

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená mezi

BHS Orchard s.r.o.

jako pronajímatelem

a

Ředitelství silnic a dálnic s. p.

jako nájemcem

OBSAH

1.	DEFINICE A VÝKLAD	
1.1	Definice	5
1.2	Výklad	9
2.	NÁJEM	
2.1	Předmět Smlouvy	9
2.2	Zamýšlený účel, povolení	9
2.3	Doba nájmu	10
2.4	Přednostní právo nájmu Expanzních parkovacích stání	10
3.	PLATBY NÁJEMNÉHO	
3.1	Nájemné	10
3.2	Indexace Nájemného	11
3.3	Poplatky za služby	11
3.3.1	Platby Poplatků za služby	11
3.3.2	Vyúčtování Ročních výdajů	12
3.3.3	Ostatní služby	12
3.4	Platby za média	13
3.5	Měna	13
4.	ÚPRAVY PROSTOR, PŘEDÁNÍ	
4.1	Odpovědnost a zahájení Úprav Prostor	13
4.2	Náklady Úprav Prostor	14
4.3	Vlastnictví	14
4.4	Vybavení	14
4.5	Předání Prostor	14
5.	DALŠÍ PRÁVA A ZÁVAZKY STRAN	
5.1	Užívání a přístup	15
5.2	Administrativní a obchodní komplex, pravidla a správa	15
5.3	Služby	16
5.4	Činnost Nájemce	18
5.5	Opravy	19
5.6	Vstup Pronajímatele do Prostor	19
5.7	Bezpečnostní opatření	19
5.8	Informační tabule a logo Nájemce	20

5.9	Pojištění Pronajímatele	20
5.10	Pojištění Nájemce	21
5.11	Úpravy Prostor	22
5.12	Prohlášení	22
5.13	Odpovědnost a odškodnění	22
6.	PORUŠENÍ SMLOUVY A PROSTŘEDKY NÁPRAVY	
6.1	Prostředky nápravy v případě nehod	23
6.2	Prostředky nápravy v případě prodlení s úhradou	25
6.3	Prostředky nápravy v případě dalších porušení	25
7.	UKONČENÍ NÁJMU	
7.1	Důvody k ukončení	26
7.2	Kompenzace v případě ukončení Smlouvy Pronajímatelem	27
7.3	Vyklizení Prostor	28
7.4	Porušení povinnosti vyklidit Prostory	28
7.5	Úhrada nákladů na Odstranění položek úprav Rozdílu	28
7.6	Přetrvání ustanovení	29
8.	ZAJIŠTĚNÍ	29
9.	RÚZNÉ	
9.1	Důvěrnost	30
9.2	Postoupení a podnájem	31
9.3	Oznámení	31
9.4	Užívání loga Administrativního a obchodního komplexu	32
9.5	Oddělitelnost	32
9.6	Úplná smlouva	32
9.7	Rozhodné právo	32
9.8	Strany a Smlouva	33
9.9	Řešení sporu	33
9.10	Změny a dodatky	33
9.11	Jazyk	33

PŘÍLOHY

Příloha	1	Specifická ujednání
Příloha	2	Poplatky za služby a Služby
Příloha	3	Provozní řád
Příloha	4	Situační plan
Příloha	5	Vzor Předávacího protokolu
Příloha	6	Vzor Bankovní Záruky
Příloha	7	Specifikace úprav Prostor
Příloha	8	Specifikace Kritické infrastruktury
Příloha	9	Statický posudek

NÁJEMNÍ SMLOUVA

TATO NÁJEMNÍ SMLOUVA (Smlouva) byla uzavřena mezi:

- (1) **BHS Orchard s.r.o.**, společností založenou a existující dle právního řádu České republiky, se sídlem Anežská 986/10, Staré Město, 110 00 Praha 1, identifikační číslo: 067 18 531, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 287774 (**Pronajímatel**), a
- (2) **Ředitelství silnic a dálnic s. p.**, se sídlem Čerčanská 2023/12, Krč, 140 00 Praha 4, identifikační číslo: 65993390, zapsaným v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka A 80478, jednající [REDAKCE], ředitelem ekonomického úseku (**Nájemce**);

(každá z nich dále jen **Strana**, a společně **Strany**).

STRANY SE DOHODLY následovně:

1. DEFINICE A VÝKLAD

1.1 Definice

Výrazy uváděné v této Smlouvě a Přílohách s velkými počátečními písmeny mají níže uvedený význam:

Administrativní a obchodní komplex znamená multifunkční business centrum s kancelářskými a obchodními prostory 1. kategorie (kategorie „A“), který tvoří Budova 1, Budova 2, Budova 3 a Budova 5 a pozemky, na nichž jsou budovy postaveny a přilehlé pozemní komunikace, přičemž Budova 1 (č.p. 3308) se nachází na adrese Hornopolní 3308, Budova 2 (č.p. 3314) se nachází na adrese Hornopolní 3314, Budova 3 (č.p. 3322) se nachází na adrese Hornopolní 3322 a Budova 5 (č.p. 3318) se nachází na adrese Hornopolní 3318/36a, přičemž komplex stojí na pozemcích parc. číslo: 2179/1, 2179/34, 2179/40 součástí pozemku je stavba, 2179/43 součástí pozemku je stavba, 2179/44, 2179/45, 2179/46, 2179/47, 2179/48, 2179/49, 2179/50, 2179/51, 2179/52, 2179/53, 2179/55 součástí pozemku je stavba, 2179/56, 2179/60 součástí pozemku je stavba, 2179/61 součástí pozemku je stavba, 2179/62 součástí pozemku je stavba, 2179/63 součástí pozemku je stavba, 2179/73, 2179/74, 2179/75, 2179/76, 2179/77, 2179/78, 2179/79, 2179/80, 2179/81, 2260/7, 2260/11, 2260/12, včetně parkovacích ploch, vše v katastrálním území Moravská Ostrava, zapsané na LV č. 8775 vedeném katastrální úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava;

Bankovní záruka znamená neodvolatelnou a nepodmíněnou bankovní záruku, s čerpáním na první výzvu, vystavenou renomovanou českou bankou nebo mezinárodní bankou mající pobočku v České republice přijatelnou pro Pronajímatele, a to ve formě přijatelné pro Pronajímatele a v zásadě za podmínek obsažených ve vzoru Bankovní záruky tvořícího Přílohu 6, a to na částku odpovídající trojnásobku Nájemného a ¼ Provizorních poplatků za služby plus DPH; za všech okolností představující zajištění pohledávek Pronajímatele vzniklých na základě této Smlouvy, tzn. zajištění ve smyslu všech aplikovatelných právních předpisů, zejména Insolvenčního zákona;

Částka příspěvku na úpravy znamená částku uvedenou v bodě 11 Specifických ujednání;

Částka úpravy nájemného znamená částku uvedenou v bodě 7a Specifických ujednání;

Datum ukončení znamená datum uvedené v bodu 5 Specifických ujednání;

Datum zahájení znamená datum uvedené v bodě 4 Specifických ujednání;

Datum zahájení Prostor A znamená datum uvedené v bodě 4 Specifických ujednání;

Depozitní účet znamená bankovní účet Pronajímatele č. 8148552/0800;

Doba nájmu znamená dobu uvedenou v bodu 3 Specifických ujednání;

Doba úprav znamená dobu uvedenou v bodě 12 Specifických ujednání;

Doba úprav Prostor A znamená dobu uvedenou v bodě 12 Specifických ujednání;

Dočasné kancelářské prostory znamená kancelářské prostory v kancelářské budově v Ostravě odpovídající velikostí a kvalitou Prostorům;

Dokumentace skutečného provedení znamená dokumentaci skutečného provedení Úprav prostor;

DPH znamená daň z přidané hodnoty a jakékoli další daně vybírané z prodeje a/nebo vztahující se na prodej zboží a poskytování služeb.

Důvěrné informace má význam definovaný v odst. 9.1 této Smlouvy;

Expanzní parkovací stání znamená počet parkovacích míst uvedených v bodě 2a Specifických ujednání;

Hrubá stavba znamená jádro a plášť stavby, včetně střechy, obvodových zdí a nosných konstrukcí, dělicí zdi mezi jednotlivými nájemními prostory, páteřní rozvody technologií Administrativního a obchodního komplexu;

Insolvenční zákon znamená zák. č. 182/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů;

Jistota znamená částku odpovídající trojnásobku Nájemného a ¼ Provizorního poplatku za služby plus DPH; za všech okolností představuje zajištění pohledávek Pronajímatele vzniklých na základě této Smlouvy, tzn. zajištění ve smyslu aplikovatelných právních předpisů, zejména Insolvenčního zákona; částka Jistoty je uvedena v bodě 9 Specifických ujednání;

Kalendářní čtvrtletí znamená každé z období od 1. ledna do 31. března, od 1. dubna do 30. června, od 1. července do 30. září, a od 1. října do 31. prosince každého kalendářního roku;

Kolaudační rozhodnutí znamená kolaudační rozhodnutí nebo jiné rozhodnutí příslušného stavebního úřadu povolující užívání Prostor pro Zamýšlený účel nájmu;

Kritická infrastruktura znamená část Prostor dle specifikace v Příloze 8;

Dohledová stěna znamená LED stěna vč. souvisejících komponent, kterou do Prostor instaluje na vlastní náklady a na vlastní odpovědnost Nájemce jako součást Kritické infrastruktury;

Nájemné má význam definovaný v odst. 3.1 této Smlouvy;

Náklady Úprav Prostor Pronajímatele znamená náklady na Úpravy Prostor Pronajímatele; částka je uvedena v bodě 13 Specifických ujednání;

Náklady na odstranění má význam definovaný v odst. 7.5 této Smlouvy;

Nebezpečné látky znamená jakýkoli materiál, látku, odpad nebo produkt, která podléhá regulaci ze strany jakýchkoli Orgánů jako nebezpečná, toxická nebo hrubě znečišťující (nebo jinými slovy označovaná s obdobným významem), včetně jakéhokoli materiálu, látky, odpadu nebo produktu, která je dle jakéhokoli příslušného českého právního předpisu označovaná jako nebezpečný odpad, nebezpečný materiál, nebezpečná látka, kontaminant, polutant, chemická látka, toxická

látka nebo hrubě znečišťující látka (nebo jinými slovy označovaná s obdobným významem), včetně ropy, azbestu a polychlorovaných bifenyků;

Občanský zákoník znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném a účinném znění;

Období úpravy nájemného znamená dobu uvedenou v bodě 7a Specifických ujednání;

Orgány znamenají jakékoliv a všechny orgány správy, především orgány státní správy a samosprávy, nadané veřejnou mocí a jiné subjekty vykonávající státní, profesní nebo místní správu a samosprávu v České republice;

Parkovací stání znamená počet parkovacích míst uvedených v bodě 2 Specifických ujednání, jak jsou vymezena v Situačním plánu;

Podstatné porušení znamená jakékoli porušení této Smlouvy Nájemcem, které je za Podstatné porušení v textu této Smlouvy označeno;

Pojištění Nájemce má význam uvedený v odst. 5.10;

Pojištění Pronajímatele má význam uvedený v odst. 5.9;

Položky úprav prostor znamená položky materiálu, zařízení a/nebo prací a služeb nezbytných k provedení Úprav prostor, včetně služeb týkajících se řízení, koordinace a/nebo kontroly provádění Úprav prostor, které jsou nezbytné k provedení Úprav prostor dle dokumentace pro stavební povolení, anebo které Strany jako Položky úprav prostor písemně odsouhlasí;

Poměrný podíl Nájemce znamená příslušný poměr Pronajímané plochy Prostor, jak je uvedeno v bodě 1 Specifických ujednání, k celkové pronajímatelné ploše Administrativního a obchodního komplexu;

Poplatky za služby znamená podíl Nájemce na Ročních výdajích, a to ve výši vypočítané jako Poměrný podíl Nájemce vůči celkovým Ročním výdajům za daný Servisní rok;

Požadovaný stav Prostor znamená stav Prostor, v jakém je Nájemce od Pronajímatele převzal k Datu zahájení (případně k Datu předání, nastane-li po Datu zahájení), tj. včetně Úprav Prostor dle Specifikace úprav Prostor, a bez (i) všech ostatních úprav, vylepšení nebo doplnění Prostor provedených se souhlasem Pronajímatele a představujících technické zhodnocení, jehož hodnotu Nájemce odpisuje dle § 31 zákona o daních z příjmů v platném znění, jakož i bez (ii) všech ostatních úprav, vylepšení nebo doplnění Prostor provedených Nájemcem bez souhlasu Pronajímatele;

Pracovní den znamená pondělí až pátek, s výjimkou státních svátků v České republice;

Pronajímaná plocha znamená výměru Prostor (včetně výměry příslušenství) situovanou na 6. nadzemním podlaží Budovy 1 Administrativního a obchodního komplexu, navýšenou o add-on faktor ve výši 5 %; Pronajímaná plocha pro účely této Smlouvy činí **1 025,13 metrů čtverečních**;

Prostory znamená kancelářské prostory a příslušenství v Budově 1 Administrativního a obchodního komplexu popsané v bodu 1 Specifických ujednání a vyznačené v Situačním plánu, které tvoří část Administrativního a obchodního komplexu;

Prostory A znamená část Prostor, která je vyznačena v Příloze 4 (Situační plán) – část A;

Provizorní poplatky za služby znamená částku (hrazenou ve formě zálohových plateb v souladu s odst. 3.3 této Smlouvy), která představuje přiměřený odhad Poplatků za služby za daný Servisní rok, kterou může Pronajímatel v odůvodněných případech v souladu s touto Smlouvou změnit;

Provozní řád znamená provozní řád Administrativního a obchodního komplexu, na který

odkazuje odst. 5.4 této Smlouvy, jehož aktuální znění je přiloženo k této Smlouvě jako Příloha 3;

Předávací protokol má význam uvedený v odst. 4.5;

Regulační povinnosti znamená povinnosti uložené právními předpisy nebo rozhodnutími orgánů veřejné moci za účelem snížení spotřeby nedostatkových surovin, výrobků a energií nebo usměrnění jejich spotřeby, anebo za účelem ochrany zdraví, pokud jejich plnění, dodržování či následky nejsou přiměřeně kompenzovány;

Roční výdaje znamená souhrnné výdaje, které vznikly či vzniknou Pronajímateli během Servisního roku při nebo v souvislosti s poskytováním nebo v souvislosti se všemi či některými ze Služeb. Roční výdaje, za žádných podmínek, nezahrnují žádné částky požadované třetími osobami vůči Pronajímateli jako důsledek porušení zákona nebo smluvních závazků Pronajímatelem;

Rozdíl znamená částku ve výši Skutečných nákladů sníženou o (i) Částku příspěvku na úpravy a (ii) částku Nákladů Úprav Prostor Pronajímatele;

Sankce znamená jakékoli ekonomické sankční předpisy, nařízení, embarga nebo jiná omezující opatření (ve znění pozdějších předpisů) přijaté, spravované nebo vykonávané:

- (a) Radou bezpečnosti Organizace spojených národů podle článku 41 Charty OSN;
- (b) Spojenými státy americkými;
- (c) Evropskou unii;
- (d) kterýmkoli členským státem Evropské unie;
- (e) Spojeným královstvím Velké Británie a Severního Irska;
- (f) Švýcarskou konfederací; nebo
- (g) vládou, institucí a agenturou jakéhokoli subjektu uvedeného pod body (a) až (g) výše včetně Office of Foreign Assets Control of the U.S. Department of the Treasury, U.S. State Department a Her Majesty's Treasury;

Servisní rok znamená kalendářní rok, který uplyne 31. prosince, nebo takové jiné každoroční období, které si Pronajímatel může podle vlastního uvážení stanovit a oznámit písemně předem, přičemž první Servisní rok je období od Data předání do prvního následujícího 31. prosince nebo jiného takového data, které si může Pronajímatel podle vlastního uvážení stanovit;

Skutečné náklady znamená celkovou částku nákladů na Položky úprav prostor v CZK (bez DPH), kterou (i) Pronajímatel prokazatelně skutečně vynaložil a která (ii) odpovídá Dokumentaci skutečného provedení a/nebo kterou Strany předem písemně odsouhlasily;

Situační plán je plán přiložený jako Příloha 4;

Služby znamená služby, zařízení, vybavení a výdajové položky uvedené v části 2 Přílohy 2;

Specifická ujednání znamená Přílohu 1 této Smlouvy;

Specifikace úprav Prostor znamená detailní technickou specifikaci Úprav Prostor, jak je uvedena v Příloze 7 této Smlouvy, včetně nákladů na Úpravy Prostor a včetně harmonogramu postupu při Úpravách Prostor;

Společné prostory znamená parkovací prostory, účelové komunikace, plochy s terénní úpravou, vstupní haly, technické místnosti, průchody a podesty Administrativního a obchodního komplexu a související prostory a budovy ke společnému užívání, zařízení nebo vybavení, které je Nájemce oprávněn užívat podle ustanovení této Smlouvy nebo v souladu s Provozním řádem;

Statický posudek znamená Statické posouzení (Aktuální přepočítání zatížení nového pracoviště pro Národní dopravní informační centrum the Orchard Ostrava), vypracované Ing. Markem

Lukášem, jak je uvedeno v Příloze 9 této Smlouvy.

Úpravy Prostor znamená vylepšení, která mají být realizována v a na Prostorách v souladu se Specifikací úprav Prostor;

Úpravy Prostor Pronajímatele znamená ty položky Úprav Prostor označené ve Specifikaci Úprav Prostor v Příloze 7 jako Úpravy Prostor Pronajímatele;

Zahajovací podmínky Prostor A znamená:

- (a) byly dokončeny Úpravy Prostor v rozsahu Prostor A dle Specifikace úprav Prostor; a
- (b) Nájemce doložil Pronajímateli existenci platného Pojištění Nájemce účinného nejpozději od Data zahájení; a
- (c) Nájemce (i) převedl Jistotu ve prospěch Depozitního účtu NEBO (ii) poskytl/doručil Pronajímateli Bankovní záruku, v obou případech jako zajištění včasného a řádného splnění povinností Nájemce podle této Smlouvy;

Zahajovací podmínky Prostor znamená:

- (a) byly splněny Zahajovací podmínky Prostor A;
- (b) byly dokončeny Úpravy Prostor dle Specifikace úprav Prostor;
- (c) byla získána všechna povolení dotčených Orgánů v souvislosti s Úpravami Prostor.

Zajištění znamená (i) Bankovní záruku NEBO (ii) Jistotu, které za všech okolností představují zajištění splnění závazků (dluhů) Nájemce vzniklých na základě této Smlouvy a/nebo v souvislosti s ní.

Zamýšlený účel nájmu znamená účel, k němuž bude Nájemce Prostory využívat, a který je uveden v bodě 6 Specifických ujednání;

1.2 Výklad

V této Smlouvě:

- (a) Nadpisy použité v této Smlouvě slouží pouze pro přehlednost a nemají vliv na výklad této Smlouvy;
- (b) Strana zahrnuje i právní a oprávněné nástupce dané Strany; odkazy na osobu zahrnují právnické i fyzické osoby;
- (c) Jakýkoliv odkaz na písemnou formu zahrnuje zprávu odeslanou prostřednictvím datové schránky.

2. NÁJEM

2.1 Předmět Smlouvy

Pronajímatel Nájemci pronajímá a Nájemce si od Pronajímatele najímá Prostory a Parkovací stání na Dobu nájmu. Pronajímatel také opravňuje Nájemce k užívání Společných prostor za účelem přístupu k Prostorám.

2.2 Zamýšlený účel, povolení

Nájemce se zavazuje využívat Prostory výhradně k Zamýšlenému účelu nájmu a v souladu s Kolaudačním rozhodnutím; porušení této povinnosti se považuje za Podstatné porušení. Nájemce se navíc zavazuje využívat Parkovací stání pouze k parkování jím užívaných osobních vozů nebo osobních vozů svých zaměstnanců, úředníků, zástupců, dodavatelů nebo návštěvníků. Nájemce je odpovědný obstarat a udržovat na své náklady veškerá povolení vyžadovaná právními předpisy k provozování jeho podnikatelské činnosti v Prostorách v souladu

se Zamýšleným účelem nájmu.

2.3 Doba nájmu

- (a) Doba nájmu začne plynout Datem zahájení a skončí ve 24:00 hodin Data ukončení. Pro vyloučení pochybností Strany potvrzují, že Doba nájmu Prostor A a Parkovacích stání začne plynout již Datem zahájení Prostor A a skončí ve 24:00 hodin Data ukončení. Doba nájmu je stanovena ve Specifických ujednáních tvořících Přílohu 1 této Smlouvy.
- (b) Strany se dohodly, že se Doba nájmu prodlužuje o dalších 60 měsíců a za podmínek platných v poslední den Doby nájmu bezprostředně předcházející prodloužené Době nájmu, pokud Nájemce doručí Pronajímateli nejpozději 12 měsíců před uplynutím Doby nájmu písemné oznámení, že má zájem o prodloužení Doby nájmu. Doba nájmu může být takto prodloužena pouze jednou.

2.4 Přednostní právo nájmu Expanzních parkovacích stání

Nájemce má po celou Dobu nájmu přednostní právo nájmu Expanzních parkovacích stání, pokud toto přednostní právo Nájemce uplatní formou písemného oznámení doručeného Pronajímateli. V případě, že Nájemce přednostního práva využije, uzavřou Strany dodatek k této Smlouvě, v němž Strany sjednají (i) rozšíření předmětu nájmu o Expanzní parkovací stání, a to s účinností od 1. dne třetího kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž Nájemce uplatnil přednostní právo nájmu. Nedohodnou-li se Strany jinak, nájem Expanzních parkovacích stání se řídí totožnými podmínkami nájmu Parkovacích stání platných a účinných ke dni uzavření předmětného dodatku. Pro vyloučení pochybností se sjednává, že nájem Expanzních parkovacích stání bude sjednán do Data ukončení.

3. PLATBY NÁJEMNÉHO

3.1 Nájemné

- (a) Nájemce je povinen hradit Pronajímateli:
 - (i) jako nájemné za Prostory částku uvedenou v bodu 7 Specifických ujednání, a to za každý čtvereční metr Pronajímané plochy a měsíc (toto nájemné bude od DPH osvobozeno) (**Nájemné za Prostory**);
 - (ii) jako nájemné za Parkovací stání částku uvedenou v bodu 7 Specifických ujednání, a to za každé Parkovací stání a měsíc, plus DPH v zákonné výši
(Nájemné za Parkovací stání);
(součet výše uvedených částek se označuje jako **Nájemné**).
- (b) Nájemce je povinen platit Nájemné na tři kalendářní měsíce předem vždy nejpozději k prvnímu Pracovnímu dni Kalendářního čtvrtletí, za které se Nájemné platí. Pokud není Datum zahájení také prvním dnem Kalendářního čtvrtletí, tak:
 - (i) měsíční Nájemné za první a poslední částečné měsíce Doby nájmu bude vypočteno vydělením měsíčního Nájemného celkovým počtem dnů příslušného kalendářního měsíce a vynásobením výsledku počtem dnů takového měsíce, které spadají do Doby nájmu; a
 - (ii) k Datu zahájení zaplatí Nájemce Nájemné za první částečné Kalendářní čtvrtletí spadající do Doby nájmu, a pokud je tato část Kalendářního čtvrtletí kratší než třicet dnů, taktéž nájemné za první následující celé Kalendářní čtvrtletí spadající do Doby nájmu.

