

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ č. 25HN055

Hněvkovského s.r.o.

se sídlem: Kaštanová 566/125f, Brněnské Ivanovice, 620 00 Brno
IČ: 49453874
DIČ: CZ49453874
zastoupení: Bc. Ondřej Nešpůrek, prokura
zapsána v obchodním rejstříku: u Krajského soudu v Brně, spis. zn. C 122019
bankovní spojení: ČSOB a.s.
číslo účtu: 212370214/0300
kontaktní osoba: [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]
dále jen jako „**Pronajímatel**“ na straně jedné

a

Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky

se sídlem: Drahobejlova 1404/4, Libeň, 190 00 Praha 9
IČ: 47114975
DIČ: není plátce DPH
zastoupení: Ing. Josef Diessl, generální ředitel
zapsána v obchodním rejstříku: u Městského soudu v Praze, spis. zn. A 7564
bankovní spojení: Česká národní banka
číslo účtu: 2011300091/0710
kontaktní osoba: [REDACTED]
e-mail pro zasílání faktur: [REDACTED]
e-mail pro ostatní komunikaci: [REDACTED]
dále jen jako „**Nájemce**“ na straně druhé

Pronajímatel a Nájemce budou označováni jednotlivě jako „**Smluvní strana**“, a společně jako „**Smluvní strany**“,

uzavírají v souladu s ustanovením § 2201 a násl. ve spojení s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“), tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ č. 25HN055

(dále jen „**Smlouva**“)

ČLÁNEK I.

NEMOVITÁ VĚC

1. Pronajímatel tímto výslovně prohlašuje, že je výlučným vlastníkem těchto nemovitých věcí:

Budova č. p. 30 (Budova 1); stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku p. č. 505/7, zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsáno na LV č. 293, v katastrálním území Komárov, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „**Budova**“),

a je plně oprávněn uzavřít tuto Smlouvu.

2. Smluvní strany konstatují, že Budova je součástí areálu Hněvkovského a Nájemce je povinen dodržovat a řídit se Provozním řádem, se kterým byl seznámen ke dni podpisu této Smlouvy a který je jako **Příloha č. 7** nedílnou součástí této Smlouvy (dále jen „**Provozní řád Hněvkovského**“). Dojde-li ke změně Provozního řádu Hněvkovského, Pronajímatel oznámí tuto skutečnost Nájemci na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy (e-mail pro ostatní komunikaci).

ČLÁNEK II.

PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Pronajímatel na základě této Smlouvy a za podmínek v ní stanovených přenechává Nájemci:
 - a. **prostor sloužící podnikání v 2.NP** Budovy o výměře nájemní plochy **19,2 m²** (dále jen „**Nebytový prostor**“),
 - b. **0 parkovacích míst** pro osobní automobily (dále jen „**Parkovací místo**“),(Nebytový prostor a Parkovací místa společně dále jen „**Předmět nájmu**“),
a to po dobu sjednanou v článku V. této Smlouvy a Nájemce na základě této Smlouvy Předmět nájmu přijímá a zavazuje se za něj platit Pronajímateli Nájemné a další platby v souladu s článkem III. této Smlouvy.
Přesné umístění Předmětu nájmu je vyobrazeno na plánu, který je **Přílohou č. 1 (Plánek vyobrazení Předmětu nájmu)** a nedílnou součástí této Smlouvy.
2. Spolu s Předmětem nájmu je Nájemce oprávněn užívat společné prostory v Budově.
3. Předmět nájmu bude Nájemci poskytnut **za účelem administrativní činnosti pro provádění veřejného zdravotního pojištění**. Nájemce nemá právo v Předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu sjednaného touto Smlouvou, bez předchozího souhlasu Pronajímatele. Nájemce prohlašuje, že při podpisu této Smlouvy má živnostenské oprávnění k činnosti v souladu s účelem provozování Předmětem nájmu.
4. Nájemce prohlašuje, že si Předmět nájmu před podpisem této Smlouvy osobně prohlédl a jeho právní a faktický stav shledává ke dni podpisu této Smlouvy za způsobilý k řádnému způsobu užívání.

ČLÁNEK III.

NÁJEMNÉ A DALŠÍ PLATBY

1. **Nájemné** za užívání Předmětu nájmu je dohodou Smluvních stran stanoveno na částku:
 - a. **3.840,- Kč** (slovy: tři tisíce osm set čtyřicet korun českých) **měsíčně** bez DPH za **Nebytový prostor**,
 - b. **0,- Kč** (slovy: nula korun českých) **měsíčně** bez DPH za **Parkovací místa** - cena za užívání parkovacích míst se řídí **Přílohou č. 4 (Ceny doplňkových služeb)** dle odst. 4 tohoto článku Smlouvy,(dále jen „**Nájemné**“).

Podrobná kalkulace Nájemného tvoří **Přílohu č. 2 (Kalkulace)** a nedílnou součástí této Smlouvy (dále jen „**Kalkulace**“).

