly, že pronajímatel je oprávněn vedle základního nájemného uvedeného v odst. 5.1.1. účtovat nájemci **počínaje 1. 1. 2026 tzv. inflační navýšení** a nájemce se zavazuje toto inflační navýšení pronajímateli uhradit.

Inflační navýšení bude pro účely této smlouvy určeno z následujících hodnot a následujícím způsobem výpočtu pro každý nadcházející kalendářní rok:

Hodnota A = inflace za předcházející kalendářní rok

Hodnota B = referenční měsíční nájemné

pro výpočet inflačního navýšení od 1. 1. 2026 činí výše referenčního měsíčního nájemného částku 210 190,00 Kč.

Hodnota C = měsíční inflační navýšení pro následující rok vypočteno jako:

referenční měsíční nájemné pro daný rok (hodnota B) x (krát)

inflace za předcházející kalendářní rok (hodnota A).

Součet Hodnoty B a Hodnoty C tvoří novou Hodnotu B pro nadcházející kalendářní rok.

Pro vyloučení výkladových pochybností tvoří modelový příklad výpočtu inflačního navýšení **přílohu č. 8** této smlouvy.

K ceně nájmu (základního nájemného i inflačnímu navýšení) bude připočteno DPH dle platných a účinných právních předpisů.

Cena služeb spotřebovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu (el. energie, teplo a ohřev teplé vody, vodné a stočné atd.) není součástí nájemného.

Pronajímatel se rozhodl, že u nájmu nemovitých věcí uplatní daň podle § 56a zákona 235/2004 Sb. Nájemce s tímto postupem souhlasí.

5.2. Vedle nájemného se nájemce zavazuje hradit pronajímateli servisní poplatek v paušální výši **11 910 Kč** za kalendářní měsíc bez DPH, k uvedené ceně servisního poplatku bude připočteno DPH dle platných a účinných právních předpisů.

5.3. Datem uskutečnění zdanitelného plnění pro účely zákona 235/2004 Sb. se rozumí vždy první den příslušného kalendářního měsíce.

5.4. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájemné podle čl. 5.1. a servisní poplatek dle čl. 5.2. smlouvy vždy do 8. (osmého) dne příslušného kalendářního měsíce.

Pouze v případě zvýšení inflačního navýšení za období, kdy ještě nebyla známa míra inflace, je nájemce povinen uhradit spolu s nejbližší splatnou pravidelnou měsíční splátkou, jejichž úhrada je sjednána v této smlouvě s tím, že nájemné (inflační navýšení) je povinen uhradit v termínu splatnosti dle čl. 5.4. této smlouvy, tj. do 8. 1. daného roku.

5.5. Nájemce se zavazuje hradit nájemné a servisní poplatek na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Pravidelná měsíční úhrada nájemného a servisního poplatku je uhrazena jejím připsáním na bankovní účet pronajímatele.

5.6. Pronajímatel bude jednotlivé měsíční platby nájemného (základního + inflační navýšení) a servisního poplatku účtovat nájemci prostřednictvím daňových dokladů (faktur), zaslaných pronajímatelem do 5. dne daného měsíce, za který nájemné a servisní poplatek náleží, nebo na základě splátkového kalendáře, který bude splňovat i náležitosti dle zákona 235/2004 Sb. Dojde-li v průběhu trvání této smlouvy ke změně sazby DPH, bude pronajímatelem vystaven nový splátkový kalendář odlišující se pouze novou sazbou DPH s náležitostmi daňového dokladu, přičemž v takovém případě platí, že nově vystavený splátkový kalendář nahrazuje a ruší dosavadní splátkový kalendář v rozsahu, ve kterém se vzájemně překrývají. V případě, že dojde k zániku smlouvy před uplynutím celé doby, na kterou je splátkový kalendář vystaven, zaniká splátkový kalendář v rozsahu, ve kterém přesahuje dobu skutečného trvání smlouvy. Jakékoliv jiné změny výše nájemného a servisního poplatku (tzn. odlišné od změny výše nájemného a servisního poplatku v souvislosti se změnou sazby DPH) jsou možné pouze na základě písemné dohody mezi pronajímatelem a nájemcem. Splátkový kalendář musí být vystaven v souladu s právním řádem České republiky.

5.7. Inflační doložka

Smluvní strany se tímto dohodly, že pronajímatel je oprávněn sjednaný servisní poplatek dle článku 5.2. této smlouvy od 1. 1. 2026 (tj. poprvé o míru inflace za rok 2025) každoročně zvyšovat počínaje prvním lednem běžného kalendářního roku o míru inflace (o počet

procentních bodů vyjadřujících míru inflace za předchozí kalendářní rok), tj. o přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v uplynulém kalendářním roce, stanovenou Českým statistickým úřadem, případně jeho právním nástupcem. Zvýšení servisního poplatku za období, kdy ještě nebyla známa míra inflace, je nájemce povinen uhradit spolu s nejbližší splatnou pravidelnou měsíční splátkou, jejichž úhrada je sjednána v této smlouvě s tím, že servisní poplatek za leden (bez zvýšení) je povinen uhradit v termínu splatnosti dle čl. 5.4. této smlouvy, tj. do 8. 1. daného roku.

VI. Dodávka služeb

6.1. Budova H4 je odběrným místem elektřiny, vodného a stočného, tepla (vytápění 21–23 °C a ohřev vody).

6.2. Pronajímatel se tímto zavazuje (s výjimkou doby pravidelných revizí a údržby, havárií, odstávek) nájemci dodávat odběr elektřiny, vodného a stočného, tepla a nájemce se tímto zavazuje hradit pronajímateli náklady za odebranou elektřinu, vodné a stočné (poplatek za likvidaci odpadních vod) a teplo. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli služby v souladu s touto smlouvou. Pro vyloučení pochybností se konstatuje, že skutečnými náklady jsou i podíly na korekci.

6.3. Za účelem zjištění množství skutečně spotřebované elektrické energie, tepelné energie, vodného a stočného jsou v areálu instalována měřidla (případně i podružná měřidla k odměření předmětu nájmu).

6.4. Pro účely konečného vyúčtování dodávek energií (případně pro stanovení výše záloh) se pronajatou plochou rozumí plocha o výměře **840,76 m²**.

6.5. Stanovení výše záloh a konečného vyúčtování je uvedeno v **příloze č. 3** této smlouvy.

6.6. Platby za služby (energie) skutečně spotřebované v souvislosti s nájmem, (konkrétně platby za spotřebovanou tepelnou a elektrickou energii, vodné a stočné), které pronajímatel zúčtuje nájemci dle podílu m² pronajímaných ploch, jsou splatné na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem k datu uskutečnění zdanitelného plnění, včetně podrobného vyúčtování jednotlivých měřidel a přefakturovávané jednotkové ceny.

6.7. Dohodou smluvních stran bude úklid předmětu nájmu zajišťovat nájemce na své náklady. Pravidla údržby a opravy předmětu nájmu jsou stanovena v **příloze č. 4** této smlouvy. Pronajímatel zajišťuje na náklady nájemce mytí oken a žaluzií, strojní čištění koberců v rozsahu 2x ročně mytí oken a žaluzií, 2x ročně strojní čištění nášlapných vrstev (kobercové, vinylové, PVC plochy apod. Nájemce je povinen pronajímateli poskytnout k provedení tohoto úklidu veškerou potřebnou součinnost.

VII. Zajištění závazků

7.1. Nájemce se zavazuje uhradit jistotu k zajištění plnění nájemcových povinností stanovených touto smlouvou, tj. především k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu (služeb) a k úhradě jiných svých

závazků v souvislosti s nájmem (dále jen "**jistota**") v celkové výši **240 000 Kč** do 30 kalendářních dnů ode dne podpisu této smlouvy na účet pronajímatele.

V případě prodlení s úhradou jistoty (její části) má pronajímatel právo požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení.

7.2. Jistotu je pronajímatel oprávněn, ale ne povinen, použít k úhradě prokazatelného, podloženého a splatného závazku nájemce vzniklého v případě prodlení nájemce s úhradou některé z plateb podle této smlouvy.

7.3. Smluvní strany se dohodly, že v případě čerpání jistoty (nebo její části) je nájemce povinen tuto opětovně doplnit do její plné výše ujednané v čl. 7.1 této smlouvy, a to nejpozději do 5 kalendářních dnů ode dne, kdy bylo čerpání jistoty nájemci písemně oznámeno ze strany pronajímatele. Pro případ prodlení s doplněním jistoty se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli za každý den prodlení ode dne písemného vyrozumění nájemce pronajímatelem o čerpání do dne doplnění (doplacení) jistoty do původní výše smluvní úrok ve výši 0,1 % z čerpané částky. Tento smluvní úrok je splatný do 7 kalendářních dnů ode dne jeho vyúčtování pronajímatelem.

7.4. Částka jistoty, pokud je nějaká, bude na základě dohody smluvních stran, využita na konci doby nájmu na úhradu dlužného nájemného nebo jiných plateb, jež mají být provedeny nájemcem, pronajímateli. Nespotřebovanou část jistoty je pronajímatel povinen vrátit nájemci do 7 pracovních dnů po skončení nájemního vztahu, vyklizení a předání předmětu nájmu a provedení vyúčtování služeb. V případě prodlení s vrácením jistoty nebo její části je nájemce oprávněn po pronajímateli požadovat smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení.

7.5. Neuhradí-li nájemce pronajímateli jistotu dle odst. 7.1. této smlouvy ani do 14 dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele, má pronajímatel právo od této nájemní smlouvy **odstoupit** vyjma těch ustanovení, které zakládají nároky pro případ odstoupení smlouvy. V případě odstoupení vzniká pronajímateli vůči nájemci právo požadovat náhradu škody (výdaje na úpravu prostor, vybavení, ušlý zisk). Oznámení o odstoupení musí být učiněno písemně a musí v něm být uveden důvod odstoupení a musí být odesláno na adresu nájemce s využitím poštovních služeb nebo datovou zprávou prostřednictvím datové schránky. Odstoupení odeslané pronajímatelem prostřednictvím datové zprávy se považuje za doručené okamžikem uvedeným v zákoně č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů.