- (c) Nájemné bude Nájemcem hrazeno prostřednictvím bankovního převodu na účet Pronajímatele uvedený ve Specifických ujednáních, a to po vystavení a doručení daňového dokladu k příslušné platbě Nájemného Nájemci v souladu s veškerými platnými právními předpisy v České republice, přičemž každý daňový doklad musí Pronajímatel doručit Nájemci nejméně 30 dnů před příslušnou splatností faktury. Pro účely každé platby Nájemného se má za to, že datum uskutečnění zdanitelného plnění je den vystavení příslušné faktury. Daňové doklady budou vystavovány a doručovány elektronicky.
- (d) Pokud bude Pronajímatel označen ve veřejných registrech jako nespolehlivý plátcce, může Nájemce hradit DPH přímo na účet správce daně. Úhrada na účet správce bude považována za úhradu Pronajímateli.
- (e) Strany se v souladu s čl. 4.2 písm. (a) Smlouvy dohodly, že po dokončení Úprav Prostor uhradí Nájemce Pronajímateli jednorázové nájemné ve výši částky Rozdílu (dále jen „**Jednorázové nájemné**“) (toto nájemné bude od DPH osvobozeno), a to po vystavení a doručení daňového dokladu k platbě Jednorázového nájemného Nájemci v souladu s veškerými platnými právními předpisy v České republice, přičemž daňový doklad musí Pronajímatel doručit Nájemci nejméně 30 dnů před příslušnou splatností faktury.
- (f) Za Období úpravy nájemného bude Nájemce platit měsíční Nájemné ve výši snížené o Částku úpravy nájemného (tj. snížené o 50% platného Nájemného za Prostory).
- (g) Strany pro vyloučení pochybností potvrzují, že Nájemce je povinen hradit Pronajímateli Nájemné a Poplatky za služby připadající na Prostory A (tj. Nájemné vypočtené dle čl. 3.1 (a) výše za čtvereční metr Pronajímané plochy Prostor A) a Parkovací stání za období od Data zahájení Prostor A do Data zahájení, a to dle totožných podmínek sjednaných v tomto článku 3.

3.2 Indexace Nájemného

S účinností od 1. ledna každého roku, počínaje 1. lednem 2027, bude platné Nájemné na základě písemného oznámení doručeného Pronajímatelem Nájemci zvýšeno o procentní sazbu představující roční míru inflace v České republice vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen publikovaným Českým statistickým úřadem za příslušný uplynulý kalendářní rok. Pro výpočet změny Nájemného platí, že míra inflace se použije pro období 12 měsíců začínající v lednu a končící v prosinci každého roku.

Pronajímatel oznámí Nájemci novou výši Nájemného písemně bez zbytečného odkladu po zveřejnění roční míry inflace. Dále Pronajímatel vystaví daňový doklad (fakturu) na částku představující rozdíl mezi (i) částkou již vyfakturovaného Nájemného za daný kalendářní rok a (ii) částkou Nájemného navýšeného o indexaci. Navýšení Nájemného bude splatné do 30 dnů ode dne, kdy byl Nájemci doručen daňový doklad na rozdíl mezi částkou vyfakturovaného Nájemného (tj. za období od 1. ledna příslušného roku) a částkou navýšeného Nájemného po indexaci.

3.3 Poplatky za služby

3.3.1 Platby Poplatků za služby

- (a) Nájemce je povinen hradit Pronajímateli Provizorní poplatky za služby ode Dne zahájení po celou dobu nájmu předem na účet pro platbu Poplatků za služby nejpozději k prvnímu Pracovnímu dni Kalendářního čtvrtletí nebo před ním na základě faktury vystavené Pronajímatelem a Nájemci doručené nejpozději 15 dní před koncem každého Kalendářního čtvrtletí se splatností 30 dnů:
 - (i) za období od Data předání do konce stávajícího Kalendářního čtvrtletí poměrnou

část Provizorního poplatku za služby; a

- (ii) poté jednu (1) čtvrtinu aktuálních Provizorních poplatků za služby.
- (b) Pokud Poplatek za služby za jakýkoli Servisní rok:
- (i) překročí platbu záloh Provizorních poplatků za služby, rozdíl bude na vyžádání zaplacen Nájemcem Pronajímateli do 30 dnů od obdržení vyúčtování dle čl. 3.3.2(a) této Smlouvy; nebo
 - (ii) je nižší než takové platby záloh, přeplatek si Pronajímatel ponechá jako zálohu oproti dalším nákladům na Poplatky za služby v daném Servisním roce nebo (v posledním Servisním roce končícím k nebo po ukončení Doby nájmu) bude vyplacen Pronajímatelem Nájemci nejpozději do 30. června následujícího kalendářního roku.

3.3.2 Vyúčtování Ročních výdajů

- (a) Pronajímatel po skončení každého Servisního roku, kdy Pronajímatel již obdržel všechny faktury a vyúčtování plateb od svých dodavatelů, připraví a předloží Nájemci vyúčtování Ročních výdajů za daný Servisní rok, které obsahuje úplné a komplexní shrnutí výdajů, které jsou v něm uvedeny, a uvádí Poplatek za služby za daný Servisní rok, a to nejpozději do 30. června následujícího kalendářního roku. Ode dne předložení vyúčtování Ročních výdajů za daný Servisní rok umožní Pronajímatel Nájemci nahlédnout do přehledu nákladů na poskytnuté služby a zpřístupní související podklady (faktury či smlouvy) za minulý kalendářní rok.
- (b) Jakékoliv opomenutí Pronajímatele zahrnout do vyúčtování vynaložené částky nebo vzniklé závazky v daném Servisním roce nezbuje Pronajímatele práva tyto částky dodatečně vyúčtovat, avšak pouze za podmínky, že byly prokazatelně vynaloženy nebo vznikly v daném Servisním roce a že Pronajímatel tyto částky Nájemci písemně doloží nejpozději do 3 měsíců od předložení vyúčtování. Po uplynutí této lhůty právo Pronajímatele na jejich dodatečné uplatnění zaniká.
- (c) Nájemce je oprávněn, na základě písemné výzvy Pronajímateli, prostudovat účty pro Poplatky za služby provozované Pronajímatelem, a to nejpozději do 15 Pracovních dnů od doručení této výzvy.

3.3.3 Ostatní služby

- (a) Poplatek za služby nezahrnuje poplatky za média (vodu, teplo, elektrickou energii, odpadní vody, telefony) likvidaci odpadu (nad rámec běžného kancelářského odpadu) a bezpečnostní služby za účelem ochrany Prostor nebo jiné odděleně měřené služby dodávané výhradně pro využití Nájemcem. Tyto služby, v závislosti na jejich specifické povaze, hradí Nájemce přímo na základě smluv s přímými poskytovateli těchto služeb nebo na základě přímé spotřeby fakturované Pronajímatelem. Pronajímatel poskytne Nájemci podklad obdrženy od dodavatele dané služby a vyčíslení částky, kterou má Nájemce zaplatit.
- (b) Pronajímatel má právo přefakturovat veškeré náklady, které je nezbytné vynaložit (nebo které bylo nutné vynaložit) v souvislosti s Nájemcovým využíváním Prostor za podmínky, že tyto náklady byly s Nájemcem předem projednány a Nájemcem předem odsouhlaseny, a Nájemce zaplatí tyto náklady do třiceti (30) dnů ode dne vystavení faktury Pronajímatelem. Pronajímatel informuje Nájemce o provedených pracích a poskytne Nájemci vyúčtování nákladů a kalkulaci částky, kterou má Nájemce zaplatit.
- (c) Pokud bude Pronajímatel označen ve veřejných regoistrech jako nespolehlivý plátce, může Nájemce hradit DPH přímo na účet správce daně. Úhrada na účet správce bude

považována za úhradu Pronajimateli.

3.4 Platby za média

Nájemce je povinen hradit:

- (a) Pronajimateli veškeré poplatky za elektřinu (včetně poplatků za elektřinu za Nájemcovo logo instalované na Administrativním a obchodním komplexu v souladu s odst. 5.8) a vodu/odpadní vodu dodanou do Prostor na základě separátního měření dle Nájemcovy spotřeby. Tyto poplatky budou přefakturovány Pronajimatelem Nájemci na základě měsíčních faktur odrážejících skutečnou Nájemcovu spotřebu;
- (b) přímo příslušnému poskytovateli (poskytovatelům) veškeré poplatky za telefonní služby poskytované v souvislosti s Prostory;

3.5 Měna

Nájemné a Poplatek za služby jsou (může se lišit v souladu s touto Smlouvou) stanoveny v českých korunách.

4. ÚPRAVY PROSTOR, PŘEDÁNÍ

4.1 Odpovědnost a zahájení Úprav Prostor

- (a) Pronajímatel (i) během Doby úprav Prostor A provede Úpravy Prostor v rozsahu Prostor A a (ii) během Doby úprav provede Úpravy Prostor v rozsahu zbývajících Prostor, a to vše v souladu se Specifikacemi úprav Prostor a v souladu s tímto článkem 4.
- (b) Úpravy Prostor, včetně stavebního dohledu, budou provedeny dodavatelem nebo dodavateli sjednanými Pronajimatelem.
- (c) Pronajímatel zahájí Úpravy Prostor po podpisu této Smlouvy, a poté, co Nájemce splní svou povinnost poskytnout Pronajimateli Zajištění v souladu s článkem 8 této Smlouvy a poté, co Pronajímatel zajistí veškerá nezbytná oznámení, souhlasy a povolení Orgánů, potřebná k zahájení Úprav Prostor dle uvážení Pronajímatele.
- (d) Pronajímatel umožní Nájemci instalovat Dohledovou stěnu a další Nájemcova zařízení (jako např. telefon a internetovou kabeláž) do Prostor před Datem zahájení, resp. v případě Prostor A před Datem zahájení Prostor A. Pronajímatel vyzve Nájemce, aby Nájemce instaloval své zařízení, v dostatečném časovém předstihu a Nájemce je povinen instalovat svá zařízení dle instrukcí a v koordinaci s dalšími stavebními činnostmi Pronajímatele v Prostorech. Nájemce se zavazuje instalovat do Prostor Dohledovou stěnu včetně veškerých souvisejících komponent a zařízení v souladu se Statickým posudkem.
- (e) Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel nenese žádnou odpovědnost za jakékoli zpoždění s prováděním Úprav Prostor, se získáním příslušných povolení a/nebo souhlasů nebo s předáním Prostor Nájemci, bude-li způsobeno (i) okolnostmi, které jsou mimo přiměřenou kontrolu Pronajímatele včetně nesprávného úředního postupu příslušných orgánů veřejné správy, nevydání správních rozhodnutí, povolení či stanovisek v rozporu s právními předpisy, využití opravných prostředků třetími osobami, a/nebo (ii) porušením povinnosti Nájemce, včetně povinnosti poskytnout Pronajimateli veškerou potřebnou součinnost a předložit mu veškeré podklady a informace, které jsou nebo měly být (při jednání v souladu se zákonem a/nebo s náležitou péčí) v držení Nájemce nebo (by) měly být Nájemci známy z důvodu jeho působení v Prostorech, a které jsou nezbytné k řádnému provedení Úprav Prostor a /nebo (iii) vyšší mocí, která brání Pronajimateli v provedení Úprav Prostor.

Pokud dojde k okolnostem dle tohoto článku, budou odpovídajícím způsobem písemným oznámením Pronajímatele posunuty příslušné lhůty dle této Smlouvy, včetně Data předání a/nebo Data předání Prostor A a Data zahájení a/nebo Data zahájení Prostor A. Výše uvedené však nebude mít jakýkoli vliv na Datum zahájení a/nebo Datum zahájení Prostorů A, pokud dojde k okolnostem dle bodu (ii) výše. Pronajímatel nebude odpovídat za jakékoli škody či náklady vzniklé Nájemci v této souvislosti.

4.2 Náklady Úprav Prostor

- (a) Pronajímatel ponese Skutečné náklady na Úpravy Prostor maximálně do výše součtu Částky příspěvku na Úpravy a částky Nákladů Úprav Prostor Pronajímatele. Náklady na Úpravy Prostor ve výši Rozdílu nese Nájemce s tím, že je zaplatí Pronajímateli ve formě Jednorázového nájemného v souladu s odst. 3.1 písm. (e) této Smlouvy. Pronajímatel doloží Nájemci podklady k částce Rozdílu v souladu s tímto článkem.

Strany tímto potvrzují, že ke změně částky celkových nákladů na Úpravy Prostor uvedené ve Specifikaci Úprav Prostor (Příloha č. 7) může dojít pouze po oboustranném souhlasu Stran.

Po dokončení Úprav Prostor Pronajímatel předloží Nájemci vyúčtování Skutečných nákladů na Úpravy Prostor, přičemž Skutečné náklady budou odpovídat součtu (i) celkových nákladů Úprav Prostor uvedených ve Specifikaci Úprav Prostor (Příloha č. 7) a (ii) všech dalších nákladů na Úpravy Prostor, které byly Stranami písemně odsouhlaseny v rámci změnových listů.

- (b) Pro účely tohoto článku 4.2 „náklady“ znamenají hodnotu v českých korunách (bez DPH) materiálů, zařízení a/nebo prací a služeb, které jsou dodány v souvislosti s Úpravami Prostor a které jsou nezbytné pro jejich řádné a úplné provedení za účelem užívání Prostor v souladu se Zamýšleným účelem nájmu bez ohledu na to, zda jsou popsány ve Specifikacích úprav Prostor. DPH bude účtováno v souladu s platnými právními předpisy na jakékoliv platby týkající se Úprav Prostor.

4.3 Vlastnictví

Pokud se Strany nedohodnou jinak, veškerý materiál a zařízení, (i) které bude tvořit součást Úprav Prostor označných v Příloze 7 (Specifikace Úprav Prostor) v kolonce označené jako „Náklady Úprav Prostor Pronajímatele“ a „Částka příspěvku na Úpravy“, a (ii) ty části Úprav Prostor, které mají povahu technického nebo strukturálního zlepšení Prostor, se stanou (má se za to, že se stanou) vlastnictvím Pronajímatele.

4.4 Vybavení

Nájemce je výhradně odpovědný za vybavení a zařízení Prostor veškerým pohyblivým vybavením a zařízením, které Nájemce požaduje pro užívání Prostor pro Zamýšlený účel nájmu.

4.5 Předání Prostor

- (a) Ke dni, na němž se Strany předem dohodnou („Datum předání Prostor A“), který bude ke dni nebo který bude předcházet Datu zahájení Prostor A a následovat po dokončení Úprav Prostor v rozsahu Prostor A, předá Pronajímatel Nájemci Prostory A a Parkovací stání v souladu s tímto článkem 4.5, spolu klíči a přístupovými kartami pro přístup Nájemce do Prostor A a Budovy 1, s kopií Provozního řádu a veškerými příručkami nebo jinými technickými instruktážními materiály týkajícími se provozu a údržby zařízení v Prostorech instalovaných Pronajímatelem jako součást Úprav Prostor v rozsahu Prostor A. Pokud nemohou být Prostory A a Parkovací stání předány Nájemci do Data zahájení Prostor A z důvodu, který není na straně Nájemce, Nájemce bude platit příslušné Nájemné

a Poplatky za služby až od dne skutečného převzetí uvedeného v předávacím protokolu.

- (b) Ke dni, na němž se Strany předem dohodnou („Datum předání“), který bude ke dni nebo který bude předcházet Datu zahájení a následovat po dokončení Úprav Prostor, předá Pronajímatel Nájemci zbývající Prostory v souladu s tímto článkem 4.5, spolu s veškerými příručkami nebo jinými technickými instruktážními materiály týkajícími se provozu a údržby zařízení v Prostorách instalovaných Pronajímatelem jako součást Úprav Prostor, ledaže již byly předány dle článku 4.5 písm. (a). Pokud nemohou být zbývající Prostory předány Nájemci do Data zahájení z důvodu, který není na straně Nájemce, Nájemce bude platit Nájemné a Poplatky za služby až od dne skutečného převzetí uvedeného v předávacím protokolu.
- (c) Strany při předání Prostor zkontrolují Prostory, vyzkouší všechny systémy v Prostorách, které tvoří součást Úprav Prostor, a vyhotoví a podepíše Předávací protokol dle vzoru přiloženého v Příloze 5.
- (d) Pokud z jakéhokoli důvodu nemohou být Prostory, resp. Prostory A předány Nájemci v dohodnutém Datu předání, resp. Datu předání Prostor A, je Pronajímatel povinen oznámit Nájemci alespoň dva Pracovní dny předem nové datum předání a předání Prostor, resp. Prostor A se uskutečnění k novému datu předání, a ustanovení tohoto článku 4.5 se budou aplikovat i na předání Prostor, resp. Prostor A k novému datu předání.
- (e) Od Data předání Prostor A do Data zahájení je Nájemce odpovědný za a hradí náklady na veškeré měřené služby dodávané do Prostor, včetně elektřiny a vody, které budou uhrazené Pronajímatelem po předložení příslušných faktur. Splatnost faktur je 30 dnů od jejich doručení Nájemci.
- (f) Pokud se pověřený zástupce Nájemce na písemnou výzvu nezúčastní předání (přestože Datum předání bylo Pronajímatelem Nájemci prokazatelně oznámeno), má se za to, že Nájemce převzal Prostory (bez výhrad a podmínek) v den Data zahájení.

5. DALŠÍ PRÁVA A ZÁVAZKY STRAN

5.1 Užívání a přístup

- (a) Pronajímatel umožní Nájemci nerušené užívání a přístup do Prostor a z Prostor 24 (dvacet čtyři) hodin denně, sedm dní v týdnu, a umožní mu přístup do Společných prostor, aby Nájemce mohl Prostory užívat. Nájemce bere na vědomí, že provozní doba Administrativního a obchodního komplexu je za normálních okolností v Pracovní dny od 07:00 do 19:00.
- (b) Pronajímatel se zavazuje nakládat s Prostory zahrnujícími Kritickou infrastrukturu tak, aby nedošlo k ohrožení jejich funkčnosti, dostupnosti a bezpečnosti.

5.2 Administrativní a obchodní komplex, pravidla a správa

- (a) Pronajímatel může změnit název Administrativního a obchodního komplexu bez toho, aby za uvedené nesl vůči Nájemci jakoukoli odpovědnost. Pronajímatel je oprávněn dále provádět změny Administrativního a obchodního komplexu, s výjimkou Prostor. Pronajímatel má výhradní právo užívat střechu i externí zdi tvořící součást Prostor, včetně umístování reklamních ploch, pokud tím v nepřiměřené míře nenaruší přívod vzduchu a/nebo světla do Prostor.
- (b) Pronajímatel může pověřit třetí osobu, aby spravovala, provozovala a zajišťovala údržbu Administrativního a obchodního komplexu a poskytovala Služby jménem Pronajímatele. Tato osoba pověřená Pronajímatelem bude oprávněna uplatňovat práva Pronajímatele

z této Smlouvy v rozsahu svého pověření Pronajímatelem.

- (c) Pronajímatel je oprávněn stanovovat pravidla týkající se správy Administrativního a obchodního komplexu včetně parkovacích stání zejména ve formě Provozního řádu. Nájemce je povinen taková pravidla dodržovat, pokud mu byla ze strany Pronajímatele poskytnuta v písemné formě, nejsou v rozporu s ustanoveními této Smlouvy a zároveň podstatně nemění ani nezhoršují podmínky nájmu. Podmínky této Smlouvy mají přednost před pravidly stanovovanými Pronajímatelem pro správu Administrativního a obchodního komplexu.
- (d) Parkovací stání vyznačena v Situačním plánu mohou být v odůvodněných případech Pronajímatelem změněna (přemístěna) v rámci Administrativního a obchodního komplexu, avšak o této změně musí být Nájemce písemně informován, a to minimálně dva měsíce předem.
- (e) Nájemce si je vědom toho, že v Administrativním a obchodním komplexu budou provozovny nabízející jídlo nebo pití, jakož i kanceláře všeho druhu, a že mu nevzniká z tohoto důvodu jakékoli právo nebo nárok (např. z důvodu otevíracích hodin, umožnění vchodu a východu, hluku, klientely, výparů a dalších obtíží způsobovaných takovými provozy). Pronajímatel zajistí, aby veškeré práce v rámci Administrativního a obchodního komplexu, které způsobí hluk nebo jiné obtěžování zaměstnanců Nájemce, byly prováděny, pokud možno, po pracovní době.