2. Nájemné nezahrnuje **náklady za dodávku energií**. Náklady za dodávku energií sestávají z: (a) nákladů za dodávku tepla, (b) nákladů za elektrickou energii, (c) nákladů za vodu (body (a), (b) a (c) dále společně jen „**Náklady za dodávku energií**“):
- a. **Náklady za dodávku tepla** jsou stanoveny dle součtu vytápěných podlahových ploch využívaných Nájemcem či náměru podružného měřidla (je-li instalováno), přičemž jednotková cena je dána skutečnými náklady na dodávku energií a náklady na provoz zařízení souvisejícími s poskytováním této služby;
 - b. **Náklady za elektrickou energii** je Nájemce povinen hradit (i) dle skutečné spotřeby odebrané elektrické energie zjištěné na základě měsíčního náměru podružného měřidla, nebo (ii) není-li podružný elektroměr instalován, na základě podílu Nájemce na spotřebě Budovy dle nájemní plochy Nájemce, přičemž jednotková cena je dána skutečnými náklady na dodávku energií;
 - c. **Náklady za vodu** (vodné, stočné) je Nájemce povinen hradit dle skutečné spotřeby odebrané vody zjištěné na základě pravidelných měsíčních odečtů podružného měřidla, je-li instalováno.
3. Spolu s Nájemným je Nájemce povinen hradit Pronajímateli **Servisní poplatek**, který je účtován sazbou uvedenou za m² pronajaté plochy Nájemcem dle **Přílohy č. 2 (Kalkulace)** Smlouvy (dále jen „**Servisní poplatek**“). Servisní poplatek zahrnuje zejména: úklid a údržbu společných prostor (vnitřních prostor budovy, přilehlých venkovních prostor, odklízení sněhu a udržovací práce), údržbu a provoz společných zařízení budovy, náklady na energie spotřebované ve společných prostorách, náklady na odvoz komunálního odpadu, pojištění budov. Pronajímatel není povinen Nájemci předkládat rozúčtování Servisního poplatku.
4. Nájemce je dále oprávněn si u Pronajímatele objednat **doplňkové služby**. Aktuální přehled doplňkových služeb včetně ceníku platného ke dni uzavření této Smlouvy tvoří **Přílohu č. 4 (Ceny doplňkových služeb)** a nedílnou součást této Smlouvy (dále jen „**Ceny doplňkových služeb**“). Pronajímatel je oprávněn kdykoliv jednostranně změnit Ceny doplňkových služeb. Pronajímatel je povinen oznámit skutečnost, že budou Ceny doplňkových služeb změněny, e-mailem na e-mailovou adresu Nájemce uvedenou v záhlaví této Smlouvy, a to alespoň 1 měsíc přede dnem nabytí účinnosti nové verze Cen doplňkových služeb.
5. Nájemné a Ceny doplňkových služeb je Nájemce povinen hradit Pronajímateli vždy do **5. dne příslušného měsíce**, za který jsou Nájemné a Ceny doplňkových služeb účtovány, a to na základě vystaveného daňového dokladu (faktury) nebo dle splátkového kalendáře (pokud byl vystaven), který je **Přílohou č. 6 (Splátkový kalendář)** a nedílnou součástí této Smlouvy. Smluvní strany berou na vědomí, že případné údaje o splatnosti na daňovém dokladu mají přednost před ustanovením této Smlouvy, to však pouze v případě, že se bude jednat o datum pozdější než datum, které by bylo stanoveno dle ustanovení této Smlouvy.
6. Náklady za dodávku energií a Servisní poplatek budou hrazeny na základě faktury, která bude vystavena Pronajímatelem **do 15. dne následujícího měsíce** za měsíc, za který mají být tyto položky hrazeny. Při změně okolností rozhodných pro stanovení výše Nákladů za dodávku energií a Servisního poplatku (zejména při zvýšení cen ze strany dodavatelů služeb nebo z jiných objektivních důvodů) je Pronajímatel oprávněn jednostranně v průběhu roku změnit výši jednotkových cen, a tedy i úhrad.
7. Jsou-li podružná měřidla umístěna v Předmětu nájmu, Nájemce je povinen kdykoli umožnit Pronajímateli nebo jím pověřené osobě kontrolu měřidel a jejich odečet. Nájemce není oprávněn do měřidel zasahovat, případně jejich měření ovlivňovat tak, aby neodpovídalo skutečnosti. Takový zásah se považuje za porušení Smlouvy zvláště závažným způsobem.
8. Veškeré ceny služeb uvedené v této Smlouvě jsou uvedeny bez DPH a budou nájemcům (plátcům i neplátcům DPH) účtovány včetně platné sazby DPH.

9. Nájemné a další platby dle této Smlouvy jsou Nájemcem uhrazeny dnem připsání vyúčtované částky na účet Pronajímatele.
10. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši Nájemného tak, že Pronajímatel je za doby trvání nájmu každoročně vždy k 1. 1. příslušného roku, počínaje rokem **2027**, oprávněn jednostranně zvýšit Nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení Nájemného je Pronajímatel povinen Nájemci písemně oznámit vždy nejpozději 30. 6. příslušného roku. Pro další roky bude za základ valorizace počítáno vždy předchozí již valorizované Nájemné. Nájemce je povinen doplatit rozdíl valorizovaného Nájemného za předcházející měsíce příslušného roku nejpozději s Nájemným a za měsíc následující po měsíci, ve kterém Pronajímatel oznámil Nájemci novou výši Nájemného.
11. Nájemce souhlasí s tím, že mu bude Pronajímatel zasílat vystavené faktury na úhradu Nájemného a dalších plateb dle této Smlouvy v elektronické podobě ve formátu PDF. Smluvní strany sjednávají, že prokazatelné odeslání faktury v elektronické podobě ze strany Pronajímatele na emailovou adresu Nájemce uvedenou v záhlaví této Smlouvy (e-mail pro zasílání faktur) má pro ně stejné účinky jako doručení faktury v materializované podobě.
12. Pro případ prodloužení Nájemce s úhradou Nájemného nebo jiné platby dle této Smlouvy je Pronajímatel oprávněn účtovat Nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení, až do dne zaplacení dlužné částky. Úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody.

ČLÁNEK IV.

JISTOTA

1. Nájemce se zavazuje složit Pronajímateli peněžitou jistotu ve výši uvedené v **Příloze č. 2 (Kalkulace)**, a to nejpozději ke dni předcházejícímu počátku trvání nájmu sjednaného v čl. V. odst. 1 této Smlouvy. Úhrada jistoty je podmínkou účinnosti této Smlouvy, tj. nebude-li úhrada jistoty provedena v termínu splatnosti dle předchozí věty tohoto odstavce, tato Smlouva nenabude účinnosti a ruší se od svého počátku.
2. Pokud kdykoliv v průběhu trvání nájemního vztahu Nájemce neuhradí v plné výši a včas Nájemné nebo jakékoliv jiné platby dle této Smlouvy, nebo způsobí na Předmětu nájmu škodu, bude tato jistota Pronajímatelem použita na uhrazení případných nedoplateků nebo náhradu Nájemcem způsobené škody. Nájemce se v takovém případě zavazuje do pěti (5) dnů doplatit Pronajímateli jistotu tak, aby Pronajímatel měl po celou dobu trvání nájemního vztahu stále v držení jistotu ve výši uvedené v předchozím odstavci tohoto článku Smlouvy.
3. V případě, že po skončení nájmu budou všechny závazky Nájemce vyrovnány a na Předmětu nájmu nebudou způsobeny žádné škody, případně nedojde k žádnému jinému závažnému porušení Smlouvy, které by zakládalo nárok na náhradu škody, zavazuje se Pronajímatel vyplatit jistotu Nájemci zpět, a to bezhotovostně na bankovní účet uvedený v záhlaví této Smlouvy do jednoho měsíce po skončení nájmu.

ČLÁNEK V.

DOBA NÁJMU, PŘEDÁNÍ, UKONČENÍ NÁJMU

1. Smluvní strany se dohodly, že doba nájmu se sjednává **na dobu neurčitou od 1.11.2025.**
2. Kterákoliv ze Smluvních stran je oprávněna nájem písemně **vypovědět bez udání důvodu s tříměsíční výpovědní dobou.**