7.6. Nájemce bere na vědomí, že nájemcem složená jistota může být uložena na bankovním účtu pronajímatele, který není úročen. Po dobu složení jistoty tak nájemce nemá právo na jakékoliv úroky ze složené jistoty.

VIII.

Pravidla užívání, údržby a oprav

8.1. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele v Předmětu nájmu provádět jakékoliv jiné stavební úpravy.

8.2. Nájemce je dále povinen po celou dobu nájmu řádně pečovat o předmět nájmu v souladu s touto nájemní smlouvou, tj. mimo jiné na své náklady a nebezpečí udržovat a provádět

drobné opravy a údržbu předmětu nájmu v rozsahu uvedeném v **příloze č. 4** této smlouvy
Pravidla údržby a opravy předmětu nájmu.

IX. Předání předmětu nájmu

9.1. Předmět nájmu bude předán nájemci včetně vybavení specifikovaného v **příloze č. 7** –
Předávací protokol.

Předání a převzetí předmětu nájmu na počátku nájmu:

Pronajímatel zpřístupní předmět nájmu za účelem přestěhování nejpozději 14 dní před zahájením nájemního vztahu, během kterých pronajímatel umožní nájemci realizovat nezbytné práce nájemce v souvislosti s přípravou pronajímaných prostor. Ode dne zpřístupnění prostor nese nájemce náklady na spotřebované služby (elektřina, voda, topení). Nájemce je srozuměn s tím, že po tuto dobu mohou být ze strany pronajímatele na předmětu nájmu prováděny dokončovací práce. Nájemce nesmí tyto práce svojí činností komplikovat/znemožňovat. Ke dni zpřístupnění předmětu nájmu pronajímatel a nájemce vyhotoví a podepíše předávací protokol, který zaznamená stav a vybavení předmětu nájmu ke dni zpřístupnění. Předávací protokol tvoří **přílohu č. 7** této smlouvy.

Pokud tyto dokončovací práce budou spojeny s odběrem služeb, dohodnou se strany, v jakém poměru ponese náklady na služby pronajímatel/nájemce v návaznosti na charakter dokončovací prací.

9.2. Pronajímatel předá předmět nájmu nájemci nejpozději k začátku nájmu, pokud se strany nedohodnu jinak.

9.3. Ke dni předání předmětu nájmu pronajímatel a nájemce vyhotoví a podepíše předávací protokol, který zaznamená stav předmětu nájmu ke dni předání. Pokud nebude předávací protokol z důvodu na straně nájemce podepsán do 10 pracovních dnů ode dne skutečného předání předmětu nájmu, má se za to, že předmět nájmu byl řádně předán a nájemce neměl proti stavu předmětu nájmu při předání žádné námitky.

X. Ostatní práva a povinnosti smluvních stran

10.1. Pojištění

Nájemce nese odpovědnost za škodu na věcech, nacházejících se v předmětu nájmu a zavazuje se uzavřít příslušná pojištění zahrnující pojištění rizik spojených s jeho činností, kterou bude v předmětu nájmu provozovat, a za které může vzniknout třetím osobám škoda, pojištění nemovitosti, vnitřního zařízení i zásob a taková pojištění po celou dobu platnosti této smlouvy udržovat, řádně platit pojistné a předložit příslušné dokumenty ke kontrole pronajímateli.

Pronajímatel prohlašuje, že má uzavřeno komplexní pojištění Budovy H4 proti všem běžně pojistitelným rizikům a po dobu platnosti této smlouvy toto pojištění udržuje. Obě smluvní strany se zavazují veškeré částky, které jim budou z pojištění v pojistném případě vyplaceny jako pojistné plnění, použít na odstranění vzniklých škod.

10.2. Podnájem

Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu (jeho část) do podnájmu třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, vyjma osob tvořících s nájemcem některou z forem podnikatelského seskupení nebo osob jinak majetkově propojených. Nájemce se zavazuje informovat pronajímatele o podnájmu do jednoho týdne ode dne uzavření podnájemní smlouvy.

10.3. Povinnosti při zahájení insolvenčního řízení a vstupu do likvidace

Nájemce je dále povinen nejpozději do jednoho kalendářního týdne oznámit pronajímateli písemně skutečnost, že vstoupil do likvidace či že v rámci insolvenčního řízení bylo rozhodnuto o úpadku nájemce. V případě porušení této povinnosti má pronajímatel nárok na smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč.

10.4. Pravidla ochrany zdraví a majetku

Nájemce se zavazuje dodržovat v pronajatých nebytových prostorách předpisy týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví, zejména pak požární normy a bezpečnostní předpisy vyplývající z předmětu činnosti nájemce v předmětných prostorách, kdy nájemce je povinen prostory užívat v souladu s platným požárně bezpečnostním řešením stavby a výhradně na své náklady je povinen si zajistit dodržování pravidel BOZP a PO včetně všech revizí a certifikací, která jsou zvláště stanovena pro skladování z hlediska jeho konkrétní činnosti, kdy je zejména zakázáno skladování zvláště nebezpečného materiálu (pohonných hmot, chemikálií, výbušnin atd.) odpadu atd.

Nájemce byl seznámen v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně v platném a účinném znění a s vyhláškou Ministerstva vnitra č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci) v platném a účinném znění a s platnými bezpečnostními a požárními právními předpisy a zavazuje se je dodržovat. Požární bezpečnost v předmětných nebytových prostorách bude zajišťovat nájemce na své náklady, včetně umístění a revize hasicích zařízení. V případě vzniku požáru v předmětných nebytových prostorách je nájemce povinen takovou událost okamžitě hlásit a neprodleně informovat pronajímatele.

Nájemce je povinen poučit své zaměstnance a partnery o bezpečnostních a protipožárních předpisech, s nimiž byl při předání předmětných nebytových prostor seznámen. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody způsobené svými zaměstnanci a osobami vykonávajícími práce pro něho i za škody způsobené zákazníky. Nájemce odpovídá za pracovní úrazy svých zaměstnanců, partnerů a případné úrazy zákazníků, úplnost a technickou způsobilost používaných technických zařízení, včetně pronajatých.

Nájemce je povinen umístit v pronajatých prostorách pouze věci, které jsou vhodné z hlediska povoleného užívání.

Nájemce se zavazuje, že v předmětných nebytových prostorách bude instalovat a používat pouze přístroje a zařízení odpovídající EN/ČSN a v případě, že instalace a používání bude podléhat schválení příslušných orgánů, nebude provádět jejich instalaci a používání bez tohoto schválení. Případné nutné prohlídky a revize přístrojů si nájemce zajistí sám na vlastní náklady.

Nájemce se zavazuje dodržovat hlukovou normu, která vyplývá z ustanovení zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a z prováděcích předpisů k tomuto zákonu, vše v platném a účinném znění.

10.5. Vstup do prostor

Nájemce je povinen, po předchozím písemném upozornění, předaném nájemci nejméně 3 pracovní dny a v opodstatněných případech jeden pracovní den předem, umožnit pronajímateli nebo jím zmocněné osobě vstup do předmětných nebytových prostor v doprovodu nájemce nebo osoby, kterou nájemce určí za účelem provedení kontroly dodržování této smlouvy, jakož i za účelem přístupu do prostor, kde jsou umístěny el. rozvody, či další technologie sloužící k provozu předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu i za účelem provedení oprav a údržby, jako i za účelem provedení odečtu energií.

10.6. Likvidace odpadu

Pronajímatel a nájemce konstatují, že původcem veškerého odpadu, který vzniká činností nájemce, je nájemce. Likvidaci odpadu, který vzniká v předmětných prostorách v souvislosti s činností nájemce, je povinen si na své náklady zajistit nájemce.

10.7. Zajištění závazků

Pokud není v této smlouvě uvedeno jinak, vzniká oprávněné straně (věřiteli) v případě prodlení s plněním peněžitého závazku dlužníka právo požadovat po dlužníku smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení. Nárok na náhradu škody zaplacením smluvní pokuty není dotčen, není-li touto smlouvou stanoveno jinak. Současně vzniká oprávněné straně (věřiteli) v případě uplatnění jakéhokoliv nároku na smluvní pokutu vedle smluvní pokuty i nárok na náhradu škody. Věřitel je oprávněn domáhat se náhrady škody samostatně i v případě, že škoda je nižší než smluvní pokuta. Smluvní strany se dohodly, že je pronajímatel oprávněn započítat platby poukázané nájemcem, na závazky nájemce vůči pronajímateli nejdříve splatné, bez ohledu, jak jsou nájemcem označeny. Veškeré smluvní pokuty jsou splatné do 7 kalendářních dnů ode dne uplatnění.

10.8. Pravidla komunikace

Nájemce a pronajímatel se výslovně dohodli, že veškeré výzvy k úhradě, daňové doklady k přijatým platbám i faktury – daňové doklady, na kterých budou vyúčtovány pohledávky pronajímatele vůči nájemci vzniklé v souvislosti s touto smlouvou, budou nájemci zasílány i na jeho e-mailovou adresu pro účetní záležitosti uvedenou v záhlaví této nájemní smlouvy. Nájemce se zavazuje pronajímateli neprodleně oznámit případnou změnu e-mailové adresy pro doručování účetních dokladů.

Veškerá komunikace mezi smluvními stranami týkající se změny kontaktních údajů bude vedena v písemné formě a doručena každé ze smluvních stran smlouvy osobně, doporučeným dopisem s vyžitím provozovatele poštovních služeb nebo elektronickou poštou na korespondenční e-mailové adresy smluvních stran uvedené v této smlouvě nebo datovou zprávou prostřednictvím datové schránky.