5.3 Služby

- (a) Pronajímatel je povinen poskytovat Služby nebo jejich poskytování zajišťovat. Pronajímatel nezaručuje, že poskytování Služeb ani využívání jakýchkoli zařízení v rámci Administrativního a obchodního komplexu bude probíhat bez přerušení. Pronajímatel je povinen bezodkladně a s maximální prioritou řešit jakékoli přerušení Služeb a zajistit jejich obnovení co nejrychleji, bez zbytečných prodlev. Nájemce bere na vědomí, že Služby mohou být výjimečně přerušeny z důvodů a za podmínek uvedených v tomto článku. V případě přerušení poskytování Služeb nebo nefunkčnosti zařízení má nájemce právo požadovat informace o důvodech a délce přerušení.
- (b) Pronajímatel umožní Nájemci po celou Dobu nájmu připojit Kritickou infrastrukturu na záložní zdroj energie v podobě diesel agregátu, který v případě výpadku elektrické energie zajistí dodávku energie pro Kritickou infrastrukturu. Pronajímatel se zavazuje zajistit, že po celou Dobu nájmu bude mít Nájemce bez přerušení rezervovaný příkon diesel agregátu v rozsahu minimálně 88 kW. Pronajímatel se zavazuje v rámci Úprav prostor připojit Kritickou infrastrukturu Nájemce na záložní zdroj v podobě diesel agregátu a po Dobu nájmu jej udržovat ve funkčním stavu a dále zajišťovat veškeré revize a zátěžové testy diesel agregátu v souladu s aplikovatelnými právními předpisy. Pokud v důsledku porušení povinností Pronajímatele zajistit dohodnutý výkon diesel agregátu dle předchozí věty dojde k výpadku provozu Kritické infrastruktury, má Nájemce nárok na přiměřenou slevu z nájmu nebo jinou dohodnutou kompenzaci mezi Stranami.
- (c) Nájemce si je vědom a souhlasí s tím, že:
 - (i) elektrická energie, voda (studená a teplá), odběr odpadní vody, chlazení a topení („Média“) bude do Administrativního a obchodního komplexu dodáváno hromadně, a pouze Pronajímatel je v právním vztahu a jedná s dodavatelem Médii do Prostor;
 - (ii) měřič elektrické energie (vlastní EAN) a topení bude instalován Pronajímatelem výhradně přímo v pronajatých Prostorech v rámci Administrativního a obchodního komplexu; ostatní Média (s výjimkou elektrické energie a topení) jsou účtovány

v rámci Poplatků za služby na základě Poměrného podílu Nájemce;

- (iii) údaje z měření provedených Pronajímatelem budou pro Nájemce závazné pro účely určení jeho spotřeby Médii pod podmínkou, že Nájemce bude mít právo se se záznamy o takových měřeních seznámit.
 - (iv) Pronajímatel umožní Nájemci zajistit přímou dodávku elektrické energie do Prostor na základě smlouvy o dodávce elektrické energie sjednané mezi Nájemcem jako odběratelem dodavatelem elektrické energie.
- (d) Nájemce bude výhradně odpovídat za připojení Prostor k sítím telekomunikačních služeb a za placení nákladů a údržby takových služeb a sítí.
- (e) Pronajímatel není zodpovědný za podmínek stanovených v této Smlouvě vůči Nájemci za:
- (i) jakékoli omezení nebo přerušení Služeb z důvodů nezbytné opravy, údržby nebo výměny jakýchkoliv zařízení nebo přístrojů nebo jejich poškození nebo zničení, nebo z důvodu mechanické nebo jiné vady nebo poruchy nebo mrazu nebo jiných nevládných klimatických podmínek nebo nedostatku paliva nebo práce nebo jakékoli jiné příčiny mimo Pronajímatelovu kontrolu; Pronajímatel však vynaloží veškeré přiměřené úsilí, aby takové Služby co nejdříve obnovil;
 - (ii) jakýkoli čin, opomenutí nebo nedbalost jakékoli osoby nebo subjektu, který dodává Média a/nebo služby do Administrativního a obchodního komplexu a/nebo do Prostor, zejména za jakékoliv přerušení či omezení v dodávce Médii a/nebo služeb;
 - (iii) jakékoli omezení nebo přerušení Služeb, dodávek Médii či jiných služeb z důvodů plnění Regulačních povinností;
 - (iv) jakékoli omezení nebo přerušení Služeb, pokud k nim nedošlo výhradně zaviněním Pronajímatele; a/nebo
 - (v) jakékoli omezení nebo přerušení Služeb trvajících méně než 10 (deset) po sobě jdoucích dnů,
- (f) Pronajímatel je povinen bez zbytečného odkladu zahájit řešení jakéhokoli přerušení Služeb, dodávek Médii či jiných služeb, a zajistit jejich obnovení v přiměřené lhůtě od zjištění závady.
- (g) Pronajímatel může služby měnit, přidávat, prodlužovat nebo zastavit pouze pokud to neomezuje Nájemce. O všech změnách, které by mohly Nájemce ovlivnit, musí Pronajímatel Nájemce písemně informovat alespoň 30 dní předem. Pokud změny omezí Nájemce v užívání Prostor, Pronajímatel nesmí tyto změny provést bez předchozího písemného souhlasu Nájemce, případně musí nabídnout odpovídající kompenzaci.
- (h) Pokud se kdykoli během Doby nájmu Administrativní a obchodní komplex nastalo zvětší či zmenší nebo bude přínos jakékoliv Služby rozšířen podobným způsobem na vedlejší nebo sousední nemovitost nebo pokud dojde k nějaké jiné události, jejímž výsledkem bude, že Poplatky za služby již nebudou vhodné pro Prostory, Poplatky za služby se pak změni s účinností od začátku Servisního roku následujícího po takové události a takovým způsobem, který bude považován za spravedlivý a přiměřený s ohledem na dotýcnou událost. Pronajímatel musí Nájemci písemně oznámit změnu alespoň 30 dní před začátkem nového roku a doložit, jak částku vypočítal. Nájemce má právo do 15 dní od obdržení oznámení změnu písemně odmítnout. Pokud změnu odmítne, obě strany se dohodnou na nové částce nebo způsobu řešení. Jakékoli nově poskytované Služby budou odpovídat tržnímu standardu v daném čase a místě.

- (i) Pronajímatel zajistí, aby byly Služby poskytovány a Média dodávána za tržní ceny platné v daném čase a místě. Pronajímatel se dále zavazuje poskytovat Služby v rozsahu, v jakém by měly být poskytovány obezřetným vlastníkem kancelářské budovy podobné kvality, jako je Administrativní a obchodní komplex.
- (j) Nájemce je povinen nakládat s odpadem v souladu s Provozním řádem. Likvidace běžného komunálního odpadu a odpadu z obalů Nájemce bude zajišťována Pronajímatelem ve smyslu § 5 odst. 3 zák. č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění, v rámci poskytovaných Služeb (a hrazena Nájemcem v rámci Poplatků za služby). Objemný odpad, nebezpečný odpad, demoliční a stavební odpad či jakýkoli jiný odpad Nájemce nad rámec běžného komunálního odpadu a odpadu z obalů, který Nájemce vyprodukuje, bude likvidován Nájemcem na jeho náklady a odpovědnost v souladu s aplikovatelnými právními předpisy.

5.4 Činnost Nájemce

- (a) Nájemce se zavazuje provozovat a řídit svou činnost v Prostorách: (i) v souladu s ustanoveními právních předpisů, (ii) aniž by působil jakékoli nepříjemnosti nebo obtěžoval, nebo rušil návštěvníky Administrativního a obchodního komplexu a/nebo ostatní nájemce Administrativního a obchodního komplexu a (iii) tak, aby nepoškozoval Prostory nebo jiné části Administrativního a obchodního komplexu a nevystavoval je riziku poškození, (iv) v souladu s Kolaudačním rozhodnutím a (v) v souladu se Statickým posudkem, přičemž je Nájemce povinen dodržovat přípustné zatížení Prostor tak, aby nedošlo k jakémukoliv porušení Statického posudku.
- (b) Nájemce (i) nevnese, nebo nebude jiným způsobem užívat nebo nakládat s Nebezpečnými látkami uvnitř nebo vně Prostor a Administrativního a obchodního komplexu, (ii) nebude umisťovat nebo prezentovat mimo Prostory žádné předměty, nebo umisťovat na vnější zdi, dveře a okna Prostor nebo kdekoli jinde v Administrativním a obchodním komplexu značky, oznámení, reklamu nebo ozdoby; nebo (iii) používat Společné prostory pro jakýkoli jiný účel než získání přístupu do Prostor.
- (c) Nájemce nepoužije Prostory pro jakýkoli hlučný, urážlivý, nebezpečný, nezákonný nebo nemorální účel, ani pro rezidenční nebo osobní bydlení, ani pro hazardní hry či sázení.
- (d) Nájemce bere na vědomí, že maximální obsazenost Prostor je 85 osob. Nájemce bere na vědomí, že uvedený limit byl stanoven na základě požárně bezpečnostních předpisů a je v souladu s požárně bezpečnostním řešením Budovy 1. Nájemce není oprávněn v Prostorech pořádat akce překračující uvedený limit v počtu osob.
- (e) Nájemce nevystaví, kromě případu uvedeného v odst. 5.8, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele jakoukoliv formu reklamního nebo oznamovacího materiálu viditelného z venkovní strany Prostor.
- (f) Nájemce bude dodržovat Provozní řád, který Pronajímatel Nájemci předal. Aktuální platné znění Provozního řádu tvoří Přílohu 3 této Smlouvy. Nájemce bude dodržovat také veškeré jeho změny a úpravy, které Pronajímatel provede (přiměřeným způsobem) s cílem zefektivnit a usnadnit provoz Budovy, a to za předpokladu, že takovéto změny nebo úpravy nebudou pro Nájemce znamenat zvýšení nákladů. Pronajímatel Nájemci každou změnu Provozního řádu písemně oznámí; upravená verze Provozního řádu je pro Nájemce závazná od pátého (5.) dne po dni doručení uvedeného oznámení Pronajímatele, ledaže Nájemce během tohoto pětidenního období Pronajímateli sdělí, že se změnou Provozního řádu nesouhlasí. V takovém případě zůstává pro Nájemce závazné původní znění Provozního řádu. Nájemce bere na vědomí, že Provozní řád může v rámci Budovy diferencovat mezi

různými druhy podnikání a činností nájemců.

5.5 Opravy

- (a) Pronajímatel bude provádět takové opravy Hrubé stavby, jež budou zapotřebí, aby zůstala v dobrém a funkčním stavu. Pronajímatel dále na své náklady plně odpovídá za údržbu a opravy technického nebo strukturálního zlepšení Prostor, které ze své povahy neslouží výlučně Nájemci. Nájemce na své náklady plně odpovídá za údržbu a opravy všech věcí umístěných v Prostorách Nájemcem na jeho náklady nebo sloužící výhradně Nájemci. Nájemce dále na své náklady odpovídá za takovou údržbu a opravy Prostor, pokud za ně neodpovídá Pronajímatel dle výše uvedeného, nebo dle Přílohy 2, kdy jsou prováděny Pronajímatelem a hrazeny prostřednictvím Poplatků za služby.
- (b) Nájemce je povinen Pronajímatele neprodleně informovat o jakékoli potenciální potřebě oprav nebo údržby Prostor nebo předmětů nacházejících se v nich, za které odpovídá Pronajímatel.
- (c) Nájemce nese rovněž náklady na opravu (odstranění) veškerých škod způsobených Nájemcem nebo jeho oprávněnými zástupci, zaměstnanci, agenty, obchodními partnery a/nebo dodavateli nebo návštěvníky Nájemce na Prostorách, nebo jakékoli jiné části Budovy 1.
- (d) Nájemce na své náklady zajistí, aby Prostory byly udržovány v dobrém a funkčním stavu, a zvláště zajistí odvoz odpadu na sběrné místo v souladu s Provozním řádem (který je uveden v článku 5.3, písm. (j) výše) a zajistí úklid Prostor.
- (e) Povinnosti Nájemce k opravám, údržbě a úklidu jsou dále stanoveny v části 3 Přílohy 2.
- (f) Pokud Nájemce nesplní své povinnosti ohledně takových oprav a údržby, Pronajímatel bude oprávněn splnit takové povinnosti Nájemce na náklady Nájemce, a Nájemce je povinen Pronajímateli takové náklady uhradit ve lhůtě pěti Pracovních dnů ode dne doručení příslušné faktury.

5.6 Vstup Pronajímatele do Prostor

Pronajímatel je oprávněn, po předchozí dohodě s Nájemcem (a není-li této, poté po písemném oznámení doručeném Nájemci min. 3 (tři) Pracovní dny před vstupem do Prostor) vstupovat za doprovodu zástupce Nájemce do Prostor, aby: (i) zkontroloval a zajistil, že Nájemce dodržuje ustanovení této Smlouvy; (ii) provedl odečty měřičů energií a/nebo inventarizaci všech příslušenství a vybavení Prostor, které se v nich nacházejí; (iii) instaloval, upravoval, kontroloval, prováděl opravy a údržbu všech druhů rozvodů, vedení a kabeláže, které procházejí nebo jsou umístěny pod či nad Prostory; (iv) v průběhu posledních 9 (devět) měsíců Doby nájmu ukazoval nebo předváděl Prostory potenciálním nájemcům, avšak s výjimkou Kritické infrastruktury; (v) aby odstranil jakékoli porušení závazných bezpečnostních předpisů k ochraně zdraví nebo bezpečnosti v případě poplachu – kdy k tomuto vstupu do Prostor není třeba předchozí dohoda s Nájemcem či oznámení Nájemci, nebo (vi) z jakéhokoli jiného rozumného důvodu souvisejícího s provozem Administrativním a obchodním komplexem nebo užíváním jakékoli jeho části Nájemcem.

5.7 Bezpečnostní opatření

- (a) Správa a provoz Administrativního a obchodního komplexu vyžaduje zavedení a dodržování přísných bezpečnostních opatření týkajících se zejména vstupu osob a jejich pohybu po Budově, dodržování pravidel BOZP a pravidel požární ochrany. Nájemce se zavazuje dodržovat takové obecné a/nebo konkrétní postupy, které Pronajímatel stanoví. Pronajímatel nenese žádnou odpovědnost za ztráty ani škody, včetně ztráty příležitostí, jež Nájemci případně vzniknou v důsledku takových bezpečnostních opatření. Správa a

provoz Administrativního a obchodního komplexu vyžaduje dodržování bezpečnostních opatření. Nájemce se zavazuje řídit se těmi pokyny, které mu Pronajímatel sdělí písemně a včas, pokud budou přiměřené a nezabrání Nájemci v běžném užívání prostor.

- (b) Nájemce Pronajímateli okamžitě oznámí jakékoli krádeže, vloupání nebo nedovolené vstupy třetích stran do Prostor.

5.8 Informační tabule a logo Nájemce

- (a) Pronajímatel u vstupu do Prostor a ve vstupních prostorách Administrativního a obchodního komplexu na místě k tomu určeném bezplatně umístí název Nájemce a jeho IČO, a to v provedení dle standardu Administrativního a obchodního komplexu. Označení Nájemce a údaj o umístění Prostor bude také uvádět obvyklým způsobem v informačním systému Administrativního a obchodního komplexu.
- (b) Nájemce je oprávněn umístit na základě písemného souhlasu Pronajímatele na své náklady na fasádu Administrativního a obchodního komplexu své logo s ohledem na platné právní předpisy a aktuální technické a bezpečnostní požadavky spojené s budovou. Nájemce je dále povinen hradit všechny náklady související s opravami, údržbou a čištěním loga, stejně jako náklady za elektrickou energii v souvislosti s provozem loga. Nájemce ponese plnou odpovědnost za jakékoliv škody, náklady nebo nároky v souvislosti s umístěním a provozem loga a odškodní Pronajímatele za jakékoli nároky, které budou proti Pronajímateli vzneseny třetími stranami v souvislosti s umístěním a provozem loga. Nájemcovo označení a logo bude odstraněno na náklady Nájemce do Data ukončení.

5.9 Pojištění Pronajímatele

- (a) Pronajímatel je povinen si sjednat a po Dobu nájmu řádně udržovat v platnosti níže uvedené typy pojištění („**Pojištění Pronajímatele**“) u jedné nebo několika renomovaných mezinárodních pojišťoven v rozsahu, který je obvykle požadován pro subjekty, které přísluší do skupiny Pronajímatele:
 - (i) pojištění majetku ve vztahu k Administrativnímu a obchodnímu komplexu a jeho majetku vlastněnému a/nebo drženému Pronajímatelem (s výjimkou stavebních a jiných úprav prostor jednotlivých nájemců, které byly provedeny na účet těchto nájemců, a movitého majetku jednotlivých nájemců)), a to alespoň proti riziku požáru, bouře, záplavy, krupobití, blesku, výbuchu, zemětřesení, leteckého neštěstí, vloupání, loupeže, vandalismu, protiprávního jednání třetích osob, stávek a nepokojů, a to na částku plné pořizovací hodnoty pojištěného majetku v daném okamžiku. Na základě vlastního uvážení Pronajímatele může být krytí rozšířeno tak, aby zahrnovalo i ztrátu příjmů jako následnou ztrátu vyplývající z poškození pojištěného majetku;
 - (ii) pojištění odpovědnosti Pronajímatele za škodu způsobenou třetím osobám;
 - (iii) jakékoliv další pojištění, které Pronajímatel považuje za vhodné nebo které je uloženo zákonem.
- (b) Pronajímatel je oprávněn podle svého uvážení omezit nebo rozšířit rozsah pojištění uvedeného v písmenu (a) výše.
- (c) Nájemce je povinen poskytovat Pronajímateli součinnost v souvislosti s udržováním Pojištění Pronajímatele v platnosti a s jeho aktualizací (včetně toho, že bude Pronajímatele neprodleně informovat o jakýchkoli okolnostech, které by mohly mít podstatný dopad na pojištěná rizika), a při výkonu práv vůči pojistitelům z titulu Pojištění Pronajímatele a/nebo Pojištění Nájemce (včetně předkládání a podepisování dokumentů, poskytování

svědeckých výpovědí apod.).

5.10 Pojištění Nájemce

- (a) Nájemce je povinen si sjednat a po Dobu nájmu řádně na své náklady udržovat v platnosti níže uvedené typy pojištění („**Pojištění Nájemce**“) u jedné nebo několika renomovaných pojišťoven oprávněných vykonávat činnost v České republice:
- (i) pojištění majetku ve vztahu k vybavení, nábytku, zařízení, instalacím, a dalšímu osobnímu majetku v Prostorách (nehledě na to, zda je vlastnictvím Nájemce nebo jiné osoby) ke stavebním a jiným úpravám Prostor, které byly provedeny Nájemcem nebo na jeho účet, a to alespoň proti riziku požáru, záplavy, vloupání, loupeže, vandalismu, protiprávního jednání třetích osob a dalších běžných rizik, a to na částku plně pořizovací hodnoty pojištěného majetku v daném okamžiku;
 - (ii) pojištění odpovědnosti Nájemce za škodu způsobenou třetím osobám, ve vztahu k pronájmu Prostor Nájemcem a jeho činnosti v nich provozované (včetně pojištění odpovědnosti za škodu na zdraví a na majetku způsobenou osobami, za něž Nájemce nepřímo nese odpovědnost), a to s minimálním limitem 100.000.000 Kč pro jednu a všechny pojistné události nastalé během jednoho pojistného roku.
 - (iii) zákonné pojištění odpovědnosti Nájemce jakožto zaměstnavatele za škodu při pracovním úrazu nebo nemoci z povolání s limity požadovanými českými právními předpisy
 - (iv) jakékoli další pojištění, které může být požadováno právními předpisy v souvislosti s činnostmi Nájemce v Prostorách.
- (b) Nájemce se zavazuje, že v případě pojistné události bude primárně uplatňovat pojistné krytí sjednané v rámci Pojištění Nájemce.
- (c) Nájemce je dále povinen zajistit, aby každý dodavatel provádějící pro Nájemce stavební a/nebo montážní činnost v Prostorách, který nebyl určen Pronajímatelem, byl pojištěn proti všem rizikům, s rozšířeným pojistným krytím (tzv. construction all risk insurance), a pojištění odpovědnosti s limitem určeným Pronajímatelem, ale ne nižším než 2 000 000 EUR. Provádění jakýchkoli takových prací bude možné zahájit pouze po písemném schválení pojistky Pronajímatelem a po jejím vystavení pojistitelem.
- (d) Nájemce je povinen poskytovat Pronajímateli maximální možnou součinnost v souvislosti s udržováním Pojištění Pronajímatele v platnosti (včetně toho, že bude Pronajímatele neprodleně informovat o jakýchkoli okolnostech, které by mohly mít podstatný dopad na pojištěná rizika), a při výkonu práv vůči pojistitelům z titulu Pojištění Pronajímatele a/nebo Pojištění Nájemce (včetně předkládání a podepisování dokumentů, poskytování svědeckých výpovědí apod.).
- (e) Nájemce nebude v Prostorách provádět žádné činnosti, které by mohly ohrozit platnost Pojištění Pronajímatele nebo jeho práva z Pojištění Pronajímatele (za předpokladu, že s nimi byl seznámen předem) nebo Pojištění Nájemce. Nájemce zejména není oprávněn nakládat s nebezpečnými látkami a dále nesmí konat nic, co by mělo negativní dopad na požární bezpečnost nebo bylo v rozporu s pravidly BOZP či v rozporu s právními předpisy. Nájemce se dále zavazuje dodržovat Provozní řád Budovy a dodržovat zákaz parkování elektrických a plynových vozidel v podzemních garážích Budovy. Nájemce je povinen Pronajímateli neprodleně oznámit jakoukoliv událost, která může mít vliv na pojistná krytí, a spolupracovat při řešení pojistných událostí.

- (f) Nájemce je povinen do patnácti (15) Pracovních dnů po uzavření této Smlouvy, a poté neprodleně na žádost Pronajímatele, předložit Pronajímateli osvědčení vydaná jeho pojistiteli potvrzující existenci a platnost Pojištění Nájemce, pojistné krytí na základě takových pojistek, úhradu pojistného a náležitosti vyžadované dle bodu (b) výše.
- (g) Pokud Nájemce poruší ustanovení tohoto článku, i když byl na takové porušení Pronajímatelem písemně upozorněn a byla mu poskytnuta dodatečná lhůta 14 dní pro doručení kopie Pojištění Nájemce, bude Pronajímatel oprávněn (nikoli však povinen) sjednat příslušné pojištění za Nájemce na náklady Nájemce.

5.11 Úpravy Prostor

- (a) Veškeré úpravy, vylepšení nebo doplnění Prostor, nebo změny zatížení Prostor povoleného dle Statického posudku může Nájemce provádět pouze na základě písemného dodatku k této Smlouvě uzavřeného mezi Stranami. Uzavření takového dodatku může podléhat podmínkám týkajícím se poskytnutí plánů, získání povolení, použití dodavatelů předem schválených Pronajímatelem a dohody Stran ohledně úhrady nákladů na předmětné úpravy a daňového režimu technického zlepšení a technického zhodnocení Prostor v souvislosti s předmětnými úpravami. Porušení tohoto odstavce představuje Podstatné porušení.
- (b) Úpravy Prostor označené v Příloze 7 (Specifikace Úprav Prostor) v kolonce označené „*Položky úprav Rozdílu*“ se považují za technická zlepšení a technické zhodnocení Prostor.
- (c) Na žádost Pronajímatele je Nájemce povinen okamžitě opravit nebo odstranit jakékoliv vybavení (jiné než zařízení nainstalované Pronajímatelem), pokud poškozuje takové zařízení jakoukoli část Administrativního a obchodního komplexu nebo může ovlivnit dodávky jakýchkoliv služeb do kterékoli jakékoliv části Administrativního a obchodního komplexu nebo není v souladu s platnými předpisy nebo představuje ohrožení bezpečnosti.
- (d) Pokud Nájemce nedodrží výše uvedené pod písmeny (a) nebo (b), Pronajímatel může vstoupit do Prostor s oprávněnou osobou určenou Nájemce a napravit situaci na náklady Nájemce.

5.12 Prohlášení

- (a) Na základě písemné žádosti Pronajímatele Nájemce poskytne Pronajímateli v přiměřené lhůtě písemné prohlášení potvrzující hlavní podmínky právního vztahu založeného touto Smlouvou nebo popisující jakékoliv další záležitosti související s touto Smlouvou, jak může být rozumně požadováno Pronajímatelem
- (b) Nájemce písemně informuje Pronajímatele bez zbytečného odkladu o podstatných změnách ve své právní subjektivitě, které by mohly ovlivnit plnění jeho povinností dle této Smlouvy. Stejná povinnost platí i pro Pronajímatele ve vztahu ke změnám, které by mohly ovlivnit výkon práv a povinností Nájemce.

5.13 Odpovědnost a odškodnění

- (a) Nájemce nese výhradní odpovědnost za jakékoli škody na zdraví či majetku a jakékoli porušení zákona a/nebo licence a/nebo povolení, k němuž došlo na základě jakéhokoli jednání nebo opomenutí jednat na straně Nájemce, jeho zaměstnanců, agentů, smluvních partnerů, dodavatelů a návštěvníků ve vztahu k nájmu Prostor Nájemcem a jeho činností v Administrativním a obchodním komplexu. Nájemce se dále zavazuje zajistit, že jeho zaměstnanci, zástupci, smluvní protistrany, dodavatelé a návštěvníci budou striktně dodržovat ustanovení této Smlouvy, a Nájemce odpovídá za jakékoli porušení této

Smlouvy takovými osobami, jako kdyby se ho dopustil sám.