3. **Nájemce** je oprávněn nájem písemně vypovědět s **dvouměsíční výpovědní dobou** pouze z vážných důvodů, které Nájemci nebyly známy ke dni uzavření této Smlouvy. Za vážný důvod k výpovědi nájmu dle této Smlouvy ze strany Nájemce Smluvní strany shodně považují případy, kdy:
- Nájemce ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Nebytový prostor určen, a to pokud tato skutečnost nastala po uzavření této Smlouvy nezávisle na vůli Nájemce a Nájemce nemohl ztrátu této způsobilosti rozumně předpokládat ani ovlivnit,
 - Nebytový prostor přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostory, nebo
 - Pronajímatel porušuje hrubě své povinnosti vůči Nájemci, přestože jej Nájemce písemně vyzval k nápravě.
4. **Pronajímatel** je oprávněn nájem písemně vypovědět s **dvouměsíční výpovědní dobou** zejména z následujících vážných důvodů:
- má-li být Budova, v níž se Nebytový prostor nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání Nebytového prostoru a Pronajímatel to při uzavření této Smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
 - porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli zejména tím, že přestože jej Pronajímatel vyzval k nápravě:
 - Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto Smlouvou či v rozporu s Provozním řádem Hněvkovského nebo Pravidly provozu (jsou-li součástí této Smlouvy),
 - Nájemce porušuje pravidla týkající se umístění návěstidel, štítů a podobných označení Nájemce sjednaných v této Smlouvě, v Provozním řádu Hněvkovského nebo Pravidlech provozu (jsou-li součástí této Smlouvy),
 - Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele v Předmětu nájmu začne provozovat jinou činnost nebo změni způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu dle této Smlouvy,
5. **Pronajímatel** je oprávněn nájem písemně vypovědět **bez výpovědní doby** zejména v následujících případech:
- Nájemce bez souhlasu Pronajímatele provede změnu Předmětu nájmu a neuvede Předmět nájmu do původního stavu, jakmile jej o to Pronajímatel požádá,
 - Nájemce přes výzvu Pronajímatele s přiměřenou lhůtou k nápravě a upozornění na možné následky užívá Předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo tak, že hrozí zničení Předmětu nájmu; hrozí-li naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, není výzvy Pronajímatele k nápravě třeba,
 - Nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem, za což se považuje zejména prodlení Nájemce s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu po dobu delší než 1 měsíc či opakované porušování klidu nebo pořádku v Budově ze strany Nájemce nebo osob, které s ním užívají Předmět nájmu, a to přes písemné upozornění Pronajímatele,
 - Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jakoukoli jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
 - bude příslušným soudem pravomocně rozhodnuto o úpadku Nájemce ve smyslu § 3 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona, v platném znění, nebo Nájemce vstoupí do likvidace, ať už rozhodnutím příslušného soudu nebo orgánů Nájemce.

6. V případě výpovědi nájmu dle odst. 5 tohoto článku Smlouvy je výpověď účinná dnem doručení Nájemci a Nájemce je povinen Předmět nájmu Pronajímateli odevzdat nejpozději do 5 dnů od doručení písemné výpovědi.
7. Výpovědní doba v ostatních případech počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé Smluvní straně.
8. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude mezi Pronajímatelem a Nájemcem sepsán a oboustranně podepsán **předávací protokol** s popisem stavu a vybavení Předmětu nájmu, uvedením počtu předaných klíčů, stavu měřidel apod. Nepřevzetí Předmětu nájmu ze strany Nájemce nemá vliv na povinnost Nájemce hradit Nájemné a další platby dle Smlouvy.
9. Ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen Předmět nájmu vyklidit a předat jej Pronajímateli v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. O předání Předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, v němž bude zachycen stav Předmětu nájmu. Nájemce je povinen odstranit v Předmětu nájmu veškeré změny, které bez souhlasu i se souhlasem Pronajímatele provedl, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. Nebude-li Předmět nájmu Pronajímateli řádně předán, je Pronajímatel oprávněn uvést jej do stavu, v jakém má být Nájemcem předán, a to na náklady Nájemce. V případě prodlžení s předáním Předmětu nájmu je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlžení. Úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody.

ČLÁNEK VI.

POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Nájemce je povinen:

- a) užívat Předmět nájmu obvyklým způsobem tak, aby nedošlo ke vzniku škody a jeho nadměrného opotřebení.
- b) provádět po dobu nájmu drobné opravy a běžnou údržbu Předmětu nájmu. Pro účely této Smlouvy se za drobné opravy a běžnou údržbu považuje oprava, která jednorázově nepřesahuje finanční částku 5.000,- Kč bez DPH. Není přípustné opravy počítat.
- c) provádět úklid Předmětu nájmu.
- d) bez zbytečného odkladu nahlásit Pronajímateli všechny škody, závady a potřeby oprav vzniklé na Předmětu nájmu a umožnit Pronajímateli vstup do těchto prostor za účelem kontroly a jejich odstranění. Z tohoto důvodu se Smluvní strany dohodly, že Pronajímatel bude mít klíče od Předmětu nájmu, aby v případě nouze mohl zasáhnout. V případě, že Nájemce nesplní svoji povinnost, odpovídá za škodu vzniklou podle platných předpisů.
- e) v případě havárie provést takový zásah, který zamezí vzniku další škody a informovat Pronajímatele o škodách, závadách či ztrátách, k nimž došlo takovouto událostí a neprodleně Pronajímateli písemně ohlásit všechny škody vzniklé na Předmětu nájmu.
- f) počínat si v Předmětu nájmu tak, aby nedošlo k ohrožení zdraví nebo života osob, havárii nebo poškození majetku Pronajímatele nebo jakékoliv třetí osoby. Nájemce zajišťuje na vlastní náklady revize elektrických zařízení, kterými si Předmět nájmu vybaví. Současně provádí jejich údržbu a opravu podle obecně závazných předpisů a technických norem, které se k zařízení vztahují.
- g) dodržovat bezpečnostní, hygienické, protipožární, ekologické a další obecně závazné právní předpisy platné v České republice a vnitřní směrnice a jiné normy Pronajímatele, se kterými byl seznámen.

- h) neprovádět v Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele změny uspořádání, demoliční práce, stavební práce, ani žádné jiné obdobné práce, zejména práce, které by mohly narušit či mít jiný vliv na nosnou konstrukci Budovy (např. vrtání do nosných zdí, podlah nebo příček mezi sousedícími prostory), či na rozvody vody, odpadů, vytápěcí nebo chladicí systémy, jiné společné systémy, výlohy, štíty a/nebo vybavení viditelné zvenčí nebo které by mohly mít negativní vliv na bezpečnost veřejnosti.
- i) nerušit výkon práv dalších nájemců a třetích osob v Budově.
- j) umožnit Pronajímateli vstup do Předmětu nájmu za účelem její kontroly. Pronajímatel přitom nesmí rušit způsob užívání těchto prostor Nájemcem.
- k) v době tří měsíců před skončením nájmu umožnit zájemci o nájem přístup do Předmětu nájmu v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky, a to v přítomnosti Nájemce a Pronajímatele. Termín návštěvy Pronajímatel Nájemci sdělí v přiměřené době předem.

2. Pronajímatel je povinen:

- a) umožnit Nájemci užívání Předmětu nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání a v technickém stavu, jaký je ke dni platnosti a účinnosti této Smlouvy. Pronajímatel se zavazuje nerušit výkon nájemního práva Nájemce během doby nájmu a za podmínek stanovených touto Smlouvou zajistit, aby Nájemce mohl Předmět nájmu nerušeně užívat.
- b) udržovat Budovu a Předmět nájmu v dobrém stavu, způsobilé k řádnému užívání.
- c) zabezpečovat poskytování dohodnutých služeb, s nimiž je užívání Předmětu nájmu spojeno.
- d) sdělit Nájemci nejméně 1 měsíc předem nutnost větších oprav či úprav, při nichž by mohlo dojít k zásahu do činnosti Nájemce. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- e) odstranit na své náklady jiné závady vzniklé na Předmětu nájmu než ty, které má povinnost odstranit Nájemce dle odst. 1 písm. b) tohoto článku.
- f) provádět pravidelné kontroly a revize rozvodů a zařízení tvořících součást Předmětu nájmu. Tato povinnost se nevztahuje na zařízení, která jsou ve vlastnictví nebo v užívání Nájemce.