Smluvní strany berou na vědomí, že se má za to, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání. Doručení prostřednictvím datové zprávy se považuje za doručené okamžikem uvedeným v zákoně č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů.

Dále se obě strany výslovně zavazují informovat druhou stranu o veškerých změnách, které se týkají uzavřeného nájemního vztahu nebo identifikace každé ze stran - tj. zejména o změně sídla společnosti, příp. o změně osob oprávněných jednat za společnost či oznámit případný termín ukončení registrace k DPH. V případě, že by v souvislosti s porušením tohoto závazku vznikla pronajímateli jakákoliv škoda (škodou se rozumí i případná sankce ze strany státních orgánů udělená v souvislosti s nesprávným vyúčtováním na základě chybných údajů sdělených nájemcem), je nájemce povinen tuto škodu pronajímateli uhradit.

Každá ze stran je oprávněna jednostranně změnit kontaktní údaje/adresy, bankovní údaje uvedené v záhlaví této smlouvy. Tato změna se nepovažuje za změnu smlouvy.

10.9. Registrace DPH

Nájemce prohlašuje, že k okamžiku uzavření této smlouvy je registrován jako plátce DPH.

10.10. Přechod a převod práv a povinností

Pronajímatel může postoupit všechna z této smlouvy vyplývající práva a povinnosti na třetí osobu, která bude disponovat předmětem nájmu a právy a povinnostmi pronajímatele. K výše uvedenému postoupení práv a povinností vyslovuje předem nájemce podpisem této smlouvy svůj souhlas. O postoupení práv a povinností informuje následně pronajímatel nájemce písemně.

Nájemce bere na vědomí, že všechny pohledávky nájemného vyplývající z této smlouvy jsou podmíněně postoupeny a zastaveny ve prospěch České spořitelny, a. s.

Nájemce není bez písemného souhlasu pronajímatel postoupit tuto smlouvu ani jednotlivá práva a povinnosti z ní vyplývající na třetí osobu.

Tato smlouva přechází se všemi svými právy a povinnostmi na universální právní nástupce smluvních stran bez ohledu na titul universálního právního nástupnictví.

10.11. Další ujednání

Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce může předmět nájmu opatřit štíty a návěskami. Smluvní strany se dohodly, že rozsah vývěsního štítu, jeho umístění a provedení na budově určuje pronajímatel.

Smluvní strany se dohodly, že nájemce nemá při skončení nájemního vztahu ze strany pronajímatele právo požadovat náhradu za vybudování zákaznické základny.

Nájemce má právo o dobu trvání nájemního vztahu mít v předmětu nájmu umístěno sídlo. Nájemce je povinen nejpozději do 30 dnů ode dne skončení nájemního vztahu zrušit sídlo

v předmětu nájmu. V případě prodlení se splněním toho závazku je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý kalendářní den prodlení.

XI. Criminal Compliance doložka

11.1. Smluvní strany svým podpisem stvrzují, že v průběhu vyjednávání o této smlouvě vždy jednaly a postupovaly čestně, transparentně a v souladu s veškerými právními předpisy, a že takto budou jedna i při jejím naplnění.

11.2. Smluvní strany prohlašují, že v souvislosti s touto smlouvou vyvinou maximální úsilí, aby žádné ze smluvních stran nemohla být přičtena trestní odpovědnost podle příslušných právních předpisů.

11.3. Pronajímatel prohlašuje, že se seznámil se zásadami, hodnotami a cíli definovanými Criminal Compliance Programem Lesů České republiky, s.p. (viz www.lesy-cr.cz/ccp), a že tyto bude v co nejširším možném rozsahu respektovat.

XII. Závěrečná ustanovení

12.1. Nedílnou součástí této nájemní smlouvy jsou její přílohy č. 1–8.

12.2. Smluvní strany výslovně prohlašují, že užití ustanovení § 1765 - § 1766, § 1793, § 1899 odst. 2, § 2000, § 2208, § 2209, § 2210 odst. 3, § 2221 odst. 2, § 2223, § 2226, § 2227, § 2230, § 2232, § 2233 odst. 2, § 2285, § 2287, § 2303, § 2304 odst. 2, § 2305, § 2307 odst. 2, § 2314, § 2315 občanského zákoníku se pro účely této smlouvy dohodou smluvních stran vylučuje.

12.3. Veškeré spory vzniklé z této smlouvy či v souvislosti s ní, které se nepodaří vyřešit mimosoudním jednáním budou rozhodovány před příslušnými obecnými soudy České republiky.

12.4. Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnou dohodou účastníků.

12.5. Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností. Žádná ze stran není oprávněna se dovolávat změny smlouvy po podstatnou změnu okolností, ze kterých vycházely při uzavření smlouvy.

12.6. Ve věcech touto smlouvou neupravených se smluvní vztahy účastníků řídí obecnými právními předpisy, zejména pak občanským zákoníkem.

12.7. Pokud některé z ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, neplatnost či neúčinnost tohoto ustanovení nebude mít za následek neplatnost smlouvy jako celku ani jiných ustanovení této smlouvy, pokud je takovéto neplatné či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku smlouvy. Smluvní strany se zavazují takovéto neplatné či neúčinné ustanovení nahradit novým platným a účinným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení.

12.8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Pokud tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v souladu se zmíněným zákonem; smluvní strany pro tyto případy vyjadřují svůj souhlas s uveřejněním celého znění smlouvy včetně metadat, a to v rozsahu a způsobem stanoveným zákonem. V ostatních případech tato smlouva nabývá účinnosti dnem její podpisu oběma smluvními stranami.

12.9. Zastupuje-li každou ze smluvních stran osoba oprávněná za ni jednat, jež disponuje platným uznávaným elektronickým podpisem ve smyslu zákona č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů, je smlouva uzavírána elektronicky. V ostatních případech se smlouva uzavírá v listinné podobě a je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po **dvou** vyhotovení smlouvy.

12.10. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich svobodnou, pravou a vážnou vůli a že nebyla za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož k ní připojují své podpisy.

12.11. Smluvní strany vylučují přijetí návrhu smlouvy s jakýmkoliv dodatkem, změnou nebo odchylkou. Navržení jakýchkoliv odchylek, změn nebo dodatků se považují pouze za podnět k dalšímu jednání o obsahu smlouvy. Až do okamžiku uzavření písemné smlouvy nejsou strany návrhem smlouvy vázány a nenesou odpovědnost za neuzavření smlouvy, a to bez ohledu na důvod neuzavření.

12.12. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

- č.1 Situační plán areálu s umístěním Budovy H4
- č.2 Situační plán umístění předmětu nájmu
 - 2a) předmětných prostor
 - 2b) parkovacích míst venkovních k 1. 7. 2025
- č.3 Stanovení výše záloh a konečného vyúčtování za služby
- č.4 Pravidla údržby a opravy předmětu nájmu
- č.5 Provozní řád Budovy H4
- č.6 Provozní řád areálu WLC Březhrad
- č.7 Vybavení předmětu nájmu – Předávací protokol
- č.8 Modelový příklad výpočtu inflačního navýšení

V Hradci Králové dne
(dle elektronického podpisu)

V Hradci Králové dne
(dle elektronického podpisu)

Za pronajímatele:

Za nájemce:

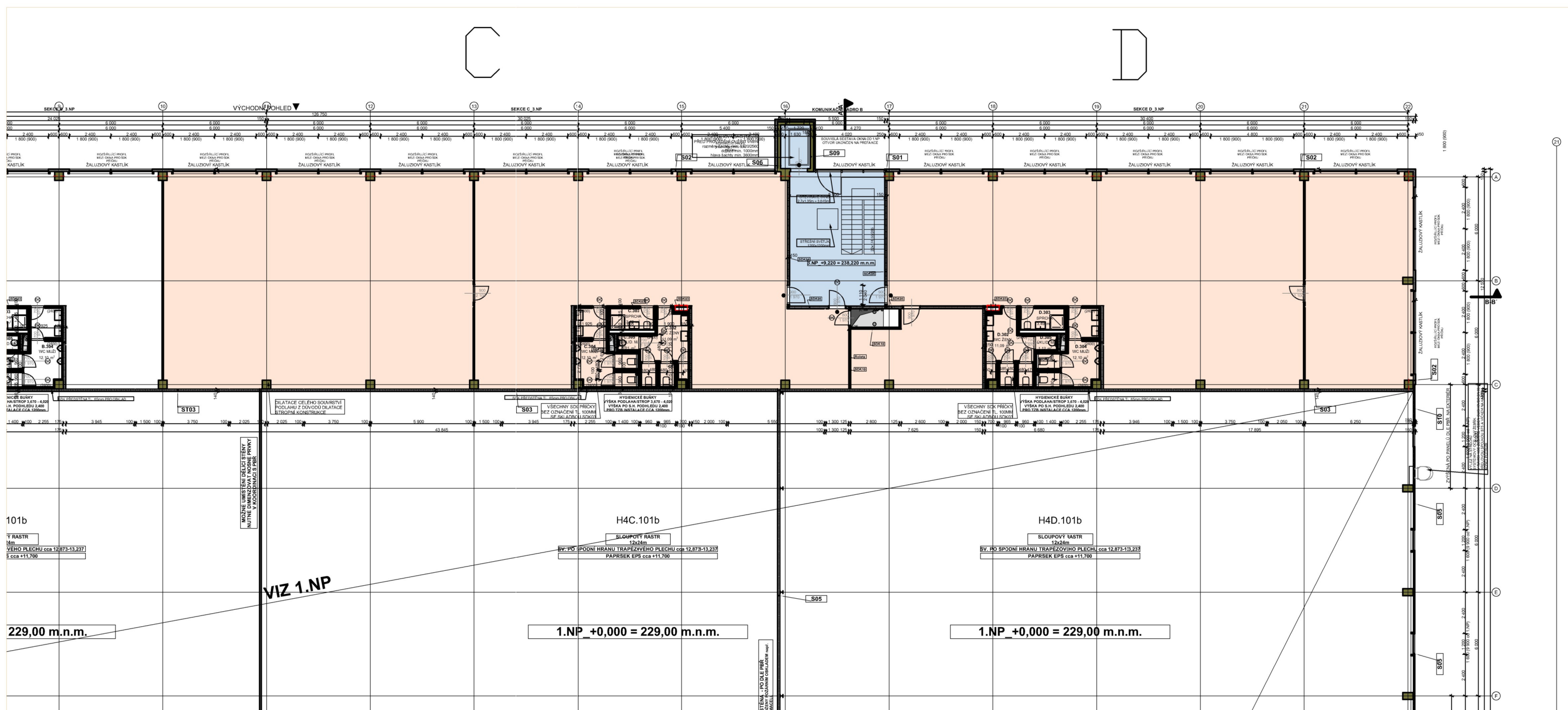
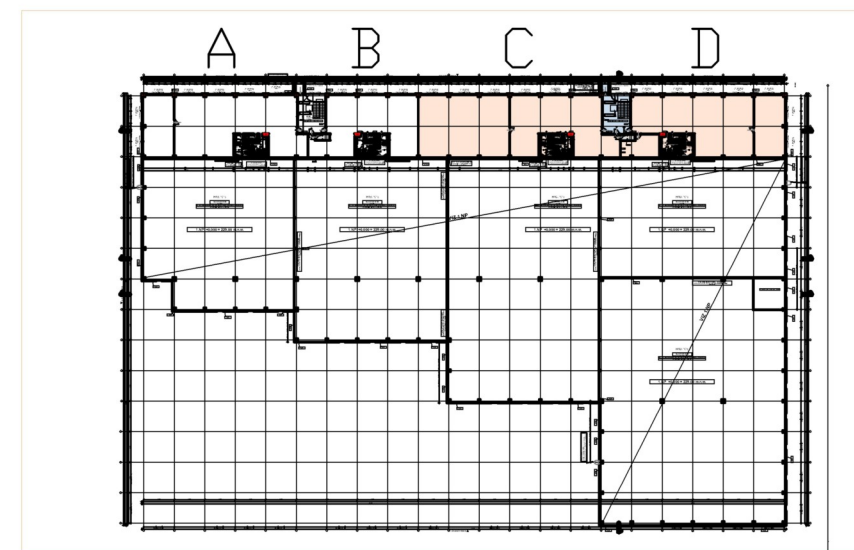
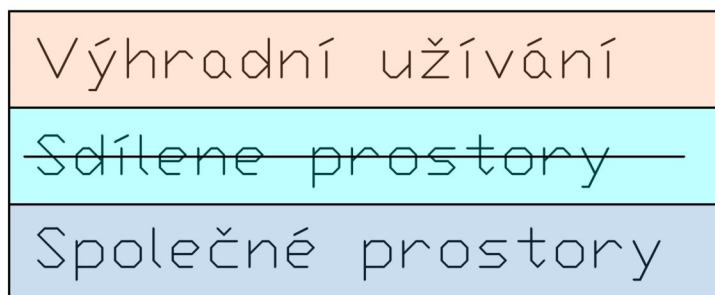
.....
Vratislav Depta
jednatel
WLC Březhrad s.r.o.

.....
Ing. Zbyněk Šmída, Ph.D.
ekonomicko-správní ředitel
Lesy České republiky, s.p.

příloha č. 1 situační plán areálu s umístěním Budovy



Příloha č. 2a) Situační plán umístění předmětu nájmu předmětných prostor



Příloha č. 2b) - situační plán s vyznačením předmětu nájmu parkovacích míst venkovních k 1.6.2025



Stanovení výše záloh a konečného vyúčtování za služby

„Skladovací hala s administrativním zázemím“ dále jen také „**Budova H4**“ je odběrným místem elektřiny, vodného a stočného a tepelné energie.

Pronajímatel se tímto zavazuje umožnit nájemci odběr elektrické energie, tepelné energie a vody.

Pronajímatel se zavazuje vytápět pronajaté prostory předmětu nájmu v Budově H4 na 21-23°C.

Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli spotřebované služby - dodávku vodného a stočného, dodávku elektrické a tepelné energie.

Závazek pronajímatele umožnit nájemci odběr výše uvedených energií se nevztahuje na případy havárií, pravidelných revizí a zákonem předepsaných technologických odstávek.

V případě, že pronajímatel zajistí na základě požadavku nájemce v těchto případech náhradní zdroj připojení (např. elektrocentrálu atd.) je nájemce povinen podílet se na nákladech spojených se zajištěním a provozem tohoto náhradního zdroje.

a) Zálohy na zajištění dodávek elektrické energie, tepelné energie, vodného a stočného

Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci zálohy na zajištění služeb (tj. dodávek elektřiny, vodného a stočného a tepla) spojených s užíváním předmětných nebytových prostor a nájemce se tímto zavazuje hradit pronajímateli jim vyúčtované zálohy na jednotlivé výše uvedené služby, a to ve výši a periodicitě dle zálohových dokladů (tj. dle jednotlivých „výzev k úhradě“ popřípadě dle platebního kalendáře nahrazujícího jednotlivé „výzvy k úhradě“).

Výše zálohy za ceny služeb (energií) se stanoví jako podíl ceny odvozené z předpokládaných cen, které dodavatelé těchto služeb budou uplatňovat vůči pronajímateli, nebo je pronajímatel stanoví dle skutečných nákladů na poskytovanou službu.

Pronajímatel je oprávněn v návaznosti na změnu služeb či daňových předpisů jednostranně změnit výši zálohy za poskytované služby (i pokud již tato byla pronajímatelem vyúčtována na platebním kalendáři zálohových plateb).

Nájemce se zavazuje hradit zálohy na úhradu ceny za konkrétní energii (službu) na bankovní účet pronajímatele uvedený na pronajímatelem vystavené výzvě k úhradě či splátkovém kalendáři na zálohové platby.

Zálohy jsou uhrazeny jejich připsáním na uvedený bankovní účet pronajímatele. Po připsání částky zálohy na výše uvedený bankovní účet vystaví pronajímatel v zákonem stanovené lhůtě nájemci daňový doklad k přijaté platbě. Následné vypořádání záloh bude provedeno na daňovém dokladu vystaveném k datu uskutečnění zdanitelného plnění.

Zálohy jsou splatné k datu uvedeném na dokladu „výzva k úhradě“ či na splátkovém kalendáři na zálohové platby.

b) Stanovení výše konečného vyúčtování

ba) Vodné a stočné

Za účelem stanovení výše vodného a stočného jsou v areálu pronajímatele umístěny vodoměry:

- Hlavní vodoměr (určen k odměření spotřeby v rámci celého areálu)
- PM1 – podružná měřidla určená k odměření spotřeby jednotlivých objektů (budov)
- PM2 – podružná měřidla určená k odměření spotřeby jednotlivých nájemců či k odměření spotřeby pronajímatele.

Nájemcův podíl na spotřebě vody (vodné, stočné) za dané období bude stanoven za pomoci těchto kritérií:

- 1) Dle spotřeby za dané období odměřené na podružných měřidlech PM2 určených k odměření spotřeby v rámci sektorů C a D – 2. patra/3NP Budovy H4.
- 2) Dle cen za jednotku účtovaných pronajímateli poskytovatelem (dodavatelem) za jednotku vodného a stočného.
- 3) Včetně zohlednění dalších nákladů, tj. zejména podílu na pevných složkách, korekce stavu měřidel.

(Korekcí se rozumí rozdíl mezi spotřebou odměřenou na hlavním měřidle a součtem spotřeb dle měřidel PM1, dále pak rozdíl spotřeby odměřené na PM1 a součtem spotřeb dle měřidel PM2)

Datem UZP se v případě vyúčtování vodného a stočného rozumí datum odečtu skutečné spotřeby.

bb) Elektřina

Za účelem stanovení výše spotřeby elektrické energie jsou v areálu pronajímatele umístěny tyto elektroměry:

- Hlavní měřidlo (určené k odměření spotřeby celého areálu)
- PM1 – podružná měřidla určená k odměření spotřeby jednotlivých objektů (budov) areálu
- PM2 – podružná měřidla určená k odměření spotřeby v rámci společných prostor Budovy a odměření spotřeby v rámci prostor užívaných jednotlivými nájemci či pronajímatelem

- **Přímá spotřeba (spotřeba elektrické energie v rámci předmětných prostor):**

Cena za elektřinu odebranou nájemcem bude stanovena dle následujících údajů:

- 1) Dle spotřeby za dané období odečtené na podružném měřidle PM2 určeném k odměření spotřeby v rámci sektorů C a D – 2. patra /3NP Budovy H4, kdy takto zjištěná cena bude násobena cenou za jednotku elektrické energie.
- 2) Při výpočtu nájemcova podílu na spotřebě elektrické energie budou zohledněny i další náklady, tj. zejména odpovídající podíl na korekci stavu podružných měřidel, kdy podíl na korekci stavu měřidel bude nájemci stanoven poměrem spotřebovaných kWh.