- (b) Pronajímatel neodpovídá za žádný úraz nebo škodu, potíže, problémy nebo nepříjemnosti způsobené Nájemci, jeho zaměstnancům, zástupcům, smluvním protistranám, dodavatelům a návštěvníkům a na Prostorách, nebo na majetku tam uloženém, v důsledku jednání nebo opomenutí jednat na straně jakéhokoli jiného nájemce nebo jiné osoby mimo Pronajímatele a jeho zaměstnanců.
- (c) Pokud dojde k omezení užívání Prostor nebo jím zajišťovaných služeb z důvodů za které Pronajímatel odpovídá dle této Smlouvy, má Nájemce nárok na přiměřenou slevu z Nájemného a/nebo náhradu vzniklé škody.
- (d) Pronajímatel nese odpovědnost za veškeré škody vzniklé Nájemci a jeho zaměstnancům způsobené jakýmkoliv činem nebo opomenutím Pronajímatele, jeho zaměstnanců nebo dodavatelů podílejících se na provádění prací v Administrativním a obchodním komplexu. Pronajímatel se dále zavazuje zajistit, aby jeho zaměstnanci přísně dodržovali ustanovení této Smlouvy a je odpovědný za jakékoliv porušení této Smlouvy ze strany zaměstnanců, jako kdyby se jednalo o porušení Smlouvy samotným Pronajímatelem.
- (e) Pokud v důsledku skutečnosti, za kterou Pronajímatel podle této Smlouvy odpovídá, Nájemce utrpí škodu a/nebo pokud Nájemci vznikne v důsledku takové skutečnosti vůči Pronajímateli právo na jinou kompenzaci (např. právo na slevu z Nájemného), pak jsou veškeré odpovědnosti a povinnosti Pronajímatele k náhradě škody a k poskytnutí jakékoli kompenzace ve svém souhrnu limitovány částkou ve výši osmnáctinásobku aktuálního měsíčního Nájemného. V takovém případě je Nájemce tedy oprávněn požadovat náhradu škody (a/nebo jinou kompenzaci (včetně slevy z Nájemného) pouze do souhrnné výše osmnáctinásobku měsíčního Nájemného. Strany považují uvedené omezení výše nároků Nájemce, zejména nároku na náhradu škody a nároku na slevu z Nájemného, za přiměřené.
- (f) Strany pro vyloučení pochybností sjednávají, že omezení odpovědnosti Pronajímatele vůči Nájemci dle písm. (e) shora se uplatní také na případy omezení nebo přerušení Služeb a na případy omezení nebo přerušení provozu Nájemce (tzv. business interruption) (i) včetně omezení nebo přerušení provozu v důsledku Nehody dle čl. 6.1 písm. (a) níže), a/nebo (ii) včetně případného přerušení provozu Kritické infrastruktury.
- (g) Bez ohledu na jiná ustanovení této Smlouvy se sjednává, že pokud dojde k přerušení či omezení provozu Nájemce a/nebo Služeb v důsledku dodržování Regulačních povinností, Pronajímatel za takové přerušení či omezení nenesé žádnou odpovědnost a Nájemce nemá v takovém případě vůči Pronajímateli žádné nároky či práva; tím není dotčena povinnost Pronajímatele zajistit náhradní zdroj energie dle odst. 5.3 písm. (b) této Smlouvy.

6. PORUŠENÍ SMLOUVY A PROSTŘEDKY NÁPRAVY

6.1 Prostředky nápravy v případě nehod

- (a) Jestliže jakýkoli požár, nehoda nebo jiná událost vyšší moci (dále jen „**Nehoda**“) způsobí, že Prostory jsou zcela nevhodnými k užívání nebo se takovými stanou dle závazných zdravotních a bezpečnostních předpisů, zajistí Pronajímatel kvalifikovaný časový a finanční odhad opravy Prostor nebo odstranění závad Prostor vyhotovený kompetentní třetí stranou; takový odhad oprav (dále jen „**Oznámení**“) Pronajímatel předloží Nájemci nejpozději do 3 měsíců od Nehody. Nájemce je oprávněn, a Pronajímatel je povinen toto bezodkladně zajistit, požadovat veškeré informace a nahlížet do všech souvisejících listin,

a to po celou dobu přípravy a vyhotovování Oznámení.

V případě, že by Pronajímatelem v Oznámení odhadovaný čas oprav Prostor či odstranění závad byl delší než 12 měsíců od Nehody nebo v případě, že Nájemce neobdrží Oznámení do 3 měsíců od Nehody, pak má každá Strana právo ukončit tuto Smlouvu písemným oznámením doručeným druhé Straně do 15 dnů po předložení Oznámení Nájemci s účinky výpovědi k okamžiku doručení oznámení.

V případě, že by Pronajímatelem v Oznámení odhadovaný čas oprav Prostor či odstranění závad byl kratší než 12 měsíců od Nehody, nemá žádná ze Stran právo tuto Smlouvu ukončit.

V případě, že se Prostory stanou v důsledku Nehody částečně nevhodnými k užívání (tj. jak definováno v článku 6.1 (e)), nemá Pronajímatel ani Nájemce právo tuto Smlouvu ukončit.

- (b) Pokud žádná ze Stran nevypoví tuto Smlouvu za situace popsané ve výše uvedeném písm. (a) a/nebo pokud Prostory mohou být v této situaci opraveny nejpozději do dvanácti měsíců a/nebo pokud Nehoda způsobí, že Prostory jsou pouze částečně nevhodné k užívání nebo se stanou částečně nevhodnými k užívání dle závazných zdravotních a bezpečnostních předpisů, pak:
- (i) Pronajímatel opraví Prostory (včetně části Úprav Prostor hrazených Pronajímatelem) v nejkratší přiměřeně možné době;
 - (ii) v případě poškození způsobeného Nehodou nebo nevhodnosti k užívání Prostor, Pronajímatel zajistí Nájemci Dočasné kancelářské prostory a uhradí Nájemci přiměřené dodatečné náklady vzniklé v souvislosti s přemístěním a pronájmem Dočasných kancelářských prostor; přičemž
 - (iii) Dočasné kancelářské prostory zajišťované Pronajímatelem musí být ve kvalitě odpovídající standardům Administrativního a obchodního komplexu a v případě, kdy Dočasné kancelářské prostory nebudou odpovídat takové kvalitě, pak bude Nájemce hradit Nájem snížený s ohledem na kvalitu Dočasných kancelářských prostor ve výši předem odsouhlasené s Pronajímatelem; a
 - (iv) Nájemce není oprávněn vypovědět nájem nebo odstoupit od této Smlouvy, a jakmile budou Prostory opraveny, znovu převezme veškeré své povinnosti vyplývající z této Smlouvy, a to za podmínky, že budou Prostory opraveny tak, aby jejich stav umožňoval Nájemci jejich běžné a řádné (vhodné) využívání k účelům sjednaným touto smlouvou.
 - (v) Pokud Pronajímatel nezajistí pro Nájemce Dočasné kancelářské prostory, zajistí si takové prostory Nájemce sám, a Pronajímatel nahradí Nájemci jím vynaložené související náklady (zejména nájemné a související poplatky za služby hrazené v Dočasných kancelářských prostorech, avšak maximálně do výše Nájemcem hrazeného Nájemného a Provizorních poplatků za služby) a škody (vedle výše uvedených nákladů na přemístění a pronájem Dočasných kancelářských prostor). Pokud však Pronajímatel nezajistí Dočasné kancelářské prostory do 2 měsíců poté, co Nájemce obdrží Oznámení, je Nájemce oprávněn vypovědět nájem dle Smlouvy s okamžitou účinností, pokud doručí Pronajímateli písemnou výpověď nejpozději do 30 dnů poté, co vyprší Pronajímateli výše uvedená doba 2 měsíců pro zajištění Dočasných kancelářských prostor.
- (c) Nájemce nebude povinen Pronajímateli platit sjednané Nájemné, resp. jeho poměrnou část po dobu, co nebude moci Prostory, resp. jejich podstatnou část, užívat, popř. to bude

možné jen s podstatnými omezeními. Pokud však Pronajímatel zajistí Nájemci Dočasné kancelářské prostory nebo si je Nájemce opatří sám, pak je Nájemce povinen hradit Nájemné ve výši stanovené touto Smlouvou; ustanovení čl. 6.1 písm. (b) bod (iii) ohledně případného snížení Nájemného tím není dotčeno;

- (d) Nájemce nemá právo ukončit tuto Smlouvu nebo požadovat osvobození nebo snížení Nájemného nebo Poplatku za služby nebo získat náhradu nákladů podle výše uvedeného odstavce (b), pokud je událost vedoucí k nevhodnosti Prostor k užívání (třeba jen částečně), nebo k porušení zdravotních a bezpečnostních předpisů, způsobena Nájemcem, zaměstnanci Nájemce, jeho statutárními zástupci, agenty, dodavateli, zákazníky nebo návštěvníky, nebo pokud jejich jednání nebo opomenutí zhoršilo účinky takové události.
- (e) Pro účely bodu 6.1 (a) se Prostory považují za zcela nevhodné k užívání, pokud:
 - (i) nemohou rozumně podporovat kancelářské činnosti více než 50 % zaměstnanců Nájemce, kteří Prostory užívají, tak, jak byly tyto činnosti vykonávány před Nehodou, a/nebo pokud
 - (ii) omezují nebo znemožňují provoz Kritické infrastruktury;jinak se považují za částečně nevhodné k užívání.

6.2 Prostředky nápravy v případě prodlení s úhradou

- (a) Pokud je Nájemce v prodlení s úhradou jakékoli částky, která je splatná dle této Smlouvy, potom:
 - (i) jistina dlužné částky bude úročena úrokem z prodlení ve výši zákonné sazby
 - (ii) Pronajímatel bude oprávněn na základě písemného oznámení daného Nájemci s předstihem třiceti (30) Pracovních dnů přestat do Prostor dodávat Služby, jakož i přestat dodávat do nich jiné služby nebo dodávky Nájemci a/nebo do Prostor, přičemž Nájemci v této souvislosti nevznikají žádné nároky, avšak Pronajímatel není oprávněn po Dobu nájmu přestat dodávat Nájemci elektrickou energii, jež je potřebná pro provoz Kritické infrastruktury.
- (b) Prodlení Nájemce s úhradou jakékoli platby po dobu více než třiceti 30 dnů následujících po písemné upomínce od Pronajímatele bude představovat Podstatné porušení.

6.3 Prostředky nápravy v případě dalších porušení

- (a) V případě, že Nájemce poruší jakékoli své závazky z této Smlouvy jinak než prodlením s platbou nebo jiným porušením, než je zde definováno jako Podstatné porušení, Pronajímatel písemně upozorní Nájemce na takové porušení a umožní mu uvedené porušení v přiměřené době, ne kratší než 30 dní, odstranit. Pokud Nájemce uvedené porušení v době poskytnuté mu k nápravě neodstraní, má Pronajímatel nárok poté, co o uvedeném Nájemce opět písemně vyrozumí, na smluvní pokutu ve výši pět tisíc (5 000) Kč denně, dokud nebude porušení odstraněno, a Pronajímatel může také provést kroky podle odst. 6.2 (a) (ii) této Smlouvy poté, co Nájemce o takových krocích písemně informuje podle tam uvedených pravidel.
- (b) Doba pro zjednání nápravy, kterou musí Pronajímatel Nájemci poskytnout podle písm. (a) nepřekročí 5 (pět) Pracovní dny v případě, že se jedná o porušení Smlouvy, (i) které negativně ovlivňuje nebo narušuje práva jiných nájemců Administrativního a obchodního komplexu, (ii) které vede nebo může vést k uvalení sankcí na Pronajímatele ze strany Orgánů a/nebo (iii) které vede nebo může vést k porušení závazných zdravotních a bezpečnostních předpisů; každé takové porušení se automaticky stane Podstatným

porušením v okamžiku marného uplynutí doby k nápravě poskytnuté Pronajímatelem.

- (c) Jakékoli porušení této Smlouvy (jiné než prodlení s platbou nebo porušení, které je specifikováno v této Smlouvě jako Podstatné porušení, nebo porušení podle odstavce (b) výše), o kterém byl Nájemce Pronajímatelem pisemně informován nejméně dvakrát a které Nájemce nenapravit do jedenadvaceti dnů od obdržení prvního oznámení, se stane Podstatným porušením. V případě, že povaha uvedeného porušení je taková, že k jeho nápravě je potřeba více než dvacet jedna dnů, porušení Smlouvy se nestane Podstatným porušením, pokud Nájemce začne porušení odstraňovat v období dvacet jedna dnů a poté s odstraňováním řádně pokračuje.

7. UKONČENÍ NÁJMU

7.1 Důvody k ukončení

Není-li touto Smlouvou výslovně stanoveno jinak, tato Smlouva může být ukončena pouze:

- (a) písemnou výpovědí danou Pronajímatelem s 15 (patnácti) denní výpovědní lhůtou běžící ode dne doručení takové výpovědi Nájemci, pokud kompetentní orgán vydá rozhodnutí o zahájení likvidace, zrušení, zjištění úpadku v rámci insolvenčního řízení nebo podobného jiného řízení týkajícího se Nájemce nebo majetek nebo aktiva Nájemce převezme věřitel nebo je jmenován správce majetku nebo aktiv Nájemce;
- (b) písemnou výpovědí danou Pronajímatelem s účinností třicet dnů (30) od doručení takové výpovědi Nájemci (tzn. s výpovědní dobou třicet dnů), pokud (i) na Nájemce, jakoukoli osobu přímo či nepřímo ovládající Nájemce nebo na kteréhokoli jednatele, člena statutárního nebo jiného orgánu, zmocněnce nebo zaměstnance jsou uplatněny Sankce a/nebo (ii) Nájemce, osoba přímo či nepřímo ovládající Nájemce, kterýkoli jednatel, člen statutárního nebo jiného orgánu, zmocněnec nebo zaměstnanec budou zařazeni na jakýkoli seznam nebo na veřejné oznámení o vyhlášení sankcí související se Sankcemi;
- (c) písemnou výpovědí danou Pronajímatelem s účinností třicet dnů od doručení takové výpovědi Nájemci (tzn. s výpovědní dobou třicet dnů), pokud se Nájemce sloučí nebo splyne s jiným subjektem, nebo pokud jiný subjekt nabude závod Nájemce nebo jeho část, včetně práv podle této Smlouvy, nebo pokud dojde ke změně vlastnické struktury Nájemce, a pokud taková událost má negativní dopad na zájmy Pronajímatele nebo jeho společníků;
- (d) písemnou výpovědí danou Pronajímatelem s účinností devadesát (90) dnů od doručení takové výpovědi Nájemci, v případě Podstatného porušení této Smlouvy Nájemcem;
- (e) na základě písemné výpovědi Nájemce s účinností 30 (třicet) dnů od doručení takové výpovědi Pronajímátemi (tzn. s výpovědní dobou třicet dnů), pokud je Nájemce podstatným způsobem omezen v provozu Kritické infrastruktury a toto omezení není způsobeno Nájemcem ani Nehodou a toto omezení není odstraněno do 5 (pět) Pracovních dnů od doručení písemného oznámení Pronajímátemi, ledaže takové omezení nelze objektivně napravit ve lhůtě 5 (pět) Pracovních dnů, v takovém případě je Pronajímátemi povinen neprodleně začít s nápravou a takové omezení musí být odstraněno v objektivně nejkratší možné lhůtě;
- (f) na základě písemné výpovědi Nájemce s účinností 30 (třicet) dnů od doručení takové výpovědi Pronajímátemi (tzn. s výpovědní dobou třicet dnů), pokud dodávka Médii a/nebo chlazení a/nebo vytápění Prostor je přerušena na více než 5 (pět) Pracovních dní a pokud Pronajímátemi nezajistí nápravu situace do 5 (pět) Pracovních dní od obdržení Nájemcova písemného vyznění, a to za předpokladu, že přerušování bylo způsobeno Pronajímátemi z důvodu, že Pronajímátemi nezaplátil platby poskytovatelům těchto služeb;

- (g) na základě písemné výpovědi Nájemce, s účinností třicet dnů (30) od doručení takové výpovědi Pronajímateli (tzn. s výpovědní dobou třicet dnů), pokud je Nájemci bez řádného důvodu odepřen přístup do Prostor po dobu delší než 5 (pět) Pracovních dnů, a v případě Kritické infrastruktury po dobu delší než 2 (dva) Pracovní dny, s výjimkou povinného odmítnutí přístupu ze strany Nájemce (tj. povinnost odmítnutí přístupu z hygienických, bezpečnostních a obdobných důvodů) a Pronajímatel situaci nenapravit do 2 (dvou) Pracovních dní od obdržení Nájemcova písemného vyrozumění.

Pro vyloučení pochybností Strany vylučují aplikaci všech ustanovení Občanského zákoníku zakládajících právo kterékoli Strany jednostranně ukončit tuto Smlouvu.

7.2 Kompenzace v případě ukončení Smlouvy

- (a) Pokud Pronajímatel ukončí tuto Smlouvu dle odst. 7.1 této Smlouvy, Nájemce bude povinen zaplatit Pronajímateli:

- (i) kompenzaci za související ztráty ve výši, která se rovná součtu Nájemného, které by bylo splatné od data skutečného ukončení Smlouvy do Data ukončení bez Indexace nájemného podle odst. 3.2 této Smlouvy, plus DPH v zákonné výši; a
- (ii) pro-rata kompenzaci za související ztráty Pronajímatele vypočtenou jako poměrná část všech kompenzací poskytnutých Pronajímatelem Nájemci na základě této Smlouvy (např. náklady na Úpravy prostor, slevy z Nájemného apod.), včetně DPH v zákonné výši (vše dohromady jako „**Poskytnuté příspěvky**“), přičemž poměrná výše Poskytnutých příspěvků, včetně DPH v zákonné výši, bude stanovena na základě následujícího výpočtu:

$$(A \div B \times C)$$

kde:

A = částka Poskytnutých příspěvků;

B = celkový počet měsíců Doby nájmu počítaných od Data zahájení, tj. 60;

C = počet měsíců od data ukončení této Smlouvy Pronajímatelem do řádného uplynutí Doby nájmu,

přičemž Pronajímatel má právo vyzvat Nájemce k zaplacení všech těchto kompenzací najednou, anebo jen některé části z nich, anebo k jejich postupnému placení, a to zcela dle svého uvážení;

přičemž jakákoli částka, k jejímuž zaplacení v rámci uvedených kompenzací Pronajímatel Nájemce vyzve, je splatná ve lhůtě určené Pronajímatelem v rámci příslušné výzvy, která však nesmí být kratší než 30 dnů od doručení výzvy Nájemci; a

přičemž Pronajímatel má právo vyzvat Nájemce k platbě v rámci kompenzací doručením faktury;

- (b) Datem uskutečnění zdanitelného plnění (DUZP) (bude-li ho třeba určit pro účely DPH) ve vztahu k platbám kompenzací dle odst. 7.2 písm. (a) je den vystavení příslušné faktury (daňového dokladu) Pronajímatele nebo den zaplacení příslušné platby, podle toho, co nastane dříve.

7.3 Vyklizení Prostor

- (a) Okamžitě ke dni uplynutí Doby nájmu nebo dřívějšímu ukončení této Smlouvy z jakéhokoliv důvodu, Nájemce vyklidí Prostory a předá je zpět Pronajímateli čisté a v Požadovaném stavu Prostor, s výhradou dle písmene (b) níže, a při zohlednění obvyklého opotřebení, spolu s veškerými klíči, přístupovými kartami a obdobnými předměty, jež souvisí s přístupem Nájemce do Administrativního a obchodního komplexu a/nebo Prostor, a/nebo využíváním služeb poskytovaných v rámci Administrativního a obchodního komplexu Nájemcem. Pokud Prostory nebudou ve stavu vyžadovaném tímto odstavcem, uhradí Nájemce náklady na uvedení Prostor do Požadovaného stavu Prostor.
- (b) Před uplynutím lhůty k vyklizení odstraní (vyklidí) Nájemce z Prostor veškerý movitý majetek tam umístěný a všechny jiné úpravy provedené Nájemcem, výzdobu interiéru, zlepšení a zhodnocení jakéhokoliv druhu, včetně částí Úprav Prostor vlastněných Nájemcem. Nájemci nevznikne nárok na žádnou kompenzaci, pokud bude Pronajímatel souhlasit s převzetím takových věcí.

7.4 Porušení povinnosti vyklidit Prostory

- (a) Pokud je Nájemce v prodlení s vyklizením Prostor, je Nájemce povinen:
 - (i) uhradit Pronajímateli smluvní pokutu za každý den prodlení, a to ve výši rovnající se dvojnásobku části Nájemného připadající na jeden den, aniž by tím bylo jakkoli dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody, včetně částky odpovídající náhradě škody, kterou Pronajímatel může být případně povinen uhradit nástupci Nájemce v Prostorech z toho důvodu, že Pronajímatel nebude schopen předat Prostory takovému nástupci.
 - (ii) uhradit Poplatky za služby ve výši odpovídající průměrné výši Poplatků za služby za posledních šest měsíců Doby nájmu, a to za každý započatý den (poplatek ve výši denní poměrné části).
- (b) Pokud je Nájemce v prodlení s vyklizením Prostor, je Pronajímatel oprávněn:
 - (i) s okamžitou účinností přestat dodávat Služby do Prostor (s výjimkou Kritické infrastruktury) a Nájemci, přičemž Pronajímatel není oprávněn ani v takovém případě jakkoliv omezi provoz Kritické infrastruktury; a
 - (ii) čerpat Zajištění.
- (c) Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli veškeré náklady, výdaje a náhradu škody, jež Pronajímateli a/nebo osobě jednající jeho jménem případně vznikne v souvislosti s výkonem jakýchkoli práv v souladu s ustanoveními čl. 7.3 a 7.4, včetně jakéhokoli zvýšení daní placených Pronajímatelem v souvislosti s nabytím věcí dle čl. 7.4(b)(iv).

7.5 Úhrada nákladů na Odstranění položek úprav Rozdílu

- (a) Aniž by tím byla dotčena shora uvedená ustanovení čl. 7.2 až 7.4, Strany se dále dohodly, že Nájemce uhradí Pronajímateli skutečné a řádně doložené náklady na odstranění příslušné části Úprav Prostor, tj. v rozsahu a dle specifikace uvedené ve Specifikaci úprav Prostor v Příloze 7 této Smlouvy v kolonce označené jako „*Odstranění položek úprav Rozdílu*“ („**Náklady na odstranění**“), a to tak, že:
 - (i) v případě, že dojde k ukončení nájmu dle této Smlouvy před uplynutím Doby nájmu dle odst. 2.3.písm. (a) Smlouvy nebo před uplynutím Doby nájmu dle odst. 2.3.písm. (b) Smlouvy (bude-li Doba nájmu prodloužena), zavazuje se Nájemce Pronajímateli uhradit 100 % Nákladů na odstranění, jež Pronajímatel vynaložil, nebo

- (ii) v případě, že dojde k ukončení nájmu dle této Smlouvy uplynutím Doby nájmu dle odst. 2.3.písm. (b) Smlouvy (bude-li Doba nájmu prodloužena), zavazuje se Nájemce Pronajímateli uhradit 50 % Nákladů na odstranění, jež Pronajítel vynaložil,

přičemž příslušná částka, k jejímuž zaplacení Pronajímatel Nájemce vyzve, je splatná ve lhůtě určené Pronajímatelem v rámci příslušné výzvy, která však nesmí být kratší než 30 dnů od doručení výzvy Nájemci, přičemž Pronajímatel má právo vyzvat Nájemce k platbě doručením faktury; Pronajímatel doloží Nájemci podklady k fakturované částce.