ČLÁNEK VII.

PODNÁJEM

1. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

ČLÁNEK VIII.

STAVEBNÍ ÚPRAVY

1. V případě, že má Nájemce v úmyslu v Předmětu nájmu provádět jakékoliv stavební úpravy, zašle Pronajímateli písemnou odůvodněnou žádost. Stavební úpravy je možné provádět až po udělení písemného souhlasu ze strany Pronajímatele.
2. V případě stavebních úprav vyžadujících povolení stavebního úřadu či jiných orgánů státní správy je Nájemce povinen si předem obstarat veškerá nutná povolení a postupovat tak, aby nedošlo k poškození nebo znehodnocení Předmětu nájmu.
3. Po skončení nájmu dle této Smlouvy je Nájemce povinen na své náklady uvést Předmět nájmu do stavu před provedením stavebních úprav, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. Pokud došlo ke

stavebním úpravám na základě povolení orgánů státní správy, je Nájemce povinen na své náklady dané prostory vrátit do původního stavu i po stránce příslušného povolení od orgánů státní správy, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak.

4. Pronajímatel souhlasí s tím, aby Nájemce v případě, že provede stavební úpravy Předmětu nájmu, jež sám zaplatil, které budou písemně odsouhlasené ze strany Pronajímatele a které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, toto zhodnocení odepisoval.

ČLÁNEK IX.

OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

1. Smluvní strany konstatují, že Pronajímatel využívá v areálu jednotný koncept označování Nebytových prostor. Nájemce je povinen k prezentaci své podnikatelské činnosti využít pouze pronajímatelem k tomu vyhrazené prostory (tzn. orientační systém v budově) a pro označení provozovny užít tabule o maximálních rozměrech formátu A4.
2. Nájemce není oprávněn umístit si na adrese Budovy, ve které se areál nachází, své sídlo, místo podnikání nebo provozovnu bez písemného souhlasu Pronajímatele.
3. Nájemce nesmí v Předmětu nájmu, ani jinde v areálu skladovat nebo používat žádné hořlavé a radioaktivní látky, výbušniny, kyseliny, jedy a jiné zdraví škodlivé látky.
4. Nájemce je povinen používat k chůzi vyhrazené cesty a komunikace. Únikové cesty, prostory u elektrických rozvaděčů, uzávěru vody, vnitřních odběrných míst (hydrantů) je Nájemce povinen udržovat volné.
5. Nájemce bere na vědomí, že v Budově je umístěn kamerový systém se záznamem snímaného obrazu prostor Budovy (např. přístupové chodby atd.) a okolí Budovy, a to z důvodu oprávněného zájmu Pronajímatele za účelem zajištění větší ochrany majetku Pronajímatele a majetku nájemců. Při zpracování osobních údajů se postupuje v souladu s platnou právní úpravou. Nájemce je oprávněn za předpokladu dodržení zákonných podmínek umístit do Předmětu nájmu kamerový systém za obdobným účelem.
6. V celém areálu platí zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm.
7. V případě, že Nájemce poruší povinnosti stanovené touto Smlouvou, Provozním řádem Hněvkovského nebo Pravidly provozu (jsou-li součástí této Smlouvy) a nápravu nesjedná ani na základě výzvy Pronajímatele a pokud tato Smlouva nestanoví jinou výši smluvní pokuty, Pronajímatel je oprávněn za porušení povinnosti požadovat úhradu smluvní pokuty ve výši 5.000 Kč za každý případ porušení této povinnosti. Opakované porušení těchto povinností se považuje za hrubé porušení Smlouvy a Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět dle čl. V. odst. 5 této Smlouvy.
8. Zaplacením smluvní pokuty dle této Smlouvy není dotčeno právo na náhradu škody přesahující zaplacenou smluvní pokutu. Ukončením této Smlouvy není dotčeno právo na smluvní pokuty vzniklé do té doby dle této Smlouvy. Smluvní pokuty jsou splatné do pěti pracovních dnů ode dne, kdy Smluví strana, která má na Smluvní pokutu nárok, doručila výzvu k její úhradě straně, která má povinnost smluvní pokutu uhradit.
9. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na Předmětu nájmu, včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je Nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak. Pronajímatel neodpovídá za ztrátu nebo jakékoliv poškození exponátů, vybavení a zařízení Předmětu nájmu, zboží, obalů, balícího

materiálu, odložené věci atp. V případě poruch či výpadků dodávek energií a služeb Pronajímatel neodpovídá Nájemci za vzniklé škody.

10. Smluvní strany se dohodly, že je Pronajímatel povinen sjednat na vlastní náklady **pojištění** Budovy v dostatečné výši a toto pojištění po celou dobu trvání nájmu dle této Smlouvy udržovat. Pojištění Předmětu nájmu, včetně movitých věcí umístěných v Předmětu nájmu, jakož i pojištění své odpovědnosti a odpovědnosti svých zaměstnanců pro případ způsobení škody na majetku Pronajímatele či třetích osob, je povinen si sjednat a po celou dobu trvání nájmu dle této Smlouvy udržovat Nájemce.
11. Pronajímatel Nájemci předložil průkaz energetické náročnosti budovy, v níž se Předmět nájmu nachází. Průkaz energetické náročnosti budovy tvoří **Přílohu č. 5 (Průkaz energetické náročnosti budovy)** této Smlouvy.
12. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv (i po dobu trvání nájmu) postoupit na jakoukoliv třetí osobu pohledávku za Nájemcem. Pronajímatel oznámí postoupení a identifikační údaje třetí osoby Nájemci bez zbytečného odkladu po postoupení pohledávky. Nájemce splní svůj dluh vůči Pronajímateli, pokud plní na účet takové třetí osoby.
13. Smluvní strany se dohodly, že oznámí druhé Smluvní straně všechny změny podstatných údajů, a to do deseti (10) dnů od jejich vzniku.

Účastníci této Smlouvy vzájemnou dohodou vylučují aplikaci ust. § 1764 věta druhá, § 1765, § 1766, § 1971, § 2208 odst. 2, § 2223, § 2230, § 2304 odst. 2, § 2315 občanského zákoníku na nájemní vztah založený touto Smlouvou.