(Korekcí se rozumí rozdíl mezi spotřebou naměřenou na hlavním měřidle elektrické energie a součtem spotřeb odměřených na všech podružných měřidlech)

- Spotřeba elektrické energie ve společných prostorách

1) Nájemce se dále zavazuje podílet na nákladech za spotřebu elektrické energie ve společných prostorách budovy H4, a to v poměru m^2 nájemcem pronajaté plochy (čl. 6.4. smlouvy) k celkovému počtu m^2 ploch pronajatých či užívaných pronajímatelem v rámci administrativně logistického areálu pronajímatele.

bc) Teplo – tepelná energie určená k vytápění předmětných nebytových prostor:

Vzhledem ke skutečnosti, že množství odebrané tepelné energie je měřeno centrálně pro celou Budovu H4 bude cena za nájemcem odebranou tepelnou energií k vytápění předmětných prostor stanovena následovně:

- 1) Dle ceny tepla (tepelné energie) dodané do Budovy H4 účtované pronajímateli dodavatelem těchto služeb v daném období.
- 2) Dle počtu m^2 pronajímaných či užívaných pronajímatelem v rámci Budovy v daném období.
- 3) Nájemcův podíl na spotřebě tepelné energie bude stanoven jako násobek ceny za dodanou tepelnou energii připadající na $1 m^2$ a pronajaté plochy dle nájemní smlouvy (čl. 6.4), kdy cena dodané tepelné energie připadající na $1 m^2$ pronajímaný či užívaný pronajímatelem v daném období bude stanovena jako podíl celkové ceny za dodanou tepelnou energii (odrážka 1) a počtu m^2 dle odrážky 2).

Datem UZP se v případě přeúčtování tepla rozumí datum zjištění částky, kterou je nájemce povinen uhradit pronajímateli jako podíl na spotřebě tepelné energie určené k vytápění předmětných nebytových prostor.

Příloha č. 4 Pravidla údržby a opravy předmětu nájmu

Část A)		Položky týkající se předmětných prostor nájemce								
Prvky/činnosti		Údržba (Maintenance)		Revize(Revision controls)		Opravy (Repairs)		Škody		Poznámka
Č.	Popis	Provedení (execution)	Úhrada (costs)	Provedení (execution)	Úhrada (costs)	Provedení (execution)	Úhrada (costs)	Provedení (execution)	Úhrada (costs)	
1	Konstrukce budovy	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	nájemce	
2	Fasáda	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	nájemce	
3	Okna	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	nájemce	
4	Podlaha - nášlapná vrstva	nájemce	nájemce	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	nájemce	Opravy, které vystanou z vady konstrukce řeší pronajímatel, provozní opravy nájemce, který užívá
5	Podlaha - exteriery	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	nájemce	DTTO/DO
6	Okapy, střešní odvodnění	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	nájemce	Pokud v rámci clientských změn vznikne potřeba doplnění požárních ucpávek, jdou náklady na revize k tíži nájemce.
7	Protipožární klapy a ucpávky	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	nájemce	
8	Kanalizace, drenáž, stupačky - společné prostory	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	nájemce	
9	Kanalizace - prostor nájemníka	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	nájemce	WLC	nájemce	Opravy, které vystanou z vady konstrukce řeší pronajímatel, provozní opravy nájemce, který užívá.
10	Lapol	WLC	nájemce	WLC	nájemce	WLC	nájemce	WLC	nájemce	Není předmětem nájemního prostoru
11	Odlučovač ropných látek, sorpční vpust	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	nájemce	
12	Hromosvody	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	nájemce	
13	Trafo VN	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	nájemce	
14	Elektorozvody a koncová zařízení	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	nájemce	
15	Strukturované kabeláže - datové rozvody	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	nájemce	
16	Vypínače a zásuvky	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	nájemce	
17	Osvětlení, osvětlovací tělesa	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	nájemce	
18	EPS a návazná zařízení	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	nájemce	
19	CCTV	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	nájemce	není předmětem nájemního prostoru
20	Přenosné hasicí přístroje	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	nájemce	Pronajímatel udržuje a reviduje PHP pouze v rozsahu dle PBR k datu předání prostor. Ostatní hradí nájemce.
21	Hydranty vnitřní	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	nájemce	Pronajímatel udržuje a reviduje PHP pouze v rozsahu dle PBR k datu předání prostor. Ostatní hradí nájemce.
22	Vnitřní vrata, vnitřní dveře - společné prostory	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	nájemce	
23	Vstupní dveře k nájemníkovi, vnitřní dveře - prostor nájemníka	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	nájemce	
24	Průmyslová vrata - prostory nájemníka	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	nájemce	není předmětem nájemního prostoru
25	Ventilační, topné a chladicí systémy vč. Čištění a výměny filtrů	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	nájemce	
26	Elektrický průtokový ohříváč	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	nájemce	
27	Kuchyň vč. elektrospotřebičů - ve vlastnictví pronajímatele	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	nájemce	není předmětem nájemního prostoru
28	Mytí oken - prostor nájemníka	WLC	nájemce							2x za rok
29	Mytí žaluzií - prostor nájemníka (vnitřních i venkovních)	WLC	nájemce							2x za rok
30	Žaluzie vnitřní - prostor nájemníka	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	nájemce	není předmětem nájemního prostoru
31	Žaluzie venkovní	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	nájemce	
32	Malba, koberce, podlahové krytiny , toalety	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	nájemce	obnova maleb 1x za 7 let, hloubkové čištění podlahových krytin 2x ročně na náklady nájemce - viz ustanovení ve smlouvě
33	Hubení škůdců, deratizace - prostor nájemníka	WLC	nájemce							
34	Záložní zdroj (DA)	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	nájemce	
35	Sprinklerový systém	WLC	WLC	WLC	nájemce	WLC	nájemce	WLC	nájemce	není předmětem nájemního prostoru
36	Zimní údržba společných prostor areálu	WLC	WLC							
37	Odvoz odpadu - komunální, papír, plast	WLC	WLC							pronajímatel garantuje do objemu 1odpadkový koš/1 osoba/1den směsného odpadu, ostatní odpad likviduje nájemce
38	Údržba spol.prostor areálu- úklid, čištění	WLC	WLC							
39	Údržba zeleně spol.ploch v rámci areálu	WLC	WLC							
40	Úklid střechy, čištění od listí apod.	WLC	WLC							
41	Úklid sněhu z parkovacích míst užívaných nájemnce	WLC	WLC							
42	Úklid sněhu ze střechy; pokud zatížení > EN limit	WLC	WLC							
43	Venkovní osvětlení spol.prostor - údržba	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	nájemce	
44	Security (PCO)	WLC	nájemce	WLC	nájemce	WLC	nájemce	WLC	nájemce	není předmětem nájemního prostoru, pokud bude součástí clientských změn jde za nájemcem
45	Údržba totemů	WLC	nájemce							nájemce / označení nájemce
46	Retenční příp.požární nádrž	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	nájemce	
47	Dopravní značení	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	WLC	nájemce	

Vysvětlivky:

- WLC = pronajímatel nebo jím určená servisní organizace
- tabulka se týká výhradně prvků ve vlastnictví pronajímatele
- škody = poškození klientem, včetně škod vzniklých v důsledku nenahlášení potřeby opravy/údržby

Část B) - obecná pravidla

1) Běžná údržba předmětu nájmu dále jen „prostor“

Běžnou údržbou předmětu nájmu se rozumí udržování a čištění prostor včetně zařízení a vybavení prostor, které se provádí obvykle při užívání prostor. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně

2) Drobné opravy

Za drobné opravy prostor se považují opravy prostor a jejich vnitřních vybavení, pokud je toto vybavení součástí prostor a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle nákladů

3) Drobné opravy podle věcného vymezení

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt
- opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří prostor a opravy kování, klik, ovládání rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního
- opravy a výměny elektrických koncových zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a
- opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro prostor výměny sifonů a lapačů tuků,
- opravy a certifikace měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů
- opravy vodovodních výtoků, západových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, misicích baterií, sprch, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, varičů, infrazářičů,
- opravy ovládacích termostatických hlavice etážového topení; opravy radiátorů

V případě, že některá z výše uvedených položek se nenachází v předmětných prostorách, považuje se jako bezpředmětné.

PROVOZNÍ ŘÁD

Skladové haly s administrativní vestavbou v administrativně – logistickém centru WLC Březhrad

Skladová hala s administrativní vestavbou je součástí administrativně-logistického areálu Březhrad, který je tvořen z nemovitých věcí (budov a pozemků) ve vlastnictví společností WLC Park s.r.o. a WLC Březhrad s. r. o.

Vlastníkem Skladové haly s administrativní vestavbou je společnost:

WLC Březhrad s. r. o.

IČ 14046300

se sídlem Hradec Králové, Březhradská 177, PSČ 503 32

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 48691

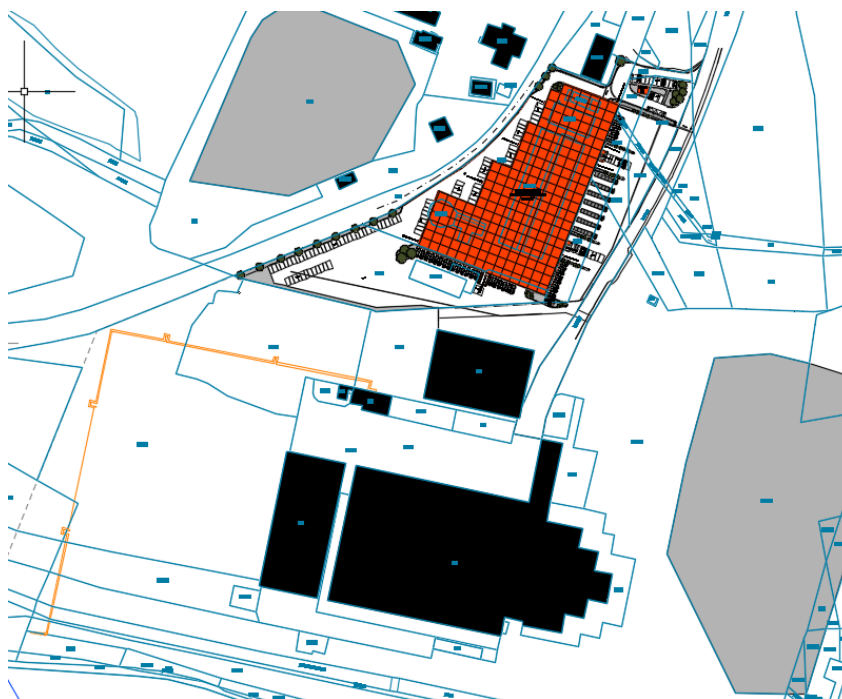
1. Popis objektu

Skladová hala s administrativní vestavbou je součástí pozemku st. č. 748/1 v obci Hradec Králové, katastrální území Březhrad, kdy vlastnictví je zapsáno na LV 587 vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, katastrálním pracoviště Hradec Králové.