- (b) Datem uskutečnění zdanitelného plnění (DUZP) (bude-li ho třeba určit pro účely DPH) ve vztahu k platbám dle tohoto odstavce je den vystavení příslušné faktury (daňového dokladu) Pronajímatele nebo den zaplacení příslušné platby, podle toho, co nastane dříve.

7.6 Přetrvání ustanovení

Články 7.2, 7.3, 7.4 a 7.5 a další ustanovení této Smlouvy, z povahy nebo účelu, kterých vyplývá, že mají přetrvat v platnosti a účinnosti i po ukončení platnosti této Smlouvy, přetrvávají v platnosti a účinnosti i po ukončení této Smlouvy. Články 3.3 a 3.4 se nadále použijí bez ohledu na uplynutí nebo ukončení Doby nájmu, ale pouze pro účely výpočtu, platby a vyrovnání Poplatků za služby a plateb za služby.

8. ZAJIŠTĚNÍ

- (a) Nájemce je povinen poskytnout Pronajímateli Zajištění, jako zajištění včasného a řádného plnění závazků Nájemce z této Smlouvy, a to nejpozději do pěti (5) Pracovních dnů od uzavření této Smlouvy.
- (b) Poskytnutá Bankovní záruka, bude-li sjednána, musí být udržována v plné platnosti a účinnosti po Dobu nájmu a až do doby, než budou veškeré nároky Pronajímatele vůči Nájemci z této Smlouvy vypořádány. Pokud by ještě před tím došlo k uplynutí doby platnosti Bankovní záruky, Nájemce zajistí, aby stejná banka nejméně třicet Pracovních dní před uplynutím doby platnosti vydala novou záruku ve stejné formě a na stejnou částku, jako je stávající Bankovní záruka, nebo bude Pronajímatel oprávněn čerpat Bankovní záruku v plné výši před uplynutím její doby platnosti. Pronajímatel během pěti Pracovních dní od obdržení náhradní Bankovní záruky vrátí starou (nahrazenou) Bankovní záruku Nájemci.
- (c) Poskytnutá Jistota musí být převedena Nájemcem na bankovní účet určený Pronajímatelem.
- (d) Pokud Nájemce neprovede jakoukoli platbu dlužnou a splatnou podle této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn čerpat Zajištění nebo jakoukoli jeho část k úhradě jakékoliv takové dlužné platby. Pokud Nájemce nesplní jakoukoli svou jinou než platební povinnost z této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn takovou povinnost splnit sám nebo prostřednictvím třetí osoby, a uhradit jakékoli náklady s tím spojené ze Zajištění.
- (e) Pokud (i) Pronajímatel čerpá Zajištění v celém rozsahu nebo z části, nebo (ii) v důsledku jakéhokoli zvýšení Nájemného a/nebo Provizorních poplatků za služby a/nebo příslušné DPH a v důsledku toho je částka Zajištění menší než souhrnná část tříměsíčního Nájemného plus $\frac{1}{4}$ Provizorních poplatků za služby plus DPH, vyrozumí Pronajímatel o této skutečnosti neprodleně písemně Nájemce, a Nájemce je povinen zajistit, aby Zajištění bylo doplněno na původní částku nebo na částku odpovídající takovému zvýšení nebo jeho částka byla příslušně navýšena o čerpanou částku, a to v případě čerpání Zajištění dle bodu (i) tohoto odstavce do deseti Pracovních dní od doručení oznámení, a v případě navýšení částky Zajištění dle bodu (ii) tohoto odstavce vždy ke dni výročí Data zahájení.

Pokud tak Nájemce neučiní je Pronajímatel oprávněn okamžitě čerpat, zcela nebo částečně, všechny prostředky, které jsou k dispozici v rámci Zajištění, s výhradou vrácení takto čerpané částky do deseti Pracovních dní od plného doplnění Zajištění.

- (f) Nájemce může kdykoli během Doby nájmu nahradit Bankovní záruku složením Jistoty ve výši rovnající se výši Bankovní záruky. Bezprostředně po složení Jistoty vrátí Pronajímatel Nájemci Bankovní záruku.
- (g) Nájemce může kdykoli během platnosti této Smlouvy nahradit Jistotu poskytnutím Bankovní záruky ve výši rovnající se výši Jistoty. Bezprostředně po poskytnutí Bankovní záruky vrátí Pronajímatel Nájemci Jistotu.
- (h) Po ukončení nájmu dle této Smlouvy z jakéhokoli důvodu Pronajímatel:
 - (i) vrátí Nájemci 50% z aktuální částky Jistoty nebo vrátí Bankovní záruku poté, co Nájemce poskytl Pronajímateli novou Bankovní záruku ve výši 50% dosavadní částky zajištění nebo nahradil Bankovní záruku Jistotou ve výši 50% dosavadní částky zajištění, a to do 30 dnů od ukončení nájmu dle této Smlouvy a vypořádání veškerých závazků Nájemce z této Smlouvy s výjimkou vypořádání závazků z vyúčtování Poplatků za Služby (vyúčtování Ročních výdajů); a
 - (ii) zbývající část Jistoty nebo Bankovní záruku (ve výši 50% částky zajištění ke dni ukončení nájmu dle této Smlouvy) vrátí Pronajímatel do 30 dnů po vypořádání veškerých závazků Nájemce vyplývajících z vyúčtování Ročních výdajů za Servisní rok, ve kterém došlo k ukončení nájmu dle této Smlouvy.

Pronajímatel je povinen vrátit zůstatek Jistoty shora uvedeným způsobem společně s přirostlými úroky, přičemž Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že prostředky na Účet pro platbu Jistoty jsou úročeny úrokem poskytnutým bankou k uvedenému bankovnímu účtu.

9. RŮZNÉ

9.1 Důvěrnost

- (a) Veškeré informace a údaje týkající se Pronajímatele, Nájemce, Administrativního a obchodního komplexu nebo obsahu této Smlouvy, které má kterákoli ze Stran k dispozici nebo které získá v souvislosti s touto Smlouvou, které nejsou veřejně dostupné, a nejsou zveřejněny po datu uzavření této Smlouvy Stranou k tomu oprávněnou, nebo získané druhou Stranou bez porušení jakékoliv příslušné povinnosti zachovat důvěrnost informací, budou představovat „**Důvěrné informace**“. Strany budou zachovávat důvěrnost Důvěrných informací a přijmou opatření, které budou předcházet zveřejnění Důvěrných informací ve vztahu k třetím osobám. Ustanovení tohoto článku se nevztahuje na situace, kdy:
 - (iii) jakékoli oznámení nebo poskytnutí takové informace je vyžadováno ze zákona, na základě soudního příkazu nebo příkazu státního orgánu nebo účetních požadavků nebo nařízení (přičemž v takovém případě budou Strany v dobré víře spolupracovat, aby se dohodly na obsahu takového oznámení předtím, než bude učiněno); a/nebo
 - (iv) je taková informace poskytnuta fyzickým/právnickým osobám, které jsou povinny zachovávat důvěrnost informací ze zákona; a/nebo
 - (v) jsou takové informace poskytovány účetním, auditorům, poradcům, právním zástupcům, věřitelům, financujícím bankám, investorům, včetně osob, které budou mít zájem o koupi Administrativního a obchodního komplexu nebo obchodního

podílu v Pronajímateli, pokud je v každém takovém případě příjemce informací vázán povinností zachovávat důvěrnost Důvěrných informací;

- (vi) takové informace (ve formě, v níž mají být poskytnuty) jsou nebo se stanou veřejně známými jinak než v důsledku porušení tohoto závazku zachovat důvěrnost informací.

9.2 Postoupení a podnájem

- (a) Pronajímatel je oprávněn, bez souhlasu Nájemce, postoupit, zastavit, převést nebo jinak zcizit jakákoli svá práva, povinnosti a/nebo nároky z této Smlouvy, v celém rozsahu nebo z části, na třetí osobu, pokud tím nebudou nepříznivě dotčena práva Nájemce z této Smlouvy. Nájemce se zavazuje podepsat jakékoli dokumenty za tímto účelem požadované Pronajímatelem, a to bez toho, aby mu za uvedené náležela jakákoliv odměna. Pronajímatel může postoupit a/nebo zastavit jakákoli svá práva na platby jakékoli částky Nájemného, Poplatků za služby, částek čerpaných z Bankovní záruky nebo jiných plateb, na něž má Pronajímatel nárok dle této Smlouvy, ve prospěch jakékoli třetí osoby a Nájemce se zavazuje podepsat jakoukoli dokumentaci za tímto účelem vyžadovanou Pronajímatelem, ve které Nájemce vezme na vědomí takové postoupení nebo zastavení, a případně, pro vyloučení pochybností, udělí k takovému postoupení nebo zastavení souhlas.
- (b) Nájemce není oprávněn postoupit ani převést jakákoliv svá práva nebo závazky nebo nároky z této Smlouvy ani dát Prostory do podnájemní ani umožnit jejich užívání, v celém rozsahu nebo z části, jakékoli třetí osobě. Nájemce se dále zavazuje, že nezastaví ani jinak nezatíží jakákoli svá práva, která má v souvislosti s Prostorami a/nebo na základě této Smlouvy.

9.3 Oznámení

- (a) Jakékoli oznámení nebo dokument, který má být doručen dle této Smlouvy, může být doručen osobně nebo zaslán doporučenou poštou nebo zaslán zprávou odeslanou prostřednictvím datové schránky. Jakékoli oznámení nebo dokument, který má být doručen dle této Smlouvy a jehož obsahem je Pronajímatelovo upozornění Nájemce na porušení Smlouvy či Pronajímatelova výzva k nápravě porušení Smlouvy ze strany Nájemce, musí být Nájemci zaslán zprávou odeslanou prostřednictvím datové schránky. Jakékoli oznámení nebo dokument, který má být doručen dle této Smlouvy, bude vždy doručen nebo zaslán s využitím kontaktních údajů uvedených v tomto odstavci níže, nebo s využitím kontaktních údajů, které jedné Straně druhá Strana písemně oznámí předem, anebo s využitím kontaktních údajů, které jsou Stranám přiděleny příslušnými Autoritami.
- (b) Jakékoli oznámení nebo dokument se považují za doručené (i) v okamžiku doručení nebo odmítnutí doručení, pokud je doručováno osobně; (ii) třetí Pracovní den po předání zásilky k poštovní přepravě, je-li oznámení zasíláno doporučenou poštou, nebude-li prokázáno doručení pozdější, a (iii) dnem stanoveným zákonem č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, či jinou příslušnou právní úpravou, je-li doručováno zprávou odeslanou prostřednictvím datové schránky.
- (c) Při prokazování doručení je postačující prokázat, že došlo k doručení, nebo že oznámení nebo dokument byly řádně odeslány s využitím stanovených kontaktních údajů.
- (d) Kontaktní údaje Stran pro účely odstavce 9.3 výše jsou následující:
 - (i) Pronajímatel: **BHS Orchard s.r.o.**

Adresa: Anežská 986/10, 110 00 Praha 1

nebo jiná adresa sídla Pronajímatele zapsaná v obchodním rejstříku Pronajímatele.

K rukám: [REDACTED]

a/nebo jiný statutární orgán Pronajímatele zapsaný v obchodním rejstříku Pronajímatele;

ve věcech provozních: [REDACTED]

(ii) **Nájemce: Ředitelství silnic a dálnic s. p.**

Adresa: Čerčanská 2023/12, Krč, 140 00 Praha 4

nebo jiná adresa sídla Nájemce zapsaná v obchodním rejstříku Nájemce.

K rukám: statutární orgán Nájemce zapsaný v obchodním rejstříku Nájemce;

ve věcech provozních: [REDACTED]

9.4 Užívání loga Administrativního a obchodního komplexu

Nájemce je oprávněn s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele bezplatně užívat název a logo Administrativního a obchodního komplexu ve svých marketingových materiálech a aktivitách souvisejících s činností a budoucím užíváním Prostor, po dobu platnosti této Smlouvy. Pronajímatel je oprávněn bezplatně a bez předchozího souhlasu Nájemce užívat obchodní firmu a logo Nájemce ve svých marketingových materiálech a aktivitách souvisejících s Administrativním a obchodním komplexem, po dobu platnosti této Smlouvy.

9.5 Oddělitelnost

V případě, že kterékoli ustanovení této Smlouvy je nebo bude neplatné, nicotné, nezákonné či nevynutitelné bude považováno za oddělené od Smlouvy v rozsahu jeho neplatnosti, nicotnosti, nezákonnosti či nevynutitelnosti a ostatní ustanovení nadále zůstanou platná a vynutitelná. Strany se tímto zavazují, že takovéto neplatné, nezákonné či nevynutitelné ustanovení nahradí novým ustanovením se stejným smyslem odpovídajícím původnímu ustanovení a této Smlouvě jako celku.

9.6 Úplná smlouva

Tato Smlouva představuje úplnou a závaznou dohodu mezi Smluvními stranami ve vztahu k jejímu předmětu.

Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze Stran a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném a účinném znění, Uveřejnění této Smlouvy, jakož i anonymizaci osobních údajů a dalších ustanovení, která uveřejnění v registru smluv nepodléhají, zajistí Nájemce.

9.7 Rozhodné právo

Tato Smlouva se řídí a vykládá v souladu s právními předpisy České republiky. Strany se tímto dohodly, že práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy se řídí Občanským zákoníkem. Strany tímto explicitně vylučují následující ustanovení Občanského zákoníku: §§557, 1765, 2210 odst. 1, 2220 odst. 1 část druhé věty po středníku, 2226, 2227, 2232, 2287, 2303, 2305, 2308, 2309, 2311, 2314 a 2315; a §§ 5 a 6 Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. v souvislosti se svými právy a povinnostmi dle této Smlouvy.

9.8 Strany a Smlouva

Strany dále potvrzují, že tato Smlouva je výsledkem jednání Stran, kdy každá Strana měla příležitost ovlivnit obsah této Smlouvy. Nájemce prohlašuje, že uzavření této Smlouvy nepodléhá režimu zadávacího řízení dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění.

9.9 Řešení sporu

Veškeré spory vzniklé na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s ní se Strany pokusí vyřešit smírnou cestou. Jakékoli spory, které nemohou být vyřešeny vzájemnou dohodou do čtrnácti dnů ode dne, kdy bylo druhé Straně doručeno oznámení sporu, budou rozhodovány věcně a místně příslušnými soudy České republiky.

9.10 Změny a dodatky

Změny, úpravy či dodatky této Smlouvy jsou platné pouze v případě, že mají písemnou formu a jsou podepsány oběma Stranami, pokud v této Smlouvě není výslovně uvedeno jinak.

9.11 Jazyk

Tato Smlouva byla vyhotovena v českém jazyce.

[PODPISOVÁ STRANA A PŘÍLOHOVÉ LISTY NÁSLEDUJÍ]

**PŘÍLOHA 1:
SPECIFICKÁ UJEDNÁNÍ**

POLOŽKA	DOBA NÁJMU	
1.	Prostory	
	Výměra Prostor	893,86 metrů čtverečních , umístěné na 6. NP Budovy 1 Administrativního a obchodního komplexu
	Příslušenství	82,45 metrů čtverečních (proporcionální podíl na WC a chodbě)
	Pronajímaná plocha	1 025,13 metrů čtverečních
1A	Prostory A (součást Prostor)	
	Výměra Prostor A	504,92 metrů čtverečních , umístěné na 6. NP Budovy 1 Administrativního a obchodního komplexu
	Příslušenství	46,58 metrů čtverečních (proporcionální podíl z příslušenství Prostor)
	Pronajímaná plocha	579,08 metrů čtverečních
2.	Parkovací stání	6 stání umístěné v Administrativním a obchodním komplexu, jak jsou vyznačena v Situačním plánu.
2a.	Expanzní parkovací stání	8 stání umístěné v Administrativním a obchodním komplexu, jejichž umístění bude určeno Pronajímatelem
3.	Doba nájmu	60 měsíců od Data zahájení 120 měsíců od Data zahájení v případě splnění podmínek dle odst. 2.3 písm. (b)
4.	Datum zahájení Prostor A	den splnění všech Zahajovacích podmínek Prostor A, nejdříve však 19.2.2026
	Datum zahájení	den splnění všech Zahajovacích podmínek Prostor, nejdříve však 6.3.2026
5.	Datum ukončení	Viz Doba nájmu

6.	Zamýšlený účel nájmu	Užívání Prostor jakožto kancelářských prostor
7.	Nájemné za Prostory	██████████ za metr čtvereční Pronajímané plochy měsíčně (DPH se na státní podnik neaplikuje)
	Nájemné za Parkovací stání	██████████ za Parkovací stání měsíčně (plus DPH v zákonné výši)
7a.	Období úpravy nájemného	Období posledních 2 (dvou) měsíců prvního roku Doby nájmu
	Částka úpravy nájemného	částka ve výši 50% platného Nájemného za Prostory měsíčně (plus DPH v zákonné výši) Pro vyloučení pochybností Strany potvrzují, že úprava nájemného se nevztahuje na Nájemné za Parkovací stání ani na Provizorní poplatky za služby ke Dni zahájení
8.	Provizorní poplatky za služby ke Dni zahájení	Zálohová platba ██████████ za metr čtvereční Pronajímané plochy měsíčně (plus DPH v zákonné výši)
9.	Částka Zajištění	1.362.301 CZK (zvýší se, pokud se změní Nájemné a/nebo Poplatky za služby a/nebo sazba DPH)
10.	Účty	
	Účet pro platbu Nájemného	Název účtu: Rent CZK Account Číslo účtu: 8148122/0800 Název banky: Česká spořitelna, a.s. BIC/SWIFT: GIBACZPXXXX IBAN: CZ65 0800 0000 0000 0814 8122
	Účet pro platbu Poplatků za služby	Název účtu: Service Charge Account Číslo účtu: 8148392/0800 Název banky: Česká spořitelna, a.s. BIC/SWIFT: GIBACZPXXXX IBAN: CZ50 0800 0000 0000 0814 8392
	Účet pro platbu Jistoty	Název účtu: CZK Deposit account

		Číslo účtu: 8148552/0800 Název banky: Česká spořitelna, a.s. BIC/SWIFT: GIBACZPXXXX IBAN: CZ95 0800 0000 0000 0814 8552
11.	Částka příspěvku na úpravy	2.961.872,91 Kč bez DPH
12.	Doba úprav	doba 19 týdnů počínající dnem splnění podmínek podle čl. 4.1c této Smlouvy
	Doba úprav Prostor A	doba 16 týdnů počínající dnem splnění podmínek podle čl. 4.1c této Smlouvy
13.	Náklady úprav prostor Pronajímatele	661.013,10 Kč bez DPH

PŘÍLOHA 2:
POPLATKY ZA SLUŽBY A SLUŽBY

1. POPLATKY ZA SLUŽBY

Pro účely určení Poplatku za Služby budou skutečné náklady Pronajímatele obsahovat zejména níže uvedené položky s tím, že ostatní položky vycházejí z rozsahu služeb uvedených v části 2 této Přílohy 2:

- (a) Poplatek za správu Administrativního a obchodního komplexu jako celku;
- (b) Náklady na Pojištění Pronajímatele;
- (c) Všechny daně a další povinné platby Pronajímatele spojené s držením, vlastnictvím a/nebo provozem Administrativního a obchodního komplexu AVŠAK NIKOLIV daně z příjmu Pronajímatele získaného z titulu držby, vlastnictví nebo provozu Administrativního a obchodního komplexu;
- (d) Náklady, které místní úřady účtují Pronajímateli ve vztahu k Administrativnímu a obchodnímu komplexu nebo pozemkům, na kterých je umístěn;
- (e) Všechny sumy vynaložené Pronajímatelem v souvislosti s plněním všech relevantních předpisů, rozhodnutí a výzev příslušných Orgánů vztahujících se k Administrativnímu a obchodnímu komplexu a které nejsou odpovědností Nájemce nebo jiného nájemce nebo uživatele prostor v Administrativním a obchodním komplexu; a
- (f) Náklady měřené spotřebou médií ve Společných prostorech.

2. SLUŽBY

- (a) Plnění závazků Pronajímatele podle článku 5 této Smlouvy.
- (b) Vybavení a zařízení Společných prostor.
- (c) Provozování, kontrola, údržba, úprava, opravy, úklid, obnova a výměna ohřívacího a chladičového systému a veškerého dalšího strojního zařízení a vybavení Administrativního a obchodního centra.
- (d) Čištění (vnějších stran) všech oken v Administrativním a obchodním centru kromě těch, která jsou povinni čistit nájemci Administrativního a obchodního centra.
- (e) Zajištění, údržba, opravy požární signalizace a protipožárního systému a detekčního vybavení v nebo na Administrativním a obchodním komplexu včetně samočinného hasičkého zařízení, hadic, suchého stoupacího potrubí a veškerých prací nezbytných ke splnění doporučení příslušných orgánů ve vztahu k protipožárním bezpečnostním opatřením a požadavkům Pojistitelů.
- (f) Zajištění, údržba, opravy veškerého vybavení včetně poplašného zařízení, vchodů, zábran, prostředků sledování, oplocení a osvětlení a recepčních služeb pro ostrahu Administrativního a obchodního komplexu.
- (g) Zajištění, vybavení a provozování hygienických zařízení pro návštěvníky Administrativního a obchodního komplexu.
- (h) Zajištění, údržba, opravy a obnova směrových ukazatelů a jiných označení v Administrativním a obchodním komplexu a na něm.
- (i) Údržba, udržování v čistotě a osazení rostlinami všech prostranství v rámci

Administrativního a obchodního komplexu.