ČLÁNEK X.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Smlouvu je možné měnit či doplňovat pouze formou písemných číslovaných dodatků. Žádné změny nebo úpravy této Smlouvy nenabudou účinnosti, pokud nebudou učiněny písemně a řádně podepsány oběma Smluvními stranami. Za písemnou formu se pro tento účel nepovažuje výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv. Změna této Smlouvy jakoukoli jinou, než písemnou formou se vylučuje.
2. Práva a povinnosti v této Smlouvě výslovně neupravené se řídí právem České republiky, zejména ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění. Spory vyplývající z této Smlouvy nebo s ní související budou řešeny před věcně a místně příslušným soudem České republiky dle sídla Pronajímatele.
3. Tato Smlouva je vyhotovena ve **dvou (2) stejnopisech** s platností originálu, každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
4. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran. Podmínkou účinnosti této Smlouvy je úhrada jistoty dle čl. IV. odst. 1 této Smlouvy. Smlouva nabývá účinnosti také dnem jejího 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. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva podléhá uveřejnění v Registru smluv. Výslovně souhlasí s jejím uveřejněním včetně všech příloh a dodatků bez jakýchkoli omezení. Uveřejnění provede Nájemce. Smluvní strany prohlašují, že informace uvedené ve Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a souhlasí s jejich zveřejněním bez dalších podmínek.

5. Jestliže se jakékoliv ustanovení této Smlouvy ukáže jako neplatné nebo neúčinné, platnost nebo účinnost ostatních ustanovení této Smlouvy nebo Smlouvy jako celku není dotčena, pokud je toto ustanovení oddělitelné. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné a neúčinné ustanovení této Smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného a neúčinného.

6. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 – Plánek vyobrazení Předmětu nájmu

Příloha č. 2 – Kalkulace

Příloha č. 3 – Předávací protokol

Příloha č. 4 – Ceny doplňkových služeb

Příloha č. 5 – Průkaz energetické náročnosti budovy

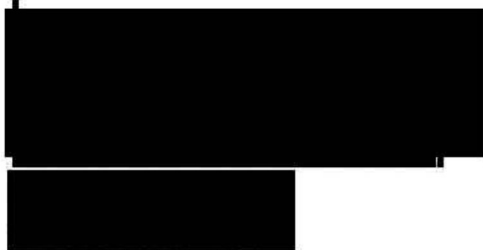
Příloha č. 6 – Splátkový kalendář (není vystaven)

Příloha č. 7 – Provozní řád Hněvkovského

7. Smluvní strany potvrzují, že se s textem této Smlouvy seznámily před jejím podpisem a je jim znám její význam. Dále Smluvní strany potvrzují, že veškerým ustanovením Smlouvy i jejích příloh plně a bez jakýchkoli obtíží porozuměly a nepovažují je za nevýhodná.

NA DŮKAZ TOHO, že Smluvní strany s obsahem Smlouvy souhlasí, rozumí jí a zavazují se k jejímu plnění, připojují své podpisy a prohlašují, že tato Smlouva byla uzavřena podle jejich svobodné a vážné vůle prostě tísň, zejména tísň finanční

V Brně dne



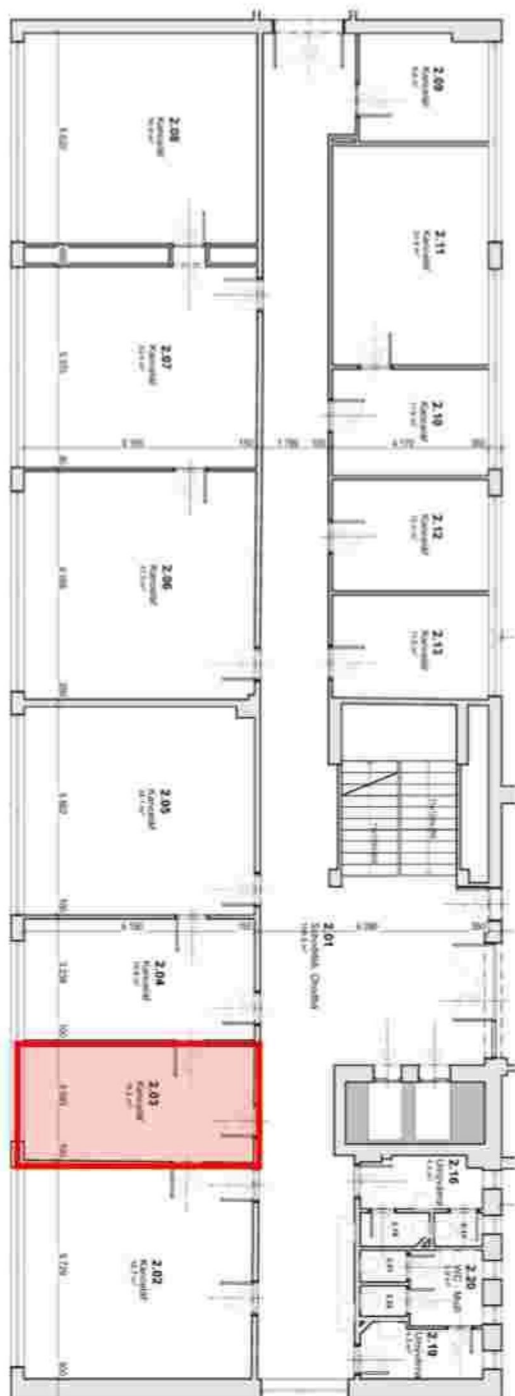
V Praze dne



Ing. Josef Diessl, generální ředitel
Vojenská zdravotní pojišťovna
České republiky

Příloha č. 1 - Plánek vyobrazení Předmětu nájmu

Budova 1 – 1.NP



Hněvkovského s.r.o.

PŘEDBĚŽNÁ KALKULACE

SMLOUVA č.
25HN055
DODATEK č.
-

NÁJEMCE | Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky
BUDOVA | Budova 1
ADRESA | Hněvkovského 30/65, 602 00 Brno

IČ | 47114975
DIČ | CZ47114975
| plátce DPH

NÁJEMNÉ

Prostory	Podlaží	Počet m ²	Sazba v Kč/měsíc	Cena v Kč bez DPH	% DPH	Cena v Kč vč. DPH
Kanceláře 1/2.03	2.NP	19,2	200,00	3 840,00	21%	4 646,40
		19,2		3 840,00		4 646,40
Parkovací místo	ks	0,0	600,00	0,00	21%	0,00
Celkem nájemné				3 840,00 Kč		4 646,40 Kč

SLUŽBY
SOUVISEJÍCÍ S
NÁJMEM

Služby	Jednotka	Množství	Sazba v Kč/měsíc	Cena v Kč bez DPH	% DPH	Cena v Kč vč. DPH
elektrická energie*	m ²	19,20	14,50	278,40	21%	336,86
teplo*	m ²	19,20	32,00	614,40	12%	688,13
servisní poplatek	m ²	19,20	20,00	384,00	21%	464,64
* jednotkové ceny energií jsou stanoveny na základě faktur dodavatelů						
Celkem služby				1 276,80 Kč		1 489,63 Kč

DOPLŇKOVÉ
SLUŽBY

Služby	Jednotka	Množství	Sazba v Kč/měsíc	Cena v Kč bez DPH	% DPH	Cena v Kč vč. DPH
úklid pronajatých prostor	m ²	19,2	30,00	576,00	21%	696,96
Celkem doplňkové služby				576,00 Kč		696,96 Kč

CELKEM 5 692,80 Kč 6 832,99 Kč

JISTOTA

Výše	Splatnost	VS	Č. účtu / Kód banky	Banka
21 000 Kč	dle smlouvy	47114975	212370214 / 0300	ČSOB a.s.