Adresa objektu: Březhradská 177

503 32 Hradec Králové

Situační plán umístění skladové haly s administrativní vestavbou v rámci areálu:



Skladová hala s administrativní vestavbou je tvořena skladovou a administrativní částí, kdy administrativní část umístěná ve 2 a 3 NP je rozdělena do čtyř jednotlivých sektorů označených A; B; C a D.

Správu skladové haly s administrativní vestavbou smluvně zajišťuje servisní organizace určená pronajímatelem.

Vstup do budovy:

Vstup do budovy je vymezen 2 režimy:

- a) pracovní režim - volný přístup
- b) mimopracovní - omezený přístup

Určení režimu je dáno rozhodnutím pronajímatele dle provozních potřeb nájemců, kdy konkrétní určení je sděleno nájemcům na jimi určené kontaktní e-maily pro věci provozní.

Pro vstup do budovy v mimopracovním režimu obdrží nájemce přístupové kódy ke vstupům do budovy.

1. Společné prostory skladové haly s administrativní vestavbou

Vstupní vestibul

Ve vstupním vestibulu skladové haly s administrativní vestavbou je umístěn **informační systém** s informací o rozmístění jednotlivých firem v rámci objektu.

Ve vstupním vestibulu jsou pro nájemce umístěny **poštovní schránky**. Každému nájemci je při podpisu nájemní smlouvy nabídnuta 1 poštovní schránka a jeden klíč k poštovní schránce, přičemž číslo poštovní schránky a číslo klíče k poštovní schránce je uvedeno v předávacím protokolu k předmětu nájmu.

Nájemce si zajišťuje označení poštovní schránky svým obchodním jménem. Ke dni ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen vrátit pronajímateli klíč od poštovní schránky. Současně je povinen odstranit na své náklady polep schránky.

Prostory vestibulu jsou monitorovány kamerovým systémem.

Podesty, schodiště a výtahy:

Bez souhlasu vlastníka nesmí být ve společných prostorách umístěny, odkládány žádné věci.

Pro zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při používání výtahů jsou uživatelé povinni řídit se pokyny umístěné ve výtazích.

Úklid společných prostor zajišťuje pronajímatel.

Při mytí schodů jsou nájemci povinni dodržovat zákaz vstupu na mokrý povrch a jsou povinni k přístupu nájmu využít po tuto dobu výhradně výtah.

Pronajímatel oznámí případné omezení rozsahu užívání společných prostor na e-mail nájemce či informačním sdělením ve společných prostorách.

2. Pronajaté nebytové prostory skladové haly s administrativní vestavbou

2.1 Ostraha a zabezpečení pronajatých nebytových prostor

Povinností všech uživatelů budovy je ochraňovat vlastní majetek a pronajaté prostory.

Je povinností uživatele/nájemce nebytových prostor kdykoli po opuštění pronajatých prostor v průběhu pracovní i mimopracovní doby (i krátkodobém) a po skončení pracovní doby zabezpečit pronajaté prostory proti případnému vzniku škod.

Uživatelé pronajatých prostor jsou povinni umožnit pronajímateli přístup pro havarijní případy - jeden klíč nájemce od každého nebytového prostoru uložit v zapečetěné obálce u pronajímatele. O jejich použití bude nájemce bezodkladně informován.

V souladu s Nájemní smlouvou a předchozí dohodě, v případě havárií formou oznamovací povinnosti Pronajímatele.

- Hlavní vstup do budovy a vstup ze společných prostor do prostor nájemce bude řešen formou Generálního klíče ve správě majitele objektu (klíč v zapečetěné obálce). Nakládání s ostatními klíči bude řešeno individuální dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem.

2.2 Úklid pronajatých nebytových prostor v souladu s přílohou č. 4

Úklidové práce v pronajatých prostorách zajišťují nájemci na své náklady, kdy jsou povinni udržovat předmět nájmu ve stavu, ve kterém jim byl předán s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Za tím účelem je nájemce povinen dodržovat tato pravidla a jejich splnění doložit pronajímatelem:

mytí oken 2x ročně, mytí venkovních žaluzií prostřednictvím pronajímatele, nebo jím určené servisní organizace.

čištění koberců tzv. hloubkovou metodou 2x za ročně + impregnace prostřednictvím pronajímatele, nebo jím určené servisní organizace.

úklid sociálního zařízení (v případě, že je ve výhradním užívání nájemce) v rozsahu minimálně 1x týdně., případně dle potřeby s ohledem na intenzitu a rozsah znečištění.

2.3 Opravy a údržba nebytových prostor – stavební součásti budovy

Nájemcům je zakázáno provádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace pronajatých prostor.

Pravidla pro opravy a údržbu nebytových prostor jsou stanovena v příloze č. 4 k nájemní smlouvě.

Nájemce bude přednostně využívat pro větší rozsah údržby a oprav servisní organizaci určenou pronajímatelem.

3. Společná ustanovení

3.1. Kouření v Budově

V Budově platí přísný zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm, včetně zapalování svíček.

3.2. Pohyb psů (a dalších zvířat) v rámci Budovy.

Bude určen dohodou Pronajímatele a Nájemce.

Vstup zvířat do Budovy je možný se souhlasem vlastníka nemovitostí.

3.3. Pravidla likvidace odpadu

Komunální odpad je odkládán výhradně do nádob k tomu určených pronajímatelem. Pronajímatel zajišťuje likvidaci běžného komunálního odpadu v obvyklém rozsahu (obvyklý rozsahu se rozumí 1koš 1osoba 1 den v případě administrativních prostor/pracovníků). Likvidaci ostatního odpadu zajišťuje nájemce.

3.4. Šachty

Ve skladové hale s administrativní vestavbou jsou osazeny dveře umožňující přístup do vertikálních šachty. Nájemci berou na vědomí, že dveře do uvedených šachet jsou příslušným způsobem označeny a uzamčeny. Nájemci nejsou oprávněni s těmito dveřmi jakkoli manipulovat a vstupovat jimi do šachet. K manipulaci s těmito dveřmi ke vstupování do vertikálních šachet nesmí nájemci pověřit ani jakoukoli třetí osobu.

Nájemci berou na vědomí, že při vstupu do vertikálních šachet hrozí vážné nebezpečí úrazu.

O povinnostech vyplývajících z existence dveří do vertikálních šachet je nájemce poučit veškeré osoby, které se zdržují v předemných prostorách.

3.5. Parkování

Parkování dopravních prostředků je možné pouze vyhrazených místech.

Na místech označených logem společnosti může parkovat pouze vozidlo, které má k tomu oprávnění od příslušné společnosti/nájemce, jejímž logem je parkovací místo označeno.

Bližší pravidla pro parkování jsou součástí provozního řádu areálu

Jízdní kola a jiné dopravní prostředky (koloběžky) se odkládají v místech k tomu určených na základě dohody Pronajímatele a Nájemce. V jiných platí zákaz.

3.6. Hospodaření s energiemi

Všichni uživatelé jsou povinni podílet se na maximálně hospodárném provozu budovy, a to zejména hospodařením s energiemi všeho druhu a předcházet plýtvání energiemi.

3.7. Ochrana zdraví, bezpečnostní a hygienické předpisy

Všichni uživatelé se zavazují dodržovat při užívání bezpečností a hygienické předpisy a normy hlukové atd. Zejména jsou povinni instalovat elektrospotřebiče pouze s platnou revizní prohlídkou, dodržovat hlukové normy a protipožární předpisy.

Je zakázáno neoprávněně manipulovat s hasicími přístroji a hydranty umístěnými v prostorách budovy, vstupovat do prostor označených zákazovou tabulkou a poškozovat vnitřní zařízení budovy.

Všichni uživatelé jsou povinni dodržovat Požární a poplachové směrnice, které jsou umístěny ve výtazích a chráněných únikových cestách a v případě potřeby se řídit bezpečnostními značkami a tabulkami umístěnými ve společných prostorách a pokyny pověřených osob.

Umísťování el. zařízení v pronajatých prostorách a povinnost následných revizí těchto zařízení – je upraveno v nájemních smlouvách.

Údržbu a opravy společných prostor, jakož i pronajatých prostor nad rámec běžné údržby a opravy, kterou je povinen zabezpečovat nájemce, zajišťuje pronajímatel prostřednictvím servisní společnosti s tím, že veškeré podněty na opravy či zjištěné závady oznámí uživatel na kontaktní e-mail či telefon a současně je prováděna v souladu s přílohou č. 4.

Je zakázáno umísťování reklamních označení ve společných prostorách bez souhlasu pronajímatele, vyjma předem odsouhlasených označení nebo povinných označení provozovny

Vztah mezi pronajímatelem a nájemcem se řídí dále zejména těmito dokumenty:

- Smlouva o nájmu

V případě rozporu nájemní smlouvy a provozních řádů má přednost obsah nájemní smlouvy.

Pronajímatel informuje nájemce o různých provozních stavech, opravách, výlukách atd., které se týkají provozu administrativně-logistického areálu prostřednictvím sděleného kontaktního e-mailu.

Dodržování všech ustanovení tohoto řádu je závazné nejen pro uživatele, ale i pro návštěvníky.

Nájemce je povinen informovat své zaměstnance /návštěvníky o povinnostech vyplývajících z tohoto provozního řádu.