- (j) Zajištění odpadkových košů nebo jiných podobných nádob na odpad pro Administrativní a obchodní komplex a sběr odpadu.
- (k) Bránění produkci hluku, pokud za takový hluk neodpovídá nebo jej nelze připsat za vinu Nájemci nebo jiným nájemcům Administrativního a obchodního komplexu.
- (l) Příspěvek na výdaje spojené se zhotovením, opravou, přestavbou nebo čištěním silnic, chodníků, kanalizace, odvodňovacích kanálů, trubek, dělicích zdí, staveb, oplocení nebo jiné vybavenosti, jež může patřit nebo být užívána pro Administrativní a obchodní komplex nebo kteroukoli jeho část společně s přílehlými nebo sousedícími prostory.
- (m) Opatření, jež považuje Pronajímatel za vhodná a výhodná k učinění prohlášení proti nebo jinému napadení ustanovení navrhovaných zákonů nebo opatření ovlivňujících nebo údajně ovlivňujících Administrativní a obchodní komplex nebo kteroukoli jeho část a za které není žádný nájemce Pronajímatele přímo odpovědný.
- (n) Plnění veškerých zákonů a nařízení orgánů týkajících se jakýmkoli způsobem Administrativního a obchodního komplexu nebo jeho užívání.
- (o) Zaměstnávání pracovníků nebo samostatných dodavatelů nebo jiných pracovních sil k poskytování Služeb.
- (p) Zajišťování materiálů a vybavení nezbytných k řádnému plnění povinností pracovníků nebo dodavatelů.
- (q) Poskytování takových dalších služeb, které mohou souviset se zachováním vybavenosti Administrativního a obchodního komplexu.
- (r) Náklady související s provozem, správou a udržováním dobrého stavu Administrativního a obchodního komplexu a/nebo pozemku, na kterém se nachází, poskytované buď interně, nebo externím poskytovatelem.
- (s) Úhradu za plyn, elektřinu, naftu či jiné palivo, vodu a telefony používané při poskytování jakýchkoliv služeb.
- (t) Zjišťování stavu měřidel pro dodávku energií nájemcům.
- (u) Veškeré poplatky, daně a náklady vzniklé ve vztahu k Administrativnímu a obchodnímu komplexu a/nebo pozemku, na kterém se nachází.
- (v) Veškeré další přiměřené náklady a výdaje vzniklé Pronajímateli ve vztahu k Administrativnímu a obchodnímu komplexu, specificky finanční dotace poskytnuté Pronajímatelem ve vztahu k jídelně umístěné v Administrativním a obchodním komplexu v souvislosti s jejím provozem, výdaje vzniklé Pronajímateli v souvislosti s bezpečnostními službami, recepcí a veškeré další náklady na služby poskytované v souladu s obecnou tržní praxí. Dotace poskytovaná Pronajímatelem jídelně umístěné v Administrativním a obchodním komplexu může být Nájemci účtována až do výše 0,30 EUR za metr čtvereční Pronajímané plochy za měsíc (plus DPH) za předpokladu, že jídelna bude v provozovnu

3. ODPOVĚDNOST NÁJEMCE

- 3.1** Nájemce bude (na své náklady) odpovídat za údržbu a opravy (avšak za opravy odovídá Nájemce pouze za předpokladu, že potřebu oprav níže uvedených položek řádně a včas nenahlásil Pronajímateli) následujících položek, pokud Smlouva výslovně neurčí, že za

některé z níže uvedeného odpovídá Pronajímatel:

- (a) Prostory, včetně příček, stropu a podlahy,
- (b) všechno vybavení ve vlastnictví Nájemce,
- (c) všechny dveře v Prostorách, včetně **vstupních** dveří do Prostor, včetně všech jednotlivých součástí,
- (d) okna z **vnitřní** strany,
- (e) osvětlení (včetně výměny žárovek) a vnitřní telefony včetně elektrických zámků,
- (f) koncová zařízení rozvodu vody,
- (g) sifony (včetně jejich výměny dle potřeby),
- (h) výpusti vody, umyvadla, kuchyňské výlevky, trouby, ohřívače, kuchyňské linky, vestavěné a přidané skříně

3.2 Nájemce bude odpovídat na své náklady za čištění následujících položek, pokud Smlouva výslovně neurčí, že za některé z níže uvedeného odpovídá Pronajímatel:

- (a) Prostory, včetně příček, stropu a podlahy,
- (b) všechno vybavení ve vlastnictví Nájemce,
- (c) všechny dveře v Prostorách, včetně vstupních dveří do Prostor, včetně vždy všech jednotlivých součástí, a
- (d) vnitřní strany oken.

Příloha 3 - Provozní řád

TATO PŘÍLOHA NÁSLEDUJE NA DALŠÍCH VLOŽENÝCH LISTECH



THE ORCHARD OSTRAVA

PROVOZNÍ ŘÁD PRO NÁJEMCE OBJEKTU **A FLEXI** **KANCELÁŘÍ**

PLATNÝ OD 1. 5. 2024

Vážení obchodní partneři, dámy a pánové,

dovoluji si Vás, jménem společnosti **BHS Orchard, s.r.o.**, přivítat v administrativním komplexu **The Orchard Ostrava**.

The Orchard Ostrava je svou osobitou architekturou dominantou mezi kancelářskými budovami v Ostravě. Jedná se o největší a nejmodernější kancelářský objekt v Ostravě o rozloze více než 34.000 m², jenž nabízí přívětivou atmosféru, skvělou dostupnost a výbavu. Součástí komplexu je 673 parkovacích míst, vlastní mateřská školka, stravovací zařízení a galerie výtvarného umění.

Projekt **The Orchard Ostrava**, který je v provozu od roku 2007, sestává ze tří budov (AB1, AB2, AB3) zahrnujících kancelářské plochy třídy "A". Každá budova má pět nadzemních a jedno podzemní podlaží, které jsou přizpůsobitelné dle individuálních požadavků nájemníků. Prostory jsou provedeny v nejvyšší kvalitě, včetně zdvojených podlah, nejmodernějších telekomunikačních připojení, snížených podhledů se zabudovaným osvětlením a klimatizací. Objekt má efektivní fasádu s dostatečným množstvím denního světla a má úsporný provoz vytápění, větrání a chlazení.

[Projekt The Orchard Ostrava obsahuje i část Flexibilních kanceláří \(Flexi kanceláře\).](#)

Naším cílem je, abychom dosáhli vysoké úrovně Vaší spokojenosti a bezpečnosti a utvářeli pozitivní obchodní vztahy s Vámi, s dodavateli i širokou veřejností. Sestavili jsme proto pro Vás tento Provozní řád, který zahrnuje hlavní aspekty provozu a služeb dostupných v kancelářském komplexu **The Orchard Ostrava**. Provozní řád pro nájemce budovy je závazným dokumentem pro všechny nájemce **The Orchard Ostrava**. Obsahuje potřebné informace, pravidla a zásady týkající se bezpečného, hospodárného a spolehlivého provozu objektu a také užitečné informace a kontakty na tým Managementu nemovitosti a další důležitá telefonní čísla pro nouzové situace.

Zdvořile Vám doporučujeme, abyste o uvedených zásadách a pravidlech informovali Vaše zaměstnance i obchodní partnery a uchovávali tento Provozní řád volně k nahlédnutí v prostorách Vašich kanceláří. Naší snahou je tento Provozní řád pravidelně aktualizovat a doplňovat o nově dostupné služby a provozní informace.

Pevně věříme, že pro Vás bude objekt **The Orchard Ostrava** inspirativním prostředím, kde se bude dařit Vám i vašemu podnikání. V případě dotazů jsme Vám plně k dispozici a neváhejte se na nás obrátit.

Váš **The Orchard Ostrava** management tým.

OBSAH

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

1. Definice
2. Účel provozního řádu
3. Platnost provozního řádu
4. Základní informace o objektu (Popis a členění objektu, Kancelářské prostory, Stravovací zařízení, Parkoviště, Lokalita a umístění)
5. Property management, facility management, správa nemovitosti (Property Management, ostraha a recepce, Technická údržba, Nouzová opatření v rámci požární ochrany, BOZP a vyšší moci)

KANCELÁŘE A NÁJEMNÍ PROSTORY

6. Nájemní prostoty a nájemní řád (Nájemní prostory a jejich údržba, Skladování v nájemních prostorách, Vnitřní úpravy nájemních prostor, Nájemní řád)
7. Společné prostory a zařízení

ZÁSADY A POSTUPY

8. Všeobecné zásady, přístup a bezpečnost (Vstup do objektu, Vstup pro personál nájemce a návštěvy, Zásobování, Nouzové východy)
9. Zatížení a nosnost podlah
10. Odpadové hospodářství, hygiena
11. Respektování architektury budovy
12. Požární bezpečnost

UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR A FLEXI KANCELÁŘÍ

13. Užívání společných prostor
14. Užívání prostor Flexi kanceláří
15. Reklamy a vývěsky

PARKOVÁNÍ

16. Pravidla pro provoz parkoviště (Vjezd a povolení k parkování, Nesprávné či nepovolené parkování, Škody, Skladování materiálu v prostoru parkoviště, Parkovací řád)

ROZDĚLENÍ NÁKLADŮ

17. Společné náklady na povoz objektu

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

1. Definice

Budova: nemovitost nacházející se mezi ulicí Cihelní a Hornopolní, projektovaná jako kancelářské prostory a parkoviště k pronájmu, včetně společných prostor

Společné prostory: části budovy, jež nejsou určeny k výhradnímu užívání konkrétnímu nájemci, jedná se o sdílené plochy v budově sloužící k užívání všem. Společné prostory zahrnují recepce, chodby a schodiště, koridory, parkoviště, prostory pro stravování.

Nájemní smlouva: smlouva podepsaná mezi Pronajímatelem a Nájemcem týkající se pronajatých prostor v budově

Flexi kanceláře: části budovy, jež jsou určeny k výhradnímu užívání konkrétnímu nájemci.

Zasedací místnost: prostor určený k pronájmu, a to ke kancelářským či souvisejícím administrativním činnostem (schůzky, obchodní jednání, valné hromady, školení, semináře apod.), nebo činnostem, které byly mezi Nájemcem a Pronajímatelem výslovně dohodnuty.

Nájemci: nájemci kancelářských prostor, Flexi kanceláří a parkoviště

Pronajímatel: BHS Orchard s.r.o.

Člen Nájemce: zaměstnanec nájemce

Host nájemce: návštěvy, dodavatelé, spolupracovníci, klienti a zákazníci nájemce

Parkoviště: část areálu umístěná v prostoru kolem budov

Provozní řád: hlavní zásady a pravidla platná v objektu **The Orchard Ostrava**

Pronajaté prostory: části objektu pronajaté Nájemci a určené k výhradnímu užívání Nájemci

Property management nemovitosti: Cushman & Wakefield, s.r.o.

2. Účel provozního řádu

Tento provozní řád vypracoval Property manager budovy společnost Cushman & Wakefield, s.r.o. Hlavním účelem je popsat prostory budovy určené k výhradnímu používání nájemci a dále definovat společné prostory budovy určené ke společnému užívání. Vypracovali jsme soubor pravidel nezbytných pro užívání budovy a řádné provozování společných služeb poskytovaných v objektu. Dále tímto vymezujeme základní práva a povinnosti. Provozní řád má také za úkol zajistit úspěšné a obchodní prostředí pro celý administrativní komplex jako takový. Nájemce, jeho personál, zákazníci, dodavatelé a návštěvníci se tudíž zavazují tento provozní řád dodržovat. Každý nájemce jmenuje svého kompetentního zástupce, jenž bude zodpovědný za dodržování provozního řádu. Tento zástupce bude nájemcem jmenován za účelem navázání a udržování kontaktu s Property managerem nemovitosti.

3. Platnost provozního řádu

Provozní řád platí pro každého nájemce i jakéhokoliv uživatele jakékoliv části objektu. Provozní řád je nedílnou součástí nájemní smlouvy a je pravidelně aktualizován. V případě jakéhokoliv rozporu mezi ustanoveními provozního řádu a nájemní smlouvou platí ustanovení nájemní smlouvy. Pronajímatel má právo upravovat provozní řád tak, aby zajistil optimální správu budovy. Každá úprava bude uplatňována poté, kdy byla nájemcům oznámena písemnou formou a její obdržení bylo potvrzeno nájemcem.

4. Základní informace o objektu

4.1. Popis a členění objektu

Jednotlivé budovy areálu jsou navrženy ve tvaru H, čímž je výrazně rozdělen na dva objekty propojené proskleným krčkem sloupko příčkové systémové fasády. Jedna část budovy je navržena sedmipodlažní s pilovou zvýšenou atikou, druhá část budovy a krček jsou šestipodlažní. Hlavní vstupy jsou situovány z ul. Hornopolní. Budovy jsou opláštěné pásovými okny s předokenními žaluziemi CETA Isotra a parapety s předvěšenou provětrávanou fasádou z hliníkových panelů v kombinaci s akcenty z desek z kaleného smaltovaného skla. V každé budově jsou 4 výtahy.

4.2. Kancelářské prostory

Kancelářské prostory každé budovy jsou rozděleny na dvě části (A a B) a spojovací krček. Hlavní vstup je situován od ulice Hornopolní, kde jsou hlavní recepce jednotlivých budov. V nejnižším patře se nachází kuchyně a technologické prostory. Kancelářské prostory jsou situovány od 2.NP až po 7.NP.

4.3. Stravovací zařízení

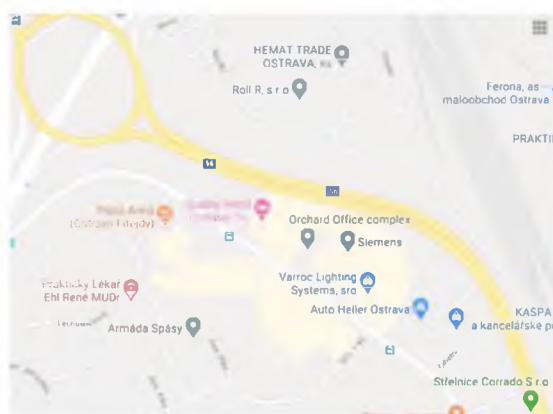
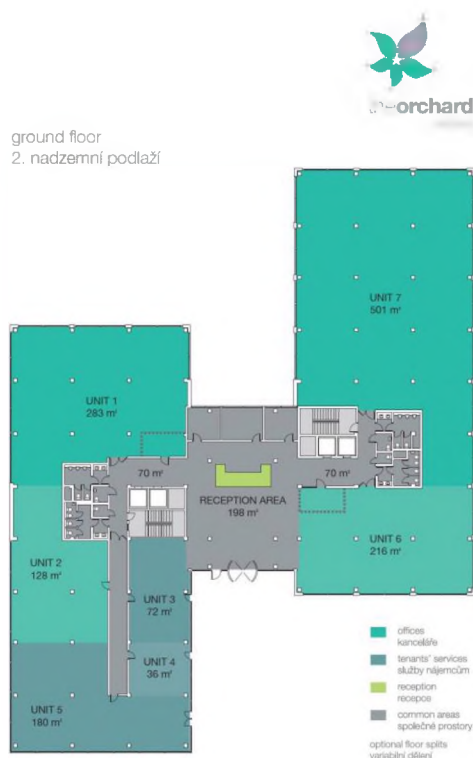
V areálu je umístěno stravovací zařízení, které je umístěno v přízemí objektu budovy I a budovy III (budova III provoz dočasně přerušen)

4.4. Parkoviště

Parkoviště zahrnuje celkem 673 parkovacích stání umístěných v areálu za administrativními budovami. Vjezd a výjezd do prostor parkoviště je po příjezdové komunikaci navazující na Hornopolní ulici. Další parkovací stání jsou v parkovacím domě v areálu, kde se nachází 208 míst.

4.5. Lokalita a umístění

Administrativní komplex **The Orchard Ostrava** má výbornou vizibilitu. Je umístěn na parcelách bývalé centrální ostravské tržnice, v těsné blízkosti centra města, s dobrou dostupností. Dopravní napojení na hlavní městskou komunikační síť, městskou hromadnou dopravu a dálnici D 47, činí komplex vysoce atraktivním. Hlavní vjezd a vstup do areálu je z příjezdové komunikace navazující na Hornopolní ulici a je ohraničen prodlouženou ulicí Místeckou.



5. Property management, facility management, technická správa nemovitosti

V administrativním komplexu **The Orchard Ostrava** působí profesionální Property management tým a Technická správa nemovitosti, který je Vám plně k dispozici pro Vaše dotazy a podněty. Kancelář Property managementu je umístěna v na přízemí budovy AB2 (zadní vchod z parkoviště). Vaše požadavky, připomínky a žádosti týkající se provozu a správy objektu i dalších provozně technických požadavků, prosím, adresujte na Property manažera objektu, který se Vám bude věnovat. Prosíme vás, abyste dodržovali tento komunikační tok mezi Vámi, jakožto nájemcem a provozovatelem budovy, v jakékoliv záležitosti týkající se správy a provozu objektu, a to s ohledem na efektivitu a přehled v komunikaci, a také s ohledem na uzavřené smluvní vztahy.

5.1 Property Management a technická správa nemovitosti

Property Manager

Cushman & Wakefield, s.r.o.

Key Account manažer: [REDACTED]

Property manažer: [REDACTED]

Technická správa

první slezská facility & property s.r.o.

Technická Správa: [REDACTED]

ostraha, recepce, údržba, úklid

Special Service International, spol. s r. o.

Technická údržba: [REDACTED]

5.2 Technologický velín (nepřetržitý provoz)

Ohlašovna požáru a velín ostrahy: 596 651 500 – 501, nebo 777 461 585

Nonstop hlášení technických poruch a závad

Nonstop hlášení zásobování, stěhování, otevírání prostor

Ostraha objektu je poskytována 24 hod. denně a je zajištěna v kombinaci s kamerovým systémem CCTV s vazbou na protipožární a zabezpečovací systémy budovy. Pracoviště dispečinku, ostrahy a ohlašovny požáru je v přízemí budovy AB1. Žádáme nájemce, aby informovali své zaměstnance, že jsou monitorováni ve společných prostorách kamerovým systémem CCTV a to za účelem zvýšení bezpečnosti objektu **The Orchard Ostrava**. Bezpečnostní služba uchovává záznamy kamery po dobu 3 dnů. V budově **The Orchard Ostrava** byly rozmístěny piktogramy s informacemi o používání kamerového systému. Přítomnost ostrahy nezaručuje, že budova je zcela chráněna proti násilným činům, rizikům krádeže a proti vloupání. Nájemci jsou zodpovědní za zabezpečení svých pronajatých prostor a jejich vybavení. Ostraha zajišťuje písemnou registraci všech návštěvníků žádajících přístup do objektu po pracovní době. Ostraha objektu má, v mimořádných případech (požár, únik vody atp.), přístup do všech nájemních prostor. Klíče, karty, čipy či specifické kódy jsou uschovány v prostoru dispečinku ostrahy v uzavřeném safety vaku s plombou s kontaktem na příslušnou odpovědnou osobu nájemce, která bude v naléhavých případech o použití klíčů informována.

Recepce objektu AB1:	596 651 502	777 461 592
Recepce objektu AB2:	596 651 535	777 461 593
Recepce objektu AB3:	596 651 560	777 461 594

Budova je pro nájemce přístupná 24 hodin denně, recepce je v provozu:

AB1 - od 07:00 hodin do 19:00 hodin

AB2 - od 06:30 hodin do 18:30 hodin

AB3 - od 06:30 hodin do 18:30 hodin.

Mimo tuto dobu je recepce uzavřena a je zajištěna pochůzkovou činností ostrahy objektu. Recepce poskytuje informace týkající se nájemců a další informace, které je povolena sdílet.

5.3 Správa nemovitosti zahrnuje tyto služby

- provoz a údržbu budovy a společných prostor (například ostraha, úklid, technická údržba atd.)
- cvičení zaměřená na evakuaci budovy v souladu s požárními předpisy

- správu přístupových a parkovacích karet
- správu systému generálního klíče, objednávky klíčů
- organizaci značení a informačního systému
- koordinaci dodávek a stěhování do objektů
- fakturaci (nájemné a poplatky za služby)
- pomoc při zařizovacích pracích (předání nájemcům)
- průběžná kontrola nájemních prostor
- vedení agendy související s pojistnými událostmi
- zpracování rozpočtu provozních nákladů a finanční plánování s péčí řádného hospodáře

5.4 Technická správa nemovitosti zahrnuje tyto služby

- odpovědnost za technický provoz budovy a provoz technických zařízení
- v pronajatých prostorách je odpovědnost omezena na údržbu zařízení, která jsou součástí technologií budov
- požadavky na údržbu a opravy vytápění a klimatizace budovy jsou zajišťovány bezplatně technickou údržbou, tyto poruchy zařízení hlásí nájemci na dispečink v budově AB1
- pokud má nájemce poruchu na zařízení, které není součástí technického zhodnocení Pronajímatele, je možné opravu poruchy či zařízení objednat u technické správy. Náklady na takovéto opravy jsou přímým nákladem Nájemce.
- opravy a údržba vnitřní části nájemních prostor, jako jsou dveře, zámky, soukromé toalety, kuchyně, doplňkové klimatizační jednotky, vlastní chlazení serverové místnosti atd. se považují za zúčtovatelné služby

5.5 Nouzová opatření v rámci požární ochrany, BOZP a vyšší moci

1. Nájemce musí plnit všechny požadavky orgánu požární ochrany. V souladu se zákonnými požadavky, nebo v souladu s technickými požadavky pronajímatele v případě, že jsou přísnější, dodá pronajímatel Pravidla požární ochrany a Příručku k hasicím přístrojům týkajících se pronajatých prostor. Pronajímatel zajišťuje kontrolu všech vyhrazených požárních zařízení spojených stavebně s budovou (suchovody, PHP) dle zákonných požadavků. Pronajímatel musí kontrolovat a udržovat systémy detekce požáru u nájemce podle předpisů pro tyto systémy. Nájemce musí zajistit odpovídající přístup v souladu se svými bezpečnostními pravidly.

2. V případě detekce požáru, musí tuto skutečnost nájemce neprodleně ohlásit na ohlašovně požáru v budově.

Důležitá telefonní čísla v objektu The Orchard Ostrava:

Ostraha - ohlašovna požáru	+420 596 651 500-501
Velín FM	+420 596 651 500-501
Recepce objektu AB1	596 651 502
Recepce objektu AB2	596 651 535
Recepce objektu AB3	596 651 560
Tísňové volání	112
Záchranná služba	155
Hasiči	150
Policie	158
Městská policie	156

3. Požární ochrana v objektu **The Orchard Ostrava** je řešena dokumenty: "Požární poplachové směrnice", „Evakuační řád“, „Schéma evakuace“. Nájemce bude s dokumenty seznámen a je povinen jej závazně dodržovat.

4. Nájemce nesmí v budově a v pronajatých prostorách provádět činnosti, které aktivují systém detekce tepla a kouře budovy (práce s otevřených ohněm). To platí zejména pro používání kuchyněk, kde nejsou povoleny žádné činnosti, které s sebou přinášejí vyvíjení tepla a kouře.

5. Únikové cesty musí zůstat průchozí a volné. Shromaždiště pro evakuaci jsou určeny v "Požárních poplachových směrnících".

6. V případě zjištění poškození vodou, naftou nebo v případě jiných katastrofických situací musí nájemce neprodleně informovat dispečink a bezpečnostní službu. Mimo pronajatých prostor se oznamovací povinnost vztahuje na celé zařízení.

7. V případě zjištění trestného činu musí být informován dispečink, property manager spolu s příslušným orgánem.

KANCELÁŘE A NÁJEMNÍ PROSTORY

6. Nájemní prostoty a nájemní řád

6.1. Nájemní prostory

Nájemní prostory jsou prostory, které užívá nájemce dle platné nájemní smlouvy (kanceláře, skladovací prostory, parkovací stání). V den zahájení nájemního vztahu si nájemce a pronajímatel předají nájemní prostory oproti předávacímu protokolu, kde uvedou a popíší stav prostor, stav podružných měřidel energií a případné další zjištěné informace. V den ukončení nájemního vztahu si nájemce a pronajímatel předají prostory zpět oproti předávacímu protokolu v souladu s dikcí nájemní smlouvy, případně definují stav prostor při ukončení nájemního vztahu. Dva měsíce před ukončením nájemního vztahu je možno provést kontrolu prostor za účelem odhadu případných nákladů na uvedení prostor do stave ke dni předání bez jakéhokoli případného poškození.

6.2. Údržba nájemních prostor

Na údržbu nájemních prostor odpovídá nájemce. Nájemce bude na své náklady udržovat své nájemní prostory v dobrém stavu včetně vstupních dveří, oken, vnitřních dveří, kování, podlahové krytiny a vyhrazených požárních zařízení, pokud jsou majetkem nájemce.

Části prostor, jejichž údržba a opravy mohou být provedeny prostřednictvím pronajímatele, avšak na účet nájemce, netvoří-li technické zhodnocení Pronajímatele:

- podhledy
- vstupní dveře, okna, žaluzie a rolety proti slunci
- omítky a nátěry stěn
- přístupové dveře a otvory pro přístup do společných prostor a k technickému vybavení
- potrubí, stoupačky a vedení uvnitř nájemních prostor určené k výhradnímu používání nájemcem
- instalace sociálního zařízení, trubky a kohoutky
- instalace osvětlení a rozvodné panely.