PŘEDÁVACÍ PROTOKOLVSTUPNÍ ☒

DATUM

VÝSTUPNÍ ☐

29.10.2025

1. IDENTIFIKACE NÁJEMCE

NÁJEMCE	Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky
ZÁSTUPCE SPOL.	
SMLOUVA	25HN055

2. IDENTIFIKACE PRONAJATÝCH PROSTOR

BUDOVA, PATRO	1/2.NP
ČÍSLO MÍSTNOSTÍ	2.03
VÝMALBA	bílá, bez poškození
DVEŘE	vnitřní dveře – 1 kus, bílé s kováním
OKNA	1 ks plastové okno r. 2025, bez žaluzí, bez poškození
PODLAHY KRYTINY	koberec modrošedý, nový
TOPENÍ	1x funkční topné těleso, 1x termohlavice
STROPY	bez minerálních podhledů
OSVĚTLENÍ	2x zářivkové osvětlení

3. KLÍČE

KLÍČE	4 x klíč od kanceláře 2.03
	4 x klíč vstupní dveře do budovy

POZNÁMKA: za ztrátu nebo nevrácení klíčů jsou účtovány poplatky dle provozního řádu**4. VYBAVENÍ MÍSTNOSTÍ**

VYBAVENÍ	Tel. čísla pro otevření bran:
----------	-------------------------------

PŘEDÁVACÍ PROTOKOL

POZNÁMKY	
-----------------	--

JMÉNO PŘEDÁVAJÍCÍHO		PODPIS	
JMÉNO PŘEBÍRAJÍCÍHO		PODPIS	

Hněvkovského s.r.o.

Ceník doplňkových služeb

- * **Vyhrazené parkovací stání pro potřeby nájemce** 600,- Kč /měsíc/1 parkovací stání

- * **Připojení k internetu**
 - Basic - sdílená rychlost až 10 Mb/s mezi všemi nájemci 300,- Kč /měsíc
 - Premium - vlastní linka za použití vlastního routeru (firewallu) rychlost až 400 Mb/s, přidělena 1x veřejná IP adresa, (další možná veřejná IP je + 100 Kč) 1000,- Kč /měsíc

- * **Úklid pronajatých prostor** dle individuální nabídky pronajímatele
Cena bude stanovena dohodou a bude vycházet z požadavků nájemce.

- * **Využití reklamních ploch v rámci areálu Hněvkovského s.r.o.** dle individuální nabídky pronajímatele
Cena bude stanovena dohodou a bude vycházet z požadavků nájemce.

- * **Poskytnutí sídla společnosti** 150,- Kč/měsíc + 500,- Kč zřizovací poplatek
nájemce prostor areálu Hněvkovského s.r.o.
ostatní paušál (bez poštovních služeb) 3 650,- Kč/rok + 500,- Kč zřizovací poplatek

- * **Vystavení a naprogramování vstupní čipové karty** 200,- Kč / ks
Hlavní vchod do areálu pro pěší, vstup do hlavní budovy.

- * **Naprogramování možnosti vjezdu mimo pracovní dobu do areálu Hněvkovského přes GSM.** zdarma 1 osoba/ kancelář
Hlavní brána pro automobily - GATE 1, vjezd z ulice K Pavodí - GATE 2 100,- Kč / každé další tel. číslo

Zvýhodněný ceník pronájmu jednacích místností a centru bydlení a designu KAŠTANOVÁ (www.kastanova.cz)

- * **Pronájem Školícího centra v 2.NP Budovy B**
 - Nájemce Hněvkovského s.r.o. 3230,- Kč
 - Nájemce Hněvkovského s.r.o. 4790,- Kč/děň (nad 15 osob)
 - Uvedená cena je platná pouze při využití Cateringu Café Kaštanová (individuální nabídka dle požadavku Vystavovatele)*

- * **Pronájem jednacích místností**
 - Jednací místnosti č. 1 a 2 v rámci Café Kaštanová**
 - Nájemce Hněvkovského s.r.o. 115,- Kč /za každou započatou hodinu
 - Jednací místnosti č. 3. - 7. v rámci 3.NP Budovy B**
 - Nájemce Hněvkovského s.r.o. 240,- Kč /za každou započatou hodinu

- * **Využití služby Cateringu Café Kaštanová v rámci samostatných akcí v Centru Kaštanová** dle individuální nabídky nájemce
Cena bude vždy projednávána individuálně a bude záviset na termínu a požadavcích nájemce.

Vytvořil: Hněvkovského s.r.o.

Uvedené ceny jsou bez DPH, pronajímatel si vyhrazuje právo ceny změnit.

Ceník platný k 15.6.2024

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: Hněvkovského (budova B1+B2A+B2B+B2C), 30 / 65
PSČ, místo: 617 00, Brno
K.ú., parcelní č.: Komárov (611026), 505/7; 505/8; 505/9; 505/10
Typ budovy: Administrativní budova
Celková energeticky vztažná plocha: 9102 m²



KLASIFIKAČNÍ TŘÍDA

Primární energie z neobnovitelných zdrojů
kWh/(m²·rok)



Požadavek vyhlášky na energetickou náročnost

není stanoven

ROZDĚLENÍ DODANÉ ENERGIE

MWh/rok

zemní plyn: 1059.8
elektřina: 237.7



UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI

	Průměrný součinitel prostupu tepla budovy	0.94 W/(m ² ·K)	F
	Měrná potřeba tepla na vytápění	78.0 kWh/(m ² ·rok)	
	Celková dodaná energie	143 kWh/(m ² ·rok)	F
	Vytápění	112 kWh/(m ² ·rok)	G
	Chlazení	0.56 kWh/(m ² ·rok)	A
	Nucené větrání	-	
	Úprava vlhkosti	-	
	Příprava teplé vody	4.92 kWh/(m ² ·rok)	C
	Osvětlení	24.8 kWh/(m ² ·rok)	C

Energetický specialista:
Osvědčení č.: 1494
Kontakt:

Ev. č. průkazu: 751386.0
Vyhотовeno dne: 23.07.2025
Podpis:

Provozní řád areálu Hněvkovského s.r.o.

Tento provozní řád stanoví pravidla provozu v areálu Hněvkovského (dále jen „areál Hněvkovského“) na adrese Hněvkovského 65, Brno a dále shrnuje pokyny upravující především jejich organizaci, pořádková pravidla a bezpečnost, vč. přilehlých prostor a objektů (dále jen „budovy“).

Podpisem nájemní smlouvy nájemce souhlasí s tímto provozním řádem a bude jej dodržovat.

Článek 1 – Předmět Provozního řádu

Tento Provozní řád (dále jen „Řád“) je přílohou k nájemním smlouvám uzavíraným na nájem jakýchkoli interních či externích prostor tvořících areál Hněvkovského.