Důležitá telefonní čísla:

Policie ČR	158
Hasiči	150
Záchranná služby	155
Jednotné evropské číslo tísňového volání	112

Hlášení provozních poruch:

Kontaktní telefon:

Kontaktní e-mail:

Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit provozní řád. O případných změnách informuje pronajímatel nájemce na kontaktní e-mail nájemce.

V případech, kde v tomto provozním řádu se hovoří o nájemci, platí toto analogicky pro na jakékoliv uživatele společných i nebytových prostor.

v Hradci Králové 08.2.2024

WLC Březhrad s. r. o.
Vratislav Depta, jednatel

PROVOZNÍ ŘÁD

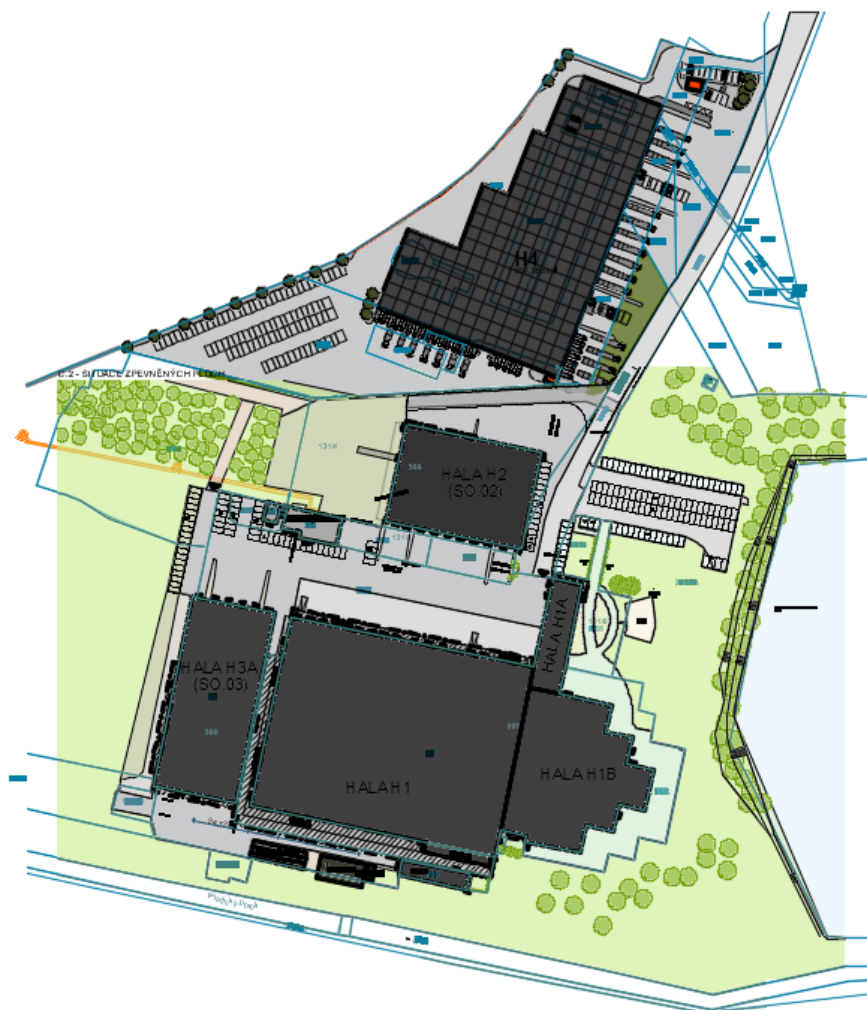
Administrativně – logistického centra

WLC Březhrad

dále jen také „Areál“,
který je závazný pro všechny osoby, které se zdržují v areálu.

I. Úvodní ustanovení

Situační plán administrativně – logistického areálu.



Vlastníky níže uvedených pozemků a na nich situovaných budov tvořící areál jsou:

WLC Park s.r.o.

IČ 260 11 042

se sídlem Praha 10, Františka Diviše 1275/1a, PSČ 104 00

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze

oddíl C, vložka 103203

a

WLC Březhrad s.r.o.

IČ 140 46 300

se sídlem Březhrad, Březhradská 177, PSČ 503 32 Hradec Králové

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové

oddíl C, vložka 48691

Administrativně-logistický areál WLC Březhrad se sestává z nemovitých věcí (budov a pozemků) ve vlastnictví společností WLC Park s.r.o. zapsaných na listu vlastnictví č. 141 pro obec Hradec Králové, katastrální území Březhrad a WLC Březhrad s.r.o. zapsaných na listu vlastnictví č. 587 pro obec Hradec Králové, katastrální území Březhrad.

Správu areálu smluvně zajišťuje servisní organizace:

WLC Servis s.r.o., IČO: 03369307 se sídlem Na Brně 1972, Nový Hradec Králové, 500 06 Hradec Králové, zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl C vložka 30720

II. Pohyb v rámci areálu

- Areál je částečně oplocený, volně přístupný pro pohyb osob a motorových prostředků.
- Pravidla pro vstup do areálu:
Vstup do areálu je vymezen 2 režimy:
 - a) pracovní režim* -

Po-Pá	5:00 - 22:00 hod.
So	5:00 - 12:00 hod.
Ne	14:00 - 20:00 hod
 - b) mimopracovní* - pomocí přiděleného kódu

* může být dohodou upřesněno dle provozních hodin Nájemce

- Vstup do areálu motorových prostředků a osob je přes vjezd do areálu (viz situační plán bod A)
- Pohyb dopravních prostředků po areálu je možný pouze po komunikacích a plochách vyhrazených k parkování (na situačním plánu vyznačeno šedě). Je výslovně zakázáno využívat dopravními prostředky všechny ostatní plochy, tj. zejména: pochozí plochy (t.j. plochy označené na situačním plánu červeně), travnaté porosty a plochy s kůrou a drobným porostem
- Provoz motorových vozidel (motocyklů), kol pěších osob se řídí analogicky pravidly pro provoz na pozemních komunikacích.
- Je zakázán pohyb (s výjimkou údržby těchto ploch) po zelených plochách.
- Přístupové cesty (určené pro pohyb osobních a nákladních vozidel) ve vlastnictví pronajímatele v areálu WLC Březhrad je možno užívat za účelem příjezdu a přístupu bez omezení, kdy při užívání nesmí být omezováni jiní uživatelé.
- Ostatní venkovní plochy je možno užívat obvyklým způsobem, kdy toto užívání nesmí omezovat jiné uživatele.
- Vlastník má právo výhradního rozhodování (nesmí omezit práva Nájemce) o rozsahu společného užívání a může kdykoli rozsah společného užívání omezit nebo učinit jiné změny v rozsahu společného užívání. Omezení rozsahu společného užívání nebo jiné změny v rozsahu společného užívání je vlastník oprávněn učinit pouze v rozsahu, který nevylučuje řádné užívání předmět nájmu a parkovacích míst, a který neomezí jednotlivé nájemce v jeho podnikatelské činnosti.
- Je zakázáno blokovat, vytvářet jakékoliv překážky či znečišťovat přístupové cesty a jiné venkovní plochy určené ke společnému užívání.
- Úklid areálu, zimní údržba, údržba zeleně, pojištění budovy je povinností pronajímatele.
- Pronajímatel neodpovídá za dočasnou nemožnost výjezdu či vjezdu do areálu způsobenou neočekávanou živelnou příčinou, tj. zejména v případě větších sněhových srážek.

III. Parkování dopravních prostředků, Odkládání kol

- Parkování dopravních prostředků je možný pouze na plochách vyhrazených pro parkování.
- Na místech označených logem společnosti může parkovat pouze vozidlo, které má k tomu oprávnění příslušné společnosti/nájemce, jejímž logem je parkovací místo označeno.

- Parkovací místa určená pro parkování návštěv jsou určena pouze pro krátkodobé parkování cizích osob. Na těchto místech je zakázáno parkování vozidel osob, které v areálu pravidelně pracují (zejména zaměstnanců nájemců atd.).
- Na ostatních parkovacích plochách (nevyhrazených) je možno parkovat bez omezení.
- Nákladní motorová vozidla mohou parkovat pouze na místech k tomu vyhrazených.
- Vlastník je oprávněn v případě provozní potřeby (např. úklid areálu WLC Březhrad) písemně vyzvat nájemce k užívání jiných parkovacích míst v rámci areálu WLC Březhrad a určit nezbytně nutnou dobu, po kterou bude tato změna platit, přičemž Nájemce je povinen této písemné výzvě vyhovět, kdy tato písemná výzva musí být Nájemci doručena nejméně 2 pracovní dny předem na e-mail určený v nájemní smlouvě.
- Nájemce je v případě provozní potřeby povinen, na základě písemné výzvy dle předchozí bodu, přeparkovat ve stanoveném termínu určené motorové vozidlo na jiné místo. Neučiní-li tak nájemce, je pronajímatel oprávněn pomocí technických prostředků přemístit určené motorové vozidlo na jiné místo v rámci související plochy v areálu WLC Březhrad to vše na náklady nájemce.
- V případě užívání vyhrazeného parkovacího místa jinou osobou, než která je k tomu oprávněna (místo vyhrazené invalidům, místo vyhrazené konkrétnímu nájemci ...) v případě parkování na jiném než vymezeném místě, může vlastník pomocí technických prostředků přemístit vozidlo na parkovací místo v rámci areálu WLC Březhrad. V případě, že takto poruší pravidla parkování Nájemce (jeho zaměstnanec) budou náklady na přemístění přeúčtovány Nájemci.