Nájemce je povinen získat, před zahájením prací, písemný souhlas pronajímatele. Pronajímatel dále pověří odpovědnou entitu (projekt management) ke kontrole a dohled nad na prováděnými pracemi práce. Čištění fasády, oken a žaluzií, provádění deratizace, dezinfekce, deratizace a dezinfekce zajišťuje pronajímatel prostřednictvím technické správy.

Výměna světelných zdrojů

Nájemci jsou zodpovědní za výměnu světelných zdrojů v rámci nájemního prostoru a strpí kontrolu týkající se výměny světelných zdrojů. Bez ohledu na to doporučujeme nájemcům aby se v případě nutnosti výměny standardního kancelářského světelného zdroje obrátili na technickou správu.. Na základě žádosti nájemce může tehcnická správa provést výměnu standardních kancelářských světelných zdrojů. Poplatky jsou za světelný zdroj a práci.

6.3. Skladování v nájemních prostorách

Skladování hořlavého materiálu, látek či zboží podléhající zkáze mohou být skladovány v nájemních prostorách pouze v souladu s provozním řádem a příslušnými zdravotními a bezpečnostními předpisy. Pro skladování takovýchto látek a materiálu musí mít nájemce předchozí souhlas pronajímatele, jakož i předchozí povolení příslušného úřadu v případě, že je toto vyžadováno. Takovéto skladování nesmí ostatní uživatele budovy nijak obtěžovat a bude podmíněno zvláštní pojistkou, jež bude uzavřena ještě před uskladněním. **Skladování jakýchkoliv nebezpečných, zdraví škodlivých či páchnoucích produktů, či jakýchkoliv těkavých či hořlavých produktů je přísně zakázáno, a to i ve skladech a jiných částech budovy. Výjimka se vztahuje na dodávky nezbytné pro provoz kopírovacího a kancelářského vybavení.**

6.4 Vnitřní úpravy nájemních prostor

Veškeré práce prováděné v nájemních prostorách, včetně vnitřních úprav, podléhají předchozímu schválení pronajímatele. Při úpravách lze používat pouze materiály schválené pronajímatelem. Úpravy dotýkající se systému vytápění, větrání a chlazení budovy, systémů požární bezpečnosti a elektrických systémů budovy mohou provádět pouze nominovaní dodavatelé pronajímatele. Nájemce je povinen předložit pronajímateli dokumentaci k provádění úprav včetně případných souhlasných stanovisek dotčených orgánů státní správy k provedení takovýchto úprav. Dokumentace, kterou nájemce předloží pronajímateli za účelem získání úředního povolení, bude obsahovat popis – technickou zprávu, odhadované náklady a výkresovou dokumentaci v rozsahu odpovídajícímu stupni úprav, jež mají být provedeny. Pronajímatel a jím pověřený tým (property management, projekt management) se k žádosti o schválení úprav vyjádří do 7 pracovních dnů. Souhlas s úpravami bude vydán po kontrole veškeré potřebné dokumentace a

předložení souhlasných stanovisek příslušných orgánů státní správy. Zástupce pronajímatele má právo si vyžádat na náklady nájemce dodatečnou dokumentaci (např. statický posudek, projekt VZT nebo elektro), pokud to charakter plánovaných prací vyžaduje. Po dokončení vnitřních úprav či změn vnitřního uspořádání předá nájemce podrobný soubor výkresů skutečného provedení úprav nájemce, včetně výkresů prostor, výkresů prováděných instalací, prohlášení o vlastnostech použitých výrobků, certifikáty provedených prací, revizí elektrických zařízení a případných dalších dokumentů. Po dokončení veškerých prací ověří zástupce pronajímatele, zda dokončené práce odpovídají dříve předložené a schválené dokumentaci. Práce prováděné v nájemních prostorách budou realizovány v souladu s Pravidly pro provádění dodavatelských prací v prostorách budovy a budou realizovány na náklad a na výhradní zodpovědnost nájemce.

Přístup pro dodavatelské firmy musí být předem domluven s property managerem, který podle charakteru služby rozhodne o nutnosti vydání přístupové vstupní karty do budovy. Nakládání s přístupovou kartou musí být v souladu se Směrnicí pro nakládání s přístupovými kartami. Přístupovou kartu přebírá a vrací nájemce. Práce ovlivňující jakýmkoliv způsobem provoz budovy nebo činnost ostatních nájemců, jako např. nadměrná hluchost, vrtání, sekání obvodových a stropních konstrukcí apod., je možno provádět pouze od 19:00 do 7:00 nebo v sobotu a v neděli a ve dny pracovního volna celý den (v souladu s Pravidly pro provádění dodavatelských prací). V případě, že některé práce bude nutné vykonávat mimo nájemní prostory nájemce, musí být předem schváleny property managementem v součinnosti s technickou správou jimi kontrolovány. Před provedením jakýchkoli takových prací budou osoby tyto práce vykonávající proškoleni v oblasti BOZP a požární ochrany se zaměřením na budovu, a to technickou správou nebo bezpečnostním specialistou s písemným dokladem. ☐ Jakýkoliv zásah do technologie budovy (elektroinstalace, MaR, vzduchotechnika, topení a chlazení, kartový systém, EPS apod.) má dodavatel povinnost projednat s property managementem / technickou správou objektu v dostatečném předstihu (min. 5 pracovních dnů). **Vstup do elektroinstalace je povolen jen pouze v doprovodu technické správy objektu.**

Rozpis prací

Práce spojené s vnitřními úpravami nájemních prostor musí respektovat provozní řád, v žádném případě nebudou zasahovat do běžných činností dalších nájemců ani do provozu budovy. Pokud by práce, které mají být vykonány, vyžadovaly přerušování běžného provozu budovy (přerušování dodávky vody nebo elektrické energie atd.), vyžádá si nájemce od property managementu souhlas nejméně 8 dní před zahájením takovýchto prací. Nájemce je povinen předložit technickému manažerovi předem ke schválení rozpis plánovaných prací.

Dodávky materiálu

Dodávky materiálu budou organizovány v součinnosti se property managementem a/nebo jím pověřenými osobami a budou podmíněny jeho předchozím souhlasem. Materiály budou do budovy dopravovány po předchozí domluvě property managementem dle dohodnuté zásobovací trasy, Nájemce a property manager se dohodnou o trasách používaných personálem dodavatelů nájemce ve společných prostorech, jakož i o používaných prostředcích zajišťujících ochranu stěn, dveří a dalších částí společných prostor. Náklady na takovou ochranu ponese nájemce. Ve společných prostorách a v recepci není dovolena manipulace s materiálem a je zde zakázáno jakékoliv skladování materiálu, osobních zásilek či majetku zaměstnanců nájemců. Malé dodávky materiálu, které lze přenést v ruce a neblokují a nevyužívají celou kabinu výtahu, mohou být prováděny v pracovní době a skrz společné prostory a recepci objektu. Velké dodávky, které budou blokovat prostor a budou využívat celou kabinu výtahu, se nesmí realizovat v pracovní době a musí být oznámeny property manažerovi a technické správě 5 dnů předem. V případě dodání zboží, které by mohlo poškodit výtah, se musí použít vhodný ochranný obal. Nájemci, kteří využívají k zajištění zásilek kurýrní služby jsou povinni tyto **zásilky přebírat osobně**. Pracovníci ostrahy ani recepce nejsou oprávněni tyto zásilky přebírat ani je uskládat k pozdějšímu předání ani přebírat jiné jakékoli poštovní psaní.

Pojištění

Před zahájením stavebních úprav předloží nájemce správci nemovitosti doklady o existenci relevantního pojištění k takové činnosti. Rozsah a způsob plnění pojištění musí odpovídat aktuálním podmínkám, které jsou v souladu s požadavky pronajímatele na provádění úprav a zákony České republiky. Materiály používané k vnitřním úpravám a dekoraci interiéru nájemních prostor musí odpovídat požadavkům bezpečnosti a protipožární předpisům platným v budově. Nájemce okamžitě písemně oznámí property managementu jakékoliv zhoršení běžných rizik plynoucích z prací spojených s úpravami či dekorací interiéru. Property management bude mít právo buď požádat o odstranění příčin takového zhoršení, nebo požádat o takové vyřešení záležitosti. Nájemce zodpovědný za vznik takovéto situace výlučně ponese náklady spojené s nápravou stavu, pokud tyto vzniknou.

Stěhování

Nájemce se zavazuje, že bude property management informovat o datu svého nastěhování či vystěhování, aby bylo možno dohodnout:

- přístupové cesty, které budou používány přes společné prostory při přepravě kancelářského nábytku a vybavení tak, aby nedošlo k žádnému omezení dalších nájemců
- prostředky, kterých bude použito, aby byly chráněny stěny společných prostor
- udělení veškerých povolení k zajištění nastěhování do budovy či vystěhování z ní pomocí výtahů atd.
- ostrahu vstupu, kterým je prováděno stěhování, si objedná nájemce v případě potřeby u bezpečnostní služby střežící budovu

Nájemce se zavazuje, že uhradí opravy veškerých škod, k nimž v budově dojde při stěhování. Výše uvedená pravidla platí též pro dílčí stěhování během doby nájmu.

Telefony

Telefonní linky si zařizuje nájemce na vlastní náklady s provozovatelem telefonních služeb a je i jejich účastníkem se všemi právy a povinnostmi. Pronajímatel umožní využití vnitřních rozvodů budovy, budou-li tyto pro poskytovanou službu vyhovující. Každý nájemce je odpovědný za kontaktování poskytovatele telekomunikačních služeb dle vlastního výběru ještě před nastěhováním. Poskytovatelem telekomunikačních služeb budovy jsou společnosti O2, Dial Telecom, T-Mobile, PODA, které mají telefonní připojení do budovy a jejich přípojný terminál se nachází v 1. PP každé budovy.

2. V objektu je provedena příprava pro kabelové trasy poskytovatelů telekomunikačních služeb (místnost slaboproudu č. 134) O2, Dial Telecom, T-Mobile, PODA. Jakmile nájemce nominuje poskytovatele telekomunikačních služeb, je třeba kontaktovat property management a technickou správu kvůli koordinaci prací na kabelových rozvodech a prací souvisejících, např. instalaci satelitu na střeše. Každá instalace telekomunikačních kabelových rozvodů a dalšího vybavení na střeše, v místnosti slaboproudu a v instalačních šachtách je podmíněna souhlasem pronajímatele. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nelze instalovat žádné telekomunikační kabely. Na střeše nebo externích stěnách kteréhokoli objektu nebo na pozemku nesmí být instalována žádná anténa bez písemného souhlasu pronajímatele.

Požární prevence a bezpečnost

V objektu **The Orchard Ostrava** musí být dodržovány všechny zákony a předpisy dané legislativou České republiky jakož i místní samosprávou. Podpisem nájemní smlouvy se nájemci zavazují dodržovat všechny podmínky požární bezpečnosti budovy podle Pokynů pro provoz budovy. Na začátku každého pronájmu obdrží nájemce Požární bezpečnostní dokumentaci spolu s požární bezpečnostním školením. Na základě § 2 zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně v aktuálním znění je osobou odpovědnou za požární bezpečnost provozovatel prostor – statutární zástupce nájemce (pozn. pouze v případě právnické osoby). Tato osoba si musí uvědomit, že i když je jeho firma v budově, kde správa nemovitostí společnosti vlastníci budovu zajišťuje požární bezpečnost, nese i nadále zodpovědnost za požární bezpečnost v užívaných prostorách. Z tohoto důvodu důrazně doporučujeme, aby nájemci zajistili, aby se školení zúčastnili všichni manažeři zodpovědní za požární bezpečnost.

Nouzové postupy:

V objektu **The Orchard Ostrava** považujeme bezpečnost za nejvyšší prioritu a proto jsme připravili postupy pro případ nouzových situací, který zajistí bezpečné užívání budovy. Property Manager společně s technickou správou zorganizuje školení k postupům při mimořádných událostech; školení se bude konat 1x ročně. Každý nájemce bude požádán, aby jmenoval kontaktní osoby a požární hlídky pro nouzové situace, které obdrží další školení; tyto budou sloužit jako styčné osoby pro aktualizaci a realizaci bezpečnostního a havarijního protokolu budovy. Požární hlídky a odpovědné osoby jsou nápomocny při zajišťování bezpečnosti zaměstnanců v případě mimořádné události v objektu.

6.5. Nájemní řád

1. Na vnějších oknech, nebo místě viditelném z vnější strany objektu nesmí být umístěny žádné značky, nápisy, obrázky (s výjimkou uměleckých děl v areálu), oznámení nebo reklama. Pokud má být viditelný z vnějšku nebo z veřejné chodby v budově, musí být předmět instalován takovým způsobem a musí být takového charakteru a stylu, jak byl písemně schválen pronajímatelem.

2. Nájemce nesmí používat název budovy k jinému účelu než jen jako svou obchodní adresu. Po vyklizení objektu nesmí nájemce používat název budovy jako svou obchodní adresu. Nájemce nesmí používat jakýkoliv obrázek či vypodobnění budovy v oběžnících, oznámeních, reklamě nebo korespondenci.
3. Pro udržení pořádku v budově nebude nájemce rušit ostatní nájemníky. To platí zejména o rušení tvořené hlukem a nepříjemnými pachy. Nájemce ponese zodpovědnost za nedodržování této povinnosti a v případě stížností přijme vhodná opatření k nápravě. To platí i v případě, že hluk nebo nepříjemný pach je normální součástí podnikatelské činnosti vykonávané nájemcem.
4. Mimo pronajaté prostory se nesmí umísťovat a skladovat žádné předměty s výjimkou jiného (skladového) prostoru pronajatého nájemcem. Jízdní kola a skútry se nesmí ukládat v pronajatých a společných prostorách. Pro uskladnění jízdních kol je určena kolárna umístěna pod platem mezi budovami AB1 a AB2. Pro parkování skútrů je určen parkovací prostor před kolárnou.
5. Nájemce nesmí bránit vstupům do budovy, k dopravním prostorám, předzahrádkám, schodištím, vstupům do suterénu, atd. Nájemce smí parkovat vozidla pouze v prostorách poskytovaných pronajímatelem speciálně k tomuto účelu v souladu s alokací míst dle nájemní smlouvy. Totéž platí pro vozidla zaměstnanců, hostů a dodavatelů nájemc. Nájemci musí zajistit, aby se příslušné osoby řídily těmito pokyny.
6. Property management je oprávněn vydat zvláštní pokyny týkající se provozu budovy, zejména její technické části – např. klimatizace, větrání, osvětlení, atd. a nájemce bude tyto pokyny dodržovat.
7. Nájemce musí zajistit přiměřený přístup pro údržbu pronajatých prostor
8. Nájemce nesmí umísťovat velkoobjemový odpad do sběrných odpadových kontejnerů poskytovaných pronajímatelem pro všeobecné účely; velkoobjemový odpad odstraní nájemce sám, nebo na jeho žádost a náklady může jeho odstranění zajistit pronajímatel.
9. Nájemce musí plnit a respektovat pokyny týkající se budovy, např. pokyny, značky, doporučení a zákazy umístěné v budově.
10. Za neoprávněné používání zvláštního zařízení budovy (zabezpečovacích systémů, protipožárních zařízení, atd.) může být nájemce volán k odpovědnosti.
11. V budově není povolen žádný výbušný nebo svoji podstatou nebezpečný předmět či látka.
12. Nájemce se nesmí představovat jako osoba spojená s jakoukoli společností nebo korporací, podle níž může být budova známa nebo nazývána.
13. Chodníky, vjezdy, pasáže, dvory, chodby, haly, výtahy a schodiště v prostorách a budově a okolo nich nesmí být blokovány.
14. Do budovy, společných i nájemních prostor nesmí být vnášena jakákoli zvířata (kromě vodících psů doprovázejících osoby se sníženou schopností orientace).
15. Agitace s cílem získávání obchodů od jiných nájemců budovy není povolena. Nájemce nesmí v budově propagovat podnikání, profesi nebo činnosti prováděné nájemcem způsobem, který porušuje etický kodex každé uznávané asociace nebo organizace, vztahující se takovému podnikání, profesi nebo činnostem.
16. Nájemce nesmí plýtvat elektřinou a vodou, rozumně spolupracuje s pronajímatelem na zajištění co nejúčinnějšího a nejefektivnějšího provozu systémů topení a chlazení budovy.
17. Ke dveřím nesmí být připevňovány zámky či elektronická přístupová zařízení nebo podobná zařízení; výjimku povoluje pronajímatel, který bude mít právo ponechat si klíč ke všem takovým zámkům. Bez předchozího souhlasu pronajímatele nesmí nájemce instalovat žádné zámky či elektronická přístupová zařízení.

18. Nájemce přebírá plnou odpovědnost za ochranu prostor proti krádeži, loupeži a drobnému rozkrádání. Pronajímatel nenesení odpovědnost za škodu nebo odcizení nebo zpronevěru. S výjimkou normální běžné pracovní doby nájemce, musí tento udržovat všechny dveře do prostor uzamčeny a další zařízení pro vstup do prostor zavřená a zajištěná. Všechny dveře do chodby musí zůstat po celou dobu zavřené.

19. Pokud nájemce požaduje telegrafní zařízení, telefony, bezpečnostní alarmy nebo jiná elektronická mechanická zařízení, pak pronajímatel na základě žádosti nasměruje nájemce, kde a jak musí být nainstalovány přípojky a všechny rozvody pro tyto služby. Pronajímatel nedovolí vrtání; řezání a instalace vodičů nebo kabelů je povoleno bez předchozího souhlasu.

20. S výjimkou předchozího souhlasu pronajímatele, nebo pokud není stanoveno jinak v nájemní smlouvě, provádí veškerý úklid, opravy, správcovské služby, malování, natírání nebo jiné služby a práce v prostorách a okolo nich pouze autorizovaný personál budovy / autorizování dodavatelé pronajímatelem.

21. Hmotnost, velikost a umístění bezpečnostních schránek, zařízení, strojů a jiných velkých nebo objemných předmětů podléhá schválení pronajímatele a tyto musí být vneseny do/z budovy v době a způsobem, jak určí pronajímatel. Před tím, než nájemce přemístí některý z těchto předmětů ven z budovy, musí získat písemné povolení proeptry managementu..

22. Nájemce nesmí přetěžovat bezpečnou kapacitu elektroinstalace budovy a prostor, nebo překračovat kapacitu kabelových napaječů nebo stoupaček. V rozsahu povoleném zákonem nesmí nájemce způsobit demonstrace nebo jinou činnost, která by narušovala podnikání pronajímatele nebo jiného nájemce nebo obyvatele budovy. Nájemce nesmí povolit nebo podporovat distribuci písemných materiálů ovlivňujících jeho zaměstnance v budově nebo okolo ní s výjimkou míst a s výhradou časového a dalších omezení, k nimž může pronajímatel dát předchozí písemný souhlas.

23. Nájemce nesmí vařit, jinak připravovat ani prodávat jídlo nebo nápoje v pronajatých prostorách nebo z prostor nebo používat prostory pro bydlení nebo k účelům ubytování nebo spaní s výjimkou toho, že si nájemce smí instalovat a udržovat prodejní automaty, stanice na kávu / nápoje a zařízení na ohřev potravin a stravovací zařízení pro své zaměstnance nebo hosty za předpokladu, že toto je udržováno v souladu s platnými zákony a předpisy a neruší ostatní nájemce v budově zápachem, odpadky nebo škůdci.

24. Nájemce nesmí povolit používání jakéhokoli zařízení pro produkci nebo přenos zvuku tak, aby zvuk takto přenášený nebo produkováný byl slyšet nebo vibrace z něho byly rozeznatelné po areálu. Rovněž nájemce zamezí nežádoucím pachům nebo výparům, které by vycházely z prostor.

25. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele se nesmí na jakoukoli podlahu v prostorách připevňovat podlahová krytina pomocí lepidla nebo jiného adheziva. Souhlas pronajímatele se považuje za daný, pokud jsou takové případy zahrnuty jako součást plánů a specifikací díla nájemce nebo následných úprav, které jsou jinak schválené pronajímatelem.

26. Nájemce nebude instalovat žaluzie, markýzy, nebo jiné formy zakrytí oken uvnitř nebo vně, nebo okenních ventilátorů, nebo podobných zařízení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce nebude rušit nebo blokovat jakékoli obvodové vytápění, klimatizaci nebo ventilační jednotky.

27. Kouření a používání otevřeného ohně je přísně zakázáno v budově, na celém pozemku objektu, na parkovišti, v parkovacím domě i v nejbližším okolí budovy včetně vstupní haly, přilehlých chodníků, zahrad a parkoviště. Zákaz se vztahuje i na veškeré typy elektronických cigaret nebo zařízení fungujících na principu zahřívání tabáku (např. IQOS). Kouření je povoleno pouze na místech, která jsou k tomuto účelu graficky označena mimo budovu a pozemek objektu.

28. V pronajatých prostorách, pronajatých skladech a kdekoli v budově nesmí být skladovány paliva a s hořlavé či jinak nebezpečné materiály. Zvýšenou pozornost je třeba věnovat dodržování požadavků požární ochrany.

29. V souladu s platnými místními právními předpisy zajistí nájemce požární hlídku pro pronajaté prostory a kompletní pronajímatelné plochy budovy.

30. Parkování, nakládání a vykládání je povoleno pouze na místech k tomu určených. Nájemce oznámí pronajímateli dobu nastěhování. Po dobu stěhování mohou nákladní vozy parkovat u služebního vchodu. Pro stěhování se smí používat pouze k tomuto účelu určené trasy a výtahy.

31. Pronajímatel může požadovat, aby se všechny osoby, které vstupují do budovy nebo ji opouští, identifikovaly u ostrahy registrací nebo jinak. Pronajímatel však neponese žádnou odpovědnost za jakoukoli krádež, loupež nebo jinou trestnou činnost v budově.

32. Nájemce musí dodržovat veškeré bezpečnostní, požární a evakuační postupy a předpisy stanovené jakoukoli vládní agenturou nebo opodstatněně zavedené pronajímatelem a bude spolupracovat a účastnit se všech adekvátních bezpečnostních programů, které se dotýkají budovy.

33. Nájemce bude spolupracovat a podílet se na všech recyklačních programech stanovených pro budovy jakoukoli vládní agenturou nebo opodstatněně zavedených pronajímatelem.

34. Strojní zařízení nájemce a bezpečná instalace:

Nájemci nesmí v pronajatých prostorách instalovat nebo používat žádné strojní zařízení, které může vydávat hluk, vibrace nebo třes do podlah nebo stěn, nebo které by svou hmotností mohlo poškodit podlahu budovy. Nájemci nebudou vnášet do budovy nebo z ní vynášet, umísťovat, stavět, instalovat nebo stěhovat jakýkoliv trezor, obchodní zařízení nebo těžké zařízení bez předchozího písemného souhlasu facility managementu. U přepážky ostrahy lze získat formuláře pro přesun majetku a zařízení, které je třeba před schválením vyplnit.