Tento Řád je závazný pro všechny nájemce, tak, jak jsou definováni v Nájemní smlouvě, ke které tento řád tvoří přílohu (dále jen „Nájemci“). Každý Nájemce, se dále zavazuje zajistit, aby jeho zaměstnanci, dodavatelé a obecně každá z osob či subjektů pracujících pro Nájemce, či přítomných v pronajatých prostorách Nájemce tak, jak jsou tyto prostory definovány v Nájemní smlouvě (dále jen „Prostory“), ke které tento Řád tvoří přílohu, tento Řád dodržovali; cílem tohoto Řádu je definovat provozní pravidla, jimiž se bude řídit provoz v prostorách areálu Hněvkovského. Tento dokument je závazný a bude předán Nájemci při podpisu Nájemní smlouvy, což Nájemce, potvrdí svým podpisem.

Článek 2 – Společné části areálu Hněvkovského

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

(a) společné části budov (domu), tak jak je definuje §1166 zákon č. 89/2012 Sb., v platném znění, tj. interní plochy a společná zařízení, jako jsou vstupní dveře, nouzové východy, haly, chodby, umývárny, toalety, jídelna, recepce, konferenční a kancelářské místnosti, které používají pracovníci řídící areál Hněvkovského a personál technické údržby budov;

(b) vnější prostory areálu Hněvkovského, parkoviště, příjezdové komunikace, jakož i ostatní komunikace používané Pronajímatelem, Nájemci;

(c) ostatní prostory, které obecně používají jak Pronajímatel, tak Nájemci.

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

Článek 3 – Užívání společných částí

(a) **Kryté spojovací chodby vyhrazené veřejnosti**

Nájemce, nebude rušit pohyb chodců v krytých spojovacích chodbách určených pro veřejnost. Kromě toho je Nájemce povinen dodržovat pravidla, jež mu mohou být uložena Provozovatelem areálu Hněvkovského.

(b) **Skládování ve Společných částech**

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

Provozovatel areálu Hněvkovského je oprávněn odstranit na náklady a odpovědnost Nájemce, cokoliv, co by Nájemce ve Společných částech skladoval v rozporu s tímto ustanovením, a to i bez předchozího upozornění a bez možnosti náhrady. Nájemce odpovídá za to, že jeho zaměstnanci a dodavatelé budou respektovat pravidla o způsobu parkování a zásobování, která jsou stanovena platnými předpisy a Provozovatelem areálu Hněvkovského. Provozovatel areálu Hněvkovského je oprávněn nechat odtáhnout každé vozidlo, které by parkovalo ve Společných částech mimo prostor k tomu určený (jakož i vozidlo, které by bylo zaparkováno déle, než kolik činí nezbytně nutná doba pro vykládku či nakládku).

(c) **Označení Předmětu nájmu**

S výjimkou případů písemně schválených Provozovatelem areálu Hněvkovského je ve Společných částech zakázáno umisťovat označení Předmětu nájmu, plakáty či bodové reflektory jakéhokoli druhu.

V případech, kdy je umístění označení Předmětu nájmu či plakátů povoleno, nesmí být jejich instalací a umístěním narušena celková harmonie a vzhled areálu Hněvkovského.

(d) **Reklama**

Ve Společných částech je zakázáno pořádat jakýkoli prodej, sbírku, reklamní akce, rozdávání prospektů či jinou, třeba i bezplatnou, prémiovou nabídku zboží. Z tohoto pravidla neexistuje žádná výjimka, ledaže by k ní Provozovatel areálu Hněvkovského poskytl předem písemný souhlas.

(e) **Odpovědnost**

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

(f) **Užívání Společných částí**

Nájemce je povinen ponechat parkovací místa areálu Hněvkovského volná a parkovat svá vozidla v parkovacích prostorách, které k tomuto účelu určí Provozovatel areálu Hněvkovského. Nájemce se zavazuje zajistit, aby toto

ustanovení bylo dodržováno i ze strany jeho zaměstnanců, dodavatelů, či obecně každé osoby spadající pod jeho pravomoc.

(g) Osvobození od parkovacího poplatku

Součástí areálu Hněvkovského je parkoviště jakožto Společná část areálu Hněvkovského. Parkoviště patří k základním službám, které areál Hněvkovského poskytuje, a je určeno k tomu, aby jej užívali zákazníci nájemců, nikoli aby bylo provozováno pro zisk.

(h) Kouření ve Společných částech

Kouření je v areálu Hněvkovského zakázáno vyjma prostor k tomu určených. Nájemce se zavazuje zajistit, aby toto ustanovení bylo dodržováno i ze strany jeho zaměstnanců, dodavatelů, či obecně každé osoby spadající pod jeho pravomoc.

(i) Konzumace alkoholu a potravin ve Společných částech

Ve všech prostorách areálu Hněvkovského je zakázána konzumace alkoholu a potravin vyjma míst k tomu určených. Nájemce se zavazuje zajistit, aby toto ustanovení bylo dodržováno i ze strany jeho zaměstnanců, dodavatelů, či obecně každé osoby spadající pod jeho pravomoc.

Článek 4 – Části vyhrazené výlučně pro potřeby nájemců

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

Každý Nájemce je oprávněn svobodně užívat Příslušenství pod podmínkou, že nebude narušovat práva ostatních Nájemců a nebude činit cokoli, co by mohlo ohrozit stav budov areálu Hněvkovského, co by mohlo mít negativní dopad na účel a bezpečnost budov areálu Hněvkovského či na bezpečnost Nájemců. Dále se každý Nájemce zavazuje, že bude zachovávat všechny případné omezující klauzule uvedené v Nájemní smlouvě a jejich přílohách.

(a) Dokončovací práce v Prostorách

Jakékoli práce na Příslušenství mohou být prováděny pouze po předchozím písemném souhlasu Provozovatele areálu Hněvkovského; práce musí být prováděny tak, aby byly v souladu s přílohami Nájemní smlouvy.

Nájemce je zejména povinen včas zažádat o potřebná povolení (zejména o nezbytná správní povolení). Nájemce je rovněž povinen uzavřít potřebné pojistné smlouvy.

Výstavba mezaninu bez předchozího písemného souhlasu Provozovatele areálu Hněvkovského je zakázána.

(b) Přetěžování podlah

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

(c) Údržba a úklid

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

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

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

Totéž platí pro stavební prvky a prvky vybavení instalované v Příslušenství, a to i tehdy, jsou-li takové prvky instalovány vně Prostor Nájemce. Týká se to například veškerých dodavatelských sítí.

Provozovatel areálu Hněvkovského má právo na přístup ke společným technickým zařízením nacházejících se v Prostorech a Nájemce je povinen zajistit možnost okamžitého přístupu k těmto zařízením. Jestliže Nájemce nezajistí možnost okamžitého přístupu a dojde v důsledku snahy Provozovatele areálu Hněvkovského získat k těmto zařízením přístup nebo je vyměnit k poškození zařízení Nájemce či jejich prvků, nebude Nájemce oprávněn požadovat po Provozovateli areálu Hněvkovského renovaci těchto zařízení.