Pravidla parkování:

- Nájemce je oprávněn užívat parkovací místa výlučně k parkování motorových vozidel, která jsou způsobilá k provozu na pozemních komunikacích.
- Za účelem kontroly oprávněnosti parkování na vyhrazených místech nájemce pronajímateli sdělí RZ vozidel, která mohou na vyhrazených místech nájemce parkovat, nebo musí mít vozidla za předním sklem umístěnou parkovací kartu vystavenou pronajímatelem.
- Nájemce je povinen při užívání parkovacích míst dodržovat obecné zásady stanovené pronajímatelem pro užívání parkovacích míst, dále pak bezpečnostní, požární a hygienické předpisy. Chránit společný majetek a odstranit či uhradit jím způsobené poškození v areálu.
- Nájemce je povinen parkovat řádně ve vyznačeném prostoru určeného parkovacího místa tak, aby motorové vozidlo nepřesahovalo hranice příslušného parkovacího místa, aby nebránilo ostatním vozidlům v jízdě nebo parkování.

- Nájemci je zakázáno v souvislosti s užíváním parkovacích míst skladování a manipulace s pohonnými hmotami, otevřeným ohněm, hořlavinami, těkavými látkami nebo žiravinami s výjimkou doplnění vody do oštrikovačů.
- Není povoleno uskladňovat na parkovacím místě jakékoliv předměty, vyjma dočasné nakládky a vykládky.
- Nájemce se zavazuje zdržet se jakékoliv činnosti spočívající v opravách či údržbě motorových vozidel na parkovacím místě s výjimkou drobných oprav (výměna žárovky, výměna pneumatiky)
- Nájemce se zavazuje užívat parkovací místo tak, aby neobtěžoval další nájemce areálu WLC hlukem, zápachem či kouřem, zejména se zavazuje zdržet se uvádění motoru vozidel v chod po dobu delší než nezbytně nutnou k vyjetí z parkovacího místa a pozemku a udržování motoru v chodu po delší než nezbytně nutnou dobu k zaparkování.
- Nájemce se zavazuje udržovat parkovací místo čisté (zejména zamezit úniku oleje, provozních kapalin...) a provádět jeho běžnou údržbu. Znečištění parkovacího místa, či příjezdových komunikací nájemcem bude odstraněno na náklady nájemce.
- Na parkovišti je zakázáno mytí vozidel, provádění výměny olejů, brzdové kapaliny.
- Drobný komunální odpad z provozu dopravního prostředku je možné vkládat do nádob k tomu určených. Ostatní odpad je nutno ukládat a likvidovat v souladu s platnými právními předpisy. Povinnost likvidace jiného než drobného komunálního odpadu a jiného odpadu je povinností nájemce.
- Nájemce bere na vědomí, že se nejedná o tzv. „hlídané parkoviště“. Pronajímatel se nezavazuje vozidla střežit, není zodpovědný za škodu, která vznikne na vozidle nebo jiných věcech nájemce. Pronajímatel neodpovídá za zcizení či poškození dopravních prostředků umístěných v areálu
- Nájemce se zavazuje v případě potřeby umožnit pronajímateli vstup na parkovací místo za účelem údržby, a to po předchozí výzvě, jež musí být učiněna nejméně 5 dny předem.
- Pronajímatel je oprávněn v případě provozní potřeby (např. úklidu areálu) písemně (na e-mail nájemce) vyzvat nájemce k užívání jiných parkovacích míst v rámci areálu a určit nezbytně nutnou dobu, po kterou bude tato změna platit, přičemž nájemce je povinen této písemné výzvě vyhovět, kdy tato písemná výzva musí být nájemci doručena nejméně 5 pracovní dny předem.
- V případě havarijní situace je pronajímatel oprávněn zaparkované vozidlo přemístit i bez předchozího upozornění na náklady Pronajímatele.
- V případě užívání vyhrazeného parkovacího místa jinou osobou, než která je k tomu oprávněna, či v případě parkování na jiném než vymezeném místě, může pronajímatel pomocí technických prostředků přemístit vozidlo na parkovací místo v rámci areálu WLC.

V případě, že Nájemce (jeho zaměstnanec či obchodní partner) takto poruší pravidla parkování budou náklady na přemístění přeúčtovány Nájemci. To platí pro vozidla spravovaná nebo vlastněná Nájemcem, která neoprávněně stojí na označených parkovacích stáních (např. parkovací místa rezervována označená jiným nájemcem, invalidním uživateli...), či které brání provozu na komunikacích areálu WLC to vše na náklady nájemce.

- Odtahování, resp. přemístění vozidla bude pronajímatel nájemce neprodleně informovat na kontaktní provozní e-mail. Pronajímatel je zároveň oprávněn takto chybně parkující vozidla označit s upozorněním na chybné parkování.
- Povinností pronajímatele je úklid areálu, odklizení nečistot či sněhu v rozsahu, jak dovolí zaparkovaná vozidla. V případě sněhové kalamity může pronajímatel přijmout dočasná omezení v parkování za účelem realizace potřebného úklidu. Úklid je prováděn v běžnou pracovní dobu v pracovní i mimopracovní dny.

Odkládání jízdních kol:

- Jízdní kola a jiné dopravní prostředky (např. koloběžky) je zakázáno odkládat v budovách.
- V areálu je možno k odložení kol a jiných dopravních prostředků (koloběžek) využít místa určená pro kola s tím, že vlastník budovy ani správce neodpovídá za poškození, ztrátu či odcizení zde odložených dopravních prostředků. Nejedná se o tzv. „hlídané parkoviště“.

IV. Kouření v rámci areálu

- Kouření v rámci celého areálu je možná pouze na pronajímatelem vyhrazených místech.
- V budovách platí přísný zákaz kouření.

V. Pohyb psů (a dalších zvířat) v rámci areálu

- Je zakázán volný pohyb psů a dalších zvířat po areálu.
- Je zakázán vstup zvířat do budov bez souhlasu vlastníka nemovitostí.

VI. Pravidla pro užívání souvisejících ploch

- Společnost WLC Park s. r. o. tímto určuje tato pravidla užívání souvisejících ploch s tím, že tímto nejsou dotčena pravidla pro komunikace a parkování shora uvedená.

- Nájemci jsou oprávněni užívat související plochu za účelem přístupu k předmětu nájmu a k parkování, a to tak, aby neomezovali ostatní uživatele a pronajímatele v jejím užívání.
- Nájemci jsou povinni související plochu neznečišťovat a neumísťovat na ní předměty, které by znemožňovaly či komplikovaly výkon nájemního práva ostatních nájemců a vlastnického práva společnosti WLC Park s. r. o.
- V případě, že nájemce (jeho zaměstnanci), jeho obchodní partneři znečistí související plochu, zavazuje se nájemce na své náklady znečištění odstranit.
- Nájemce je povinen upozornit své zaměstnance a obchodní partnery na udržování pořádku na související ploše a zavazuje se umožnit těmto osobám přístup do nebytových prostor za účelem využití sociální zařízení
- Neučiní-li tak, přes upozornění pronajímatele, je pronajímatel – WLC Park s. r. o. oprávněn úklid provést na náklady nájemce.
- Náklady budou nájemci přeúčtovány.
- Znečištění se zejména rozumí:
 - Zanechání obalových materiálů na související ploše
 - Znečištění pohonnými či jinými provozními kapalinami
 - Umístění odpadu mimo vyhrazená místa a nádoby

VII. Provoz budov

- Provoz Budov se řídí samostatným provozním řádem Budov

VIII. Další ustanovení

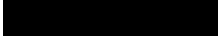
- Vztah mezi pronajímatelem a nájemcem se řídí dále zejména těmito dokumenty:
Smlouva o nájmu
- V případě rozporu nájemní smlouvy a provozních řádů má přednost obsah nájemní smlouvy.
- Pronajímatel informuje nájemce o různých provozních stavech, opravách, výlukách atd., které se týkají provozu administrativně-logistického areálu prostřednictvím sděleného kontaktního e-mailu.
- Dodržování všech ustanovení tohoto řádu je závazné nejen pro uživatele, ale i pro návštěvníky.

- Nájemce je povinen informovat své zaměstnance /návštěvníky/ obchodní partnery o povinnostech vyplývajících z tohoto provozního řádu.

Důležitá telefonní čísla:

- | | |
|---|------------|
| • Policie ČR | 158 |
| • Hasiči | 150 |
| • Záchranná služby | 155 |
| • Jednotné evropské číslo tísňového volání | 112 |

Hlášení provozních poruch:

- Kontaktní telefon: 
- Kontaktní e-mail: 
- V případech, kde v tomto provozním řádu se hovoří o nájemci, platí toto analogicky pro na jakékoliv uživatele společných i nebytových prostor.
- Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit provozní řád. O případných změnách informuje pronajímatel nájemce na kontaktní e-mail nájemce.

Příloha č. 7 – Vybavení předmětu nájmu – viz Předávací protokol

Příloha č. 8 Modelový příklad výpočtu inflačního navýšení

Modelový výpočet při inflaci v roce 2025 1 %, v roce 2026 2 %

Od 1. 1. 2026

Inflace za rok 2025 „A“ 1%

Referenční měsíční nájemné „B“ 210 190,00 Kč

$210\,190,00\text{ (B)} \times 1,01\text{ (A)} - 210\,190,00 = \mathbf{2\,101,90\text{ Kč (,C)}}$

tj. v období 1. 1. 2026 - 31. 12. 2026 bude pronajímatel účtovat nájemci měsíční inflační navýšení v částce 2 101,90 Kč měsíčně.

Od 1. 1. 2027

Inflace za rok 2026 „A“ 2 %

Referenční měsíční nájemné „B“ 212 291,90 Kč

$212\,291,90\text{ (B)} \times 1,02\text{ (A)} - 212\,291,90 = \mathbf{4\,245,84\text{ Kč (,C)}}$

tj. v období 1. 1. 2027 - 31. 12. 2027 bude pronajímatel účtovat nájemci měsíční inflační navýšení v částce 4 245,84 Kč měsíčně.

Pro následující období bude inflační navýšení vypočteno obdobně.