(d) Odvoz odpadu

Za odvoz odpadu odpovídá Provozovatel areálu Hněvkovského, který také stanoví podmínky, za nichž bude každý Nájemce užívat Společné části ukládat do prostor pro tento účel vyhrazených veškerý odpad ze svých Prostor (včetně prázdných, poskládaných či roztrhaných obalových materiálů). Platí však, že příslušný Nájemce bude povinen z areálu Hněvkovského odstranit veškerý speciální či neobvyklý odpad (například palety, bedničky, přepravky, nábytek, stavební prvky a odpady, zobrazovací jednotky, kovový šrot, šterk, papírové krabice, nebezpečné odpady, pneumatiky atd.) sám.

Nájemci jsou povinni třídit recyklovatelné odpady, zejména papír, plast, sklo, biologický odpad a nebezpečný odpad, a ukládat je do prostor pro tento účel. Odpad nebude spalován ani v budovách areálu Hněvkovského, ani na jeho pozemcích.

Provozovatel areálu Hněvkovského zajistí odvoz odpadu, a to tak, že odvozem odpadu pověří buď své zaměstnance, nebo třetí osoby, které odvoz a svoz odpadu mají jako předmět podnikání.

(e) Požární bezpečnost

Každý Nájemce je povinen vybavit své prostory instalacemi napojenými na centrální protipožární bezpečnostní síť, přenosnými hasicími přístroji, v případě nutnosti šroubovými uzávěry pro připojení hadic, a dalšími systémy, které jsou pro areálu Hněvkovského předvidány nebo jež bude požadovat Provozovatel areálu Hněvkovského či platné právní nebo jiné předpisy. Veškerá samočinná hasicí zařízení musí splňovat požadavky příslušných předpisů.

S výjimkou předmětů určených k prodeji, či přímému používání Nájemcem je přísně zakázáno vnášet do areálu Hněvkovského či přechovávat v něm jakékoli zboží, jež by mohlo způsobit požár či výbuch (kanystry, bomby s hořlavým plynem, výbušné materiály, munice apod.).

Místa protipožární ochrany musí být v každé situaci viditelná a přístupná. Kromě toho bude každý Nájemce plně respektovat veškeré související platné právní předpisy, včetně vyhlášky Ministerstva vnitra č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, v platném znění, jakož i předpisy a pokyny Provozovatele.

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

K zajištění účinnosti samočinných hasicích systémů se nesmí žádné zboží skladovat nad úroveň 60 cm pod nejbližšími hubicemi samočinného hasicího zařízení. Mimo to musí maximální skladovací výška v obchodech odpovídat platným předpisům a musí být v souladu s limity stanovenými v pojistných pravidlech.

Nájemce je povinen udržovat předepsané hasicí přístroje v pohotovostním stavu.

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

(f) Předpisy

Každý Nájemce areálu Hněvkovského se zavazuje provozovat svou činnost v rámci areálu Hněvkovského v souladu se všemi právními a jinými předpisy, dále pak s předpisy areálu Hněvkovského, rozhodnutími správních či jiných orgánů

státní správy či samosprávy, a v souladu s pokyny Provozovatele areálu Hněvkovského.

[Nájemce převezme zejména veškeré výdaje a závazky vůči obci, policii a správě silnic.] Kromě veškerých zákonných požadavků bude Nájemce respektovat jak veškerá předepsaná, tak i obvyklá pravidla, jimiž se řídí jím vykonávaná činnost.

(g) Otevírací doba

Mimo otevírací dobu mohou zaměstnanci Nájemce vstupovat do prostor areálu Hněvkovského pomocí vydaných klíčů, nebo "brány GSM". V případě, že dojde ke zneužití vstupu budou veškeré náklady spojené s tímto zneužitím přeučtovány Nájemci.

Nájemce se zavazuje učinit veškerá opatření, aby jeho obchodní činnost probíhala tak, že nebude nikterak ohrožovat klid a pokoj ostatních Nájemců, řádnou údržbu areálu Hněvkovského, jeho náležitý vzhled a řádný provoz. Nájemce, přebírá veškeré důsledky vyplývající ze škody či újmy, jež by mohla být způsobena jeho činností. V případě, že Nájemce podá stížnost na své sousedy, ostatní Nájemce či třetí osobu, bude jednat přímo s dotýcnou osobou a nebude po Pronajimateli požadovat jakákoli nápravná opatření ve vztahu k této osobě.

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

(h) Hluk, zápach, obtěžování

Nájemce nesmí instalovat žádné zařízení, jehož provoz by rušil ostatní Nájemce; zejména se zakazuje používání radiopřijímačů, gramofonů, přehrávačů, amplionů, televizních přijímačů atd., které by bylo možno slyšet mimo Prostory pronajaté Nájemci.

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

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

S výjimkou hlídacích psů bezpečnostní služby, se v areálu Hněvkovského nesmí zdržovat žádná jiná zvířata.

(i) Nastěhování a vystěhování

Poté, co bude areálu Hněvkovského otevřeno pro veřejnost, lze se do areálu Hněvkovského nastěhovat nebo se z něho vystěhovat ve dnech a v době dohodnuté s Provozovatelem areálu Hněvkovského; Provozovatel areálu Hněvkovského musí být o nastěhování/vystěhování informován alespoň s předstihem 10 dnů.

(j) Reklama a marketing

V jakékoli korespondenci či reklamě probíhající v rámci areálu Hněvkovského či mimo něj bude Nájemce uvádět jméno, logo a adresu areálu Hněvkovského. Nájemci budou své marketingové aktivity či reklamu provádět v souladu se zájmy areálu Hněvkovského a po odsouhlasení s vedením areálu Hněvkovského.

(k) Označení obchodů

Označení prostor, jakož i další viditelná reklamní zařízení uvnitř či zvenčí areálu Hněvkovského, jejich umístění, rozměry, materiál, zpracování, barva a nápaditost musí být v souladu s celkovým estetickým řešením areálu Hněvkovského a musí být předem schváleny Provozovatelem areálu Hněvkovského.

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

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

(l) Antény

Samostatnou anténu lze instalovat mimo pronajaté Prostory pouze na základě předchozího písemného souhlasu uděleného Provozovatelem areálu Hněvkovského.

(n) Zabezpečení proti krádeži

Provozovatel areálu Hněvkovského neodpovídá za zabezpečení ochrany pronajatých prostor proti krádeži. Je na každém Nájemci, aby své Prostory účinně zabezpečil proti vniknutí či vloupání do těchto Prostor.

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

(o) Pojištění

Nájemce uzavře pojistné smlouvy, jejichž uzavření nájemní smlouva předpokládá (v případě prací pak uzavře dodatečné pojistky, viz článek 4, písm. (a) výše) a oznámí svým pojistitelům Příslušenství, které se nachází mimo jím pronajaté Prostory (viz první odstavce článku 4).

Článek 5 - Změny

Tento Řád a kterákoli jeho ustanovení mohou být kdykoli změněna výlučně na základě rozhodnutí Provozovatele areálu Hněvkovského.