35. Orientační tabule ve vestibulu:

V budově jsou rozmístěny orientační tabule s označením a lokalizací nájemců. Instalace označení nájemce bude provedena na náklady nájemce k datu nastěhování. Nájemce zašle pronajímateli podklady v požadovaných formátech a dále si s pronajímatelem schválí finální podobu označení. Další instalace označení jsou podmíněny dostupností místa. Veškeré změny v obsahu orientačních tabulí poskytne pronajímatel. Ve výtahu značení není. Značení ve všech společných prostorech včetně výtahových vestibulů a všech podlažích nájemních prostor musí splňovat standardy budovy a být schváleno Property managementem.

36. Doporučujeme, aby si Nájemce provedl kontrastní označení veškerých celoskleněných ploch uvnitř nájemních prostorů (prosklených příček a dveří) v souladu s vyhláškou 398/2009 Sb. Pronajímatel budovy provedl označení celoskleněných ploch ve společných prostorech budovy (vstupy do objektu, vstupy do nájemních prostorů).

37. Nebezpečné předměty, zbraně:

Do budovy není povoleno vnášet a v budově přechovávat, nosit nebo držet jakékoliv výbušné ani jiné svou podstatou nebezpečné předměty, včetně střelných zbraní (a to jak nabitých, tak i nenabitých náboji v zásobníku).

7. Společné prostory a zařízení

7.1. Společné prostory

Společné prostory přístupné nájemcům:

- vstupní haly kanceláří, atria, schodiště, výtahy, podesty, společná sociální zařízení
- přístupy na parkovací plochy a do parkovacího domu
- kancelář technického manažera, místnost pro bezpečnostní služby
- prostor pro skladování odpadků
- technické prostory budovy, parkoviště
- veškeré movité předměty a zařízení určené ke společnému užívání
- veškeré společné instalace a služby, které již existují nebo které mohou být instalovány pro zvlášť stanovené použití v prostorách budovy, kanceláří a parkoviště

Společné prostory a zařízení budovy nepřístupné nájemcům:

- technické prostory s technologiemi na ohřev TUV, HVAC a klimatizace, větrací, elektrické, telekomunikační a další přídatné technické systémy, strojovny výtahů
- technická jádra, vodovodní stoupačky
- odpady vody, odtoky pro dešťovou vodu
- kanalizační odpady a přídatná zařízení včetně jejich větracích systémů
- sociální zařízení sloužící pro potřebu personálu, zabezpečujícího chod budovy
- vodovodní, teplovodní a elektrické vedení a jejich příslušenství
- veškerá společná zařízení v budově, tj. hlavní vodoměry a elektroměry
- zařízení pro odsávání vzduchu, zařízení mechanického větrání a k nim náležející vedení
- systém pro odvod vody, jež nejsou přístupné veřejnosti
- motory a veškeré přístroje
- místnost kontroly (dispečink)
- kontrolní systém správy budovy a zařízení a instalace kontroly vstupu do budovy

Pokud vede přístup do technických místností a ke společnému zařízení přes nájemní prostor, nájemce je povinen udržovat k nim neustále volný přístup za účelem jejich údržby.

ZÁSADY A POSTUPY

8. Všeobecné zásady, přístup a bezpečnost

8.1. Vstup do objektu

Nájemci mají do objektu **The Orchard Ostrava** přístup 24 hodin denně a 7 dní v týdnu s použitím svých přístupových karet. Přístupové karty budou sloužit k otevření vchodu do budovy, pronajatých prostor, jakož i vjezdu do parkovací zóny a do parkovacího domu. Všechny přístupové karty jsou centrálně registrovány. Pronajímatel požaduje, aby nájemce, v případě ztráty přístupové karty, neprodleně informoval technického manažera nebo kancelář ostrahy. Ztracená karta bude okamžitě zablokována. Nájemce je povinen zakoupit si na počátku nájmu přístupové karty do budovy a nese za ně plnou odpovědnost. Pro získání přístupové karty předloží nájemce žádost property managementu. Lhůta pro zajištění nové přístupové karty je 5 pracovních dnů. Chcete-li deaktivovat nebo upravit přístupovou kartu, obraťte vždy na property management, který následně bude instruovat tým spravující nastavení přístupových karet či jiných přístupových nástrojů (např. čipy). Pracovníkům ostrahy je přísně zakázáno, aby umožňovali přístup do zabezpečených prostor nájemce. Ostraha je přísně řízena směrnicí s nakládání s přístupovými kartami jakož i směrnicí s nakládáním s generálním klíčem. Je-li kartový systém kontroly přístupu pronajímatele nainstalován rovněž v pronajatých prostorách, pak tento systém je integrován do kartového přístupového systému pronajímatele a jím řízen.

8.2. Vstup pro personál nájemce a návštěvy

Příchozí pěšky (personál nájemce)

Personál nájemce má právo přístupu do budovy 24 hodin denně a 7 dní v týdnu po identifikaci přes čtecí zařízení platnou osobní magnetickou kartou nebo čipem. Tato magnetická karta / čip je nezbytná pro přístup do jednotlivých pater vedoucích k pronajatým kancelářským prostorám.

Příchozí pěšky (návštěvníci)

Návštěvníci se ohlásí pracovníkům recepce ve vstupní hale budovy. Pracovník recepce zaregistruje návštěvníka k navštěvovanému nájemci a informuje nájemce, který si návštěvníka osobně vyzvedne. Pracovníci recepce i ostrahy se striktně řídí Směrnicí pro nakládání s přístupovými kartami.

Příjezd vozidlem

Příjezd do prostor parkoviště je situován z ulice Hornopolní a je společný pro všechna parkovací stání v areálu a pro parkovací dům. Příjezd je opatřen závorou se čtecím zařízením na magnetické karty / čipy, kde se ověřuje autorizace vjezdu. Závora je ovládaná také z centrálního dispečinku. Prostor závory je monitorován kamerovým systémem.

8.3. Zásobování

Zásobování budovy je zajištěno buď vchody z ulice nebo přes parkoviště. Zásobovací vozidla přijíždějící do prostor parkoviště budou respektovat ustanovení pro návštěvníky týkající se vjezdu do prostor parkoviště, jak uvedeno v parkovacím řádu. Nájemci obdrží předem souhlas technického manažera k takovým zásilkám, pro které bude nutno použít výtah, aby byla předem zajištěna ochrana výtahu (pokud to bude nutné) a budou pod dohledem pracovníka bezpečnostní služby. **Maximální nosnost výtahů je 800 kg.**

8.4. Nouzové východy

Nájemce je povinen trvale udržovat volný přístup ke dveřím nouzových východů i v případě, že by se tyto nacházely v prostorách nájemce. Po předchozím schválení požární službou opatří nájemce všechny vstupní dveře do nájemních prostor zařízením umožňujícím kdykoliv nouzový únik těmito dveřmi.

V prostoru nouzového úniku je výslovně zakázáno:

- shromažďování osob, kouření
- skladování jakýchkoliv materiálů
- instalace jakýchkoliv zařízení

9. Zatížení a nosnost podlah

Podlahy budovy byly navrženy tak, aby unesly následující zatížení:

- 300 kg/m² pro zóny kanceláří
- 3000 kg/m² pro skladovací zóny umístěné v přízemí

Umístění nábytku či zařízení, které by neodpovídalo výše uvedeným specifikacím zmíněného zatížení, musí být předem schváleno technickým manažerem. Před udělením souhlasu může technický manažer záležitost konzultovat s projektantem budovy nebo s jinou příslušnou stranou, a to na náklady nájemce.

10. Odpadové hospodářství, hygiena

V souladu s našim závazkem týkajícím se udržitelnosti životního prostředí přijala budova **The Orchard Ostrava** program aktivní recyklace a hospodaření s odpady. Cílem našeho recyklačního programu je poskytnout uživatelsky příjemný systém, který maximalizuje jak kvalitu, tak množství recyklovatelných materiálů získaných od nájemců pronajatých prostor. Pro úspěšnost programu je potřebné partnerství facility manažera a nájemců.

Každý nájemce je povinen řídit se pokyny správy nemovitosti, týkajícími se likvidace odpadu. Likvidace odpadu je popsána v Pravidlech pro nakládání s odpady. Odpad je tříděn do následujících skupin: papír, plasty, sklo, nerecyklovatelný odpad, BIO odpad.

Je zakázáno vylévání hořlavých či nebezpečných látek do odpadového vedení napojeného na kanalizační síť nájemních prostor. Nájemce má povinnost třídít odpad. Odpad, který podléhá rozkladu či znečišťuje, musí být zabalen do papírových či plastických pytlů. S kontejnery na odpady je třeba manipulovat opatrně, poklopy kontejnerů musí být uzavřeny a okolí kontejnerů na odpady musí být udržováno v čistotě. Vodovodní kohoutky, rozvody vody, zařízení a vybavení na úpravu vody v rámci nájemních prostor musí být udržováno v dobrém, provozuschopném stavu a okamžitě opraveno, aby se zamezilo jakékoliv ztrátě vody či jiným potížím.

Plán nakládání s odpady řeší:

- sběrné místo
- snížení množství odpadu (včetně prevence, minimalizace a opětovného využití)
- recyklaci a opětovné využití materiálu (včetně baterií, pesticidů, svítidel a zařízení obsahujících rtuť)
- likvidace odpadu

Hlavní zásady hospodaření s odpady:

1. Není dovoleno ponechávat odpad mimo pronajaté prostory nebo v chodbách, nebo hodit jej na zem v blízkosti sběrných místností nebo v parkovacích zónách. Místnosti pro skladování odpadu jsou z bezpečnostních důvodů uzamčeny. V případě potřeby poskytne facility manažer přístup pro úklidovou firmu nájemce.
2. Odpadní jímky a výlevky jakož i zařízení toalet slouží pouze k jejich skutečnému účelu a nelze je používat k vypouštění jiných odpadů a kapalin, zejména kyselin a zásad. Nájemce ponese zodpovědnost za škodu na toaletě a mycím zařízení.
3. Nájemce ponese náklady na odstranění a přepravu odpadů vznikajících při jeho podnikatelské činnosti. Při skladování odpadů vznikajících krátkodobě při podnikatelské činnosti v pronajatých prostorách musí nájemce zajistit hygienické a kvalifikované skladování.
4. V případě podezření na výskyt škůdců může pronajímatel nařídit kontrolu pronajatých prostor. V případě zjištění jakýchkoli škůdců nelze vůči pronajímateli nárokovat náhradu škody nebo snížení nájemného. Pronajímatel je povinen provádět pololetní kontrolu zaměřenou na škůdce.
5. Nájemce je zodpovědný za odstranění hmotného odpadu z pronajatých prostor a jeho dodání na místo k tomu určené.
6. Úklidová služba nájemce je povinna odstraňovat běžný kancelářský odpad a recyklovatelné materiály. Úklidová služba nájemce může pro vynášení odpadu a recyklovatelných materiálů používat osobní výtahy, a to mezi 19:00 a 07:00 hod. Úklidová služba nájemce bude udržovat pořádek v osobních výtazích a přístupové trase k odpadu.

Všechny úklidové společnosti (včetně společnosti nájemce) jsou povinny dodržovat tyto zásady:

- zabránit míchání tříděného odpadu;
- zabránit ukládání tříděného odpadu do jiných odpadových kontejnerů v prostoru pro ukládání odpadu.

11. Respektování architektury budovy

Vstupní dveře do nájemních prostor, kamenná či prosklená fasáda budovy a okenní rámy, i když jsou součástí nájemních prostor, ohrady, schodišťová zábradlí, nesmějí být nijak měněny, i pokud tato změna byla prováděna za účelem nátěrů, bez předchozího souhlasu property managementu. Nájemce bude mít právo vyvěsit označení nesoucí název společnosti a její logo na dveře vedoucí do jeho nájemních prostor. Toto označení bude v souladu s designem označení vyvěšeného ve společných prostorách budovy.

12. Požární bezpečnost

Nájemce se zavazuje respektovat platné požární předpisy a legislativu, především zákon č. 133/1985 – „Zákon o požární ochraně“ ve znění pozdějších předpisů. Pronajímatel je zodpovědný za požární bezpečnost Budovy s výjimkou následujících ustanovení, která bude plnit nájemce na své náklady. Nájemce je povinen zajistit požární bezpečnost uvnitř pronajatých prostor. Property management mu k tomu poskytne součinnost. Jedná se zejména o tyto činnosti:

- Pronajímatel pořídí, instaluje a bude udržovat hasicí přístroje v pronajatých prostorách, kdekoli si to vyžádá řešení rozdělení prostor, nájemcem instalovaných zařízení nebo vybavení v soukromých prostorách nájemce. Nájemce vypracuje dokumenty požární ochrany tak, jak vyžaduje zákon.
- Nájemce zajistí a prokáže, že svým zaměstnancům zajišťuje preventivní školení požární bezpečnosti. Tato školení by měla obsahovat zejména: organizaci požární bezpečnosti na pracovišti, činnosti při vyhlášení požárního poplachu, způsob evakuace osob, pravidla pro bezpečnost podle kategorie požární bezpečnosti, činnosti na pracovišti při vzniku požáru, informace o umístění hasicích přístrojů a jiných zařízení k hašení požáru, specifická pravidla, která jsou platná mimo pracovní dobu zaměstnanců.

UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR A FLEXI KANCELÁŘÍ

13. Užívání společných prostor

Aby mohl nájemce užívat své nájemní prostory, má právo volně užívat společné prostory v budově podle jejich původních účelů. Nájemce při tom nebude zasahovat do práv dalších uživatelů a bude respektovat ustanovení nájemního řádu. Každý nájemce je plně a výhradně zodpovědný za své zaměstnance a své návštěvníky v případě jakékoliv škody na společných prostorech. Každý nájemce je všeobecně zodpovědný za jakékoliv důsledky plynoucí buď z nedovoleného užívání společných prostor či s takovým jejich užíváním, které nebude v souladu s jejich původním účelem. Tato zodpovědnost vznikne nezávisle na tom, která strana je vinna takovýmto nedovoleným užíváním, či nájemce, personál nájemce nebo návštěvníci nájemce. Property management má právo odstranit veškeré předměty skladované ve společných prostorech. Náklady na toto odstranění ponese zodpovědný nájemce.

Nájemcům je umožněno užívat travnaté plochy před objektem pro účely relaxace a odpočinku. Nájemce je povinen tyto prostory po své návštěvě vždy řádně uklidit a uvést do původního stavu.

14. Užívání prostor Flexi kanceláří

Nájemce je povinen zajistit, aby manipulace a používání jakéhokoliv vybavení, technického a technologického zařízení a přístrojů v Kanceláři (dále jen „Vybavení“) bylo prováděno dle příslušných pokynů pro takovéto vybavení, a aby používání a manipulace s tímto vybavením byla prováděna pouze osobami pro takovéto užívání nebo manipulaci školenými, oprávněnými nebo kvalifikovanými. Vyjma obvyklých kancelářských zařízení (počítač, kopírka, telefon apod.) smí Podnájemce v Kanceláři instalovat nebo umísťovat jakákoli technická zařízení pouze s písemným souhlasem Pronajímatele. Nájemce není oprávněn instalovat jakékoliv vybavení mimo Kancelář v Kancelářských prostorech a Budově.

Nájemci a jejich Členové (zaměstnanci) a Hosté (návštěvy, dodavatelé, spolupracovníci, klienti a zákazníci nájemce) jsou povinni se řídit dalšími pravidly a nařízeními, která Pronajímatel určí a sdělí Nájemci, a to i prostřednictvím emailu, včetně pravidel BOZP a požární ochrany.

Odpočinkové místnosti a terasy, které jsou částí Kancelářských prostor, jsou určeny k užívání Členům všech Nájemců Flexi kanceláří a slouží pouze k dočasnému používání, nejsou určeny pro nepřetržitou, každodenní práci, nejsou v žádném případě určeny Hostům (návštěvy, dodavatelé, zaměstnanci, Podnájemce) pro samostatný vstup a využití, přístup Hostů je možný pouze za doprovodu a stále přítomnosti Člena Nájemce v počtu nepřevyšující 3 Hosty. Pronajímatel si vyhrazuje právo trvale zamezit Hostům přístup do odpočinkových místností nebo teras z důvodů nadlimitního počtu Hostů či dočasně z důvodu přípravy či pořádání seminářů a akcí pro Členy ostatních Nájemců.

Jednání ve společných prostorech. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele vést obchodní jednání s Klienty/externími osobami Nájemce ve Společných prostorech Kancelářského centra a Flexi kanceláří tj. odpočinkových zónách, halách, chodbách ani v prostorech recepce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Pro tyto účely by měly být vždy využity Denní kanceláře nebo Zasedací místnosti.

Členové a Hosté Nájemce se musí chovat profesionálně; musí vždy nosit formální oděv, jak je běžné při obchodních jednáních, a musí dbát na to, aby hlukem nerušili ostatní Nájemce.

Nájemce ani žádný jeho člen, zaměstnanec či host nesmí:

Užívat Kancelář a Kancelářské prostory k jiným než obvyklým administrativním (kancelářským) činnostem, zejména neužívat Kancelář způsobem, který je neslučitelný s jejím funkčně technickým určením a při jejím užívání neomezovat ostatní uživatele Kancelářských prostor a Flexi kanceláří zejména nadměrným hlukem, prachem, zápachem nebo zvýšeným výskytem osob (zaměstnanci, spolupracovníci, klienti, návštěvy apod.) neúměrného rozložení a funkčnímu určením Kanceláře.

Provádět jakoukoliv činnost, u které se přiměřeně předpokládá, že bude rušivá či nebezpečná, ať už pro Pronajímatele jeho zaměstnance, návštěvy a majetek či pro ostatní Nájemce.

Využívat elektrický proud nad běžný způsob užití. Pokud Pronajímatel písemně neodsouhlasí jiné užití elektrického proudu Nájemcem, včetně odpovídající ceny, smí Nájemce užívat elektrický proud pouze za účelem běžného svícení, provozu osobních počítačů a drobných přístrojů.

Na okna, dveře svých Kanceláří ani na jiná místa umísťovat jakékoliv nápisy či označení, instalovat antény či telekomunikační linky a zařízení, či jiným způsobem měnit Kanceláře, nebo do nich přinášet další nábytek.

Nechávat během provozní doby ani po jejím skončení otevřené dveře vedoucí do chodby, únikové dveře ani dveře spojující jednotlivé chodby. V případě, že tak Nájemce učiní, ponese z bezpečnostních důvodů případné riziko. Nájemce nesmí blokovat chodby, haly, výtahy a schodiště ani je využívat k jinému účelu než pro pohyb po budově. Veřejné prostory může Nájemce využívat pouze se souhlasem Poskytovatele a tyto prostory musí vždy udržovat v čistotě, aby působily reprezentativně.

Vynášet z Kanceláří do Společných prostor jako např. na terasy, společných chodeb či do jiných venkovních prostor Kancelářského centra i Budovy, ani umísťovat tam, jakékoli vybavení či jiné věci ve vlastnictví Pronajímatele (zejména židle, lavice, stoly, skříně, slunečníky, popelníky apod.); vlastní vybavení či jiné věci je Nájemce oprávněn vynášet a umísťovat výlučně na základě předchozí písemné dohody s Pronajímatelem obsahující zejména specifikaci a počet vybavení (věci) s tím, že Nájemce je povinen soustavného dohledu nad takovým vybavením (věcmi) vneseným/umístněným na terasu/jiný venkovní prostor Kancelářského centra (Budovy), zejména za účelem předcházení pádu vybavení/věcí z terasy/venkovních prostor. Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč za každý jednotlivý případ porušení kterékoliv povinnosti Nájemce dle tohoto odstavce; sjednáním ani zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu újmy v plné výši. Nájemce se zavazuje zprostit Pronajímatele veškerých nároků třetích osob uplatněných vůči Pronajímateli z titulu náhrady újmy způsobené třetím osobám v souvislosti s porušením kterékoliv z povinností Nájemce dle tohoto odstavce ze strany Nájemce; zproštění ve smyslu této smlouvy znamená, že Nájemce nároky třetích osob uplatněné vůči Pronajímateli v souvislosti s porušením tohoto odstavce ze strany Nájemce v plné výši splní.

Bez předchozího souhlasu Pronajímatele vodit do Kancelářského centra ani Kanceláře zvířata.

Kouřit v jakýchkoliv prostorách Budovy a Kancelářského centra. Kouření je zakázáno ve veškerých prostorech kancelářského centra tj. I v Kancelářích, zasedacích místnostech, společných prostorech I venkovních terasách.

Provádět jakýkoli zásah do stavebně technických konstrukcí, součástí nebo příslušenství Kanceláře (přemísťování příček, odstraňování příček, malování, zásahy do kabelů, úpravy podlah apod.) bez písemného souhlasu Pronajímatele. Porušili-li Nájemce tuto svou povinnost, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč za každý jednotlivý případ porušení. Právním na zaplacení smluvní pokuty není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody v plné výši.

Využívat služby s cílem provádět či vykonávat jakoukoliv nelegální činnost. Pronajímatel si vyhrazuje právo okamžitě pozastavit poskytování služeb a/nebo zrušit tuto smlouvu, pokud dojde k názoru, že Kancelářské prostory nebo adresa Pronajímatele jsou používány ve spojitosti s možnou nelegální či podvodnou činností nebo činností, která může být v rozporu se zákony nebo vládními předpisy.

Vnést, umístit, používat, spravovat zdraví škodlivé látky, zamořující nebo znečišťující materiály, jedovaté látky nebo odpady, infekční materiál, ropné produkty, azbest nebo azbest obsahující materiály, hořlavé, zápalné nebo výbušné kapaliny, chemikálie ani látky (s výjimkou těch, které souvisí s obvyklým užíváním kancelářských prostor), ani to umožnit někomu jinému.

V nepřiměřené míře obtěžovat ostatní Nájemce hlukem, kouřem, prachem, plyny, pachem, světlem, stíny, otřesy a jinými podobnými účinky.

Provádět činnosti spojené s vařením mimo hlavní kuchyňku k tomuto účelu určenou a produkovat zápach, který by se šířil ve Společných prostorách.

Shromažďovat odpad mimo odpadní nádoby pořízené a rozmístění v Společných prostorách pro tento účel.

Brát, kopírovat nebo používat jakékoliv informace či duševní vlastnictví, které patří jiným Nájemcům či jejich Členům nebo Hostům — platnost tohoto ustanovení trvá i po ukončení Smlouvy.

Využívat Kancelářské prostory způsobem, jenž sebou přináší časté návštěvy veřejnosti (např. maloobchodní prodej, multi-level, výdejní místo) nebo jednorázové zvýšení počtu návštěv veřejnosti překračující kapacitu vstupního lobby u recepcy nebo při pronájmu zasedacích místností nad jejich maximální kapacitu.

Internet a IT technologie v Kancelářském centru:

Součástí obchodního modelu Pronajímatele je poskytování telekomunikačních linek Nájemcům. Nájemce nesmí obcházet podmínky použití telekomunikačních linek Pronajímatele například instalací svých vlastních přímých telekomunikačních linek. Na základě písemné žádosti Nájemce může ve specifických případech Pronajímatel udělit povolení k instalaci přímé telekomunikační linky.

Narušení zabezpečení. Nájemci je zakázáno pokoušet se o jakékoliv narušení bezpečnosti systému či sítě. Služba připojení k síti Internet od Pronajímatele nesmí být využita v žádné souvislosti s pokusy – úspěšnými i neúspěšnými – o narušení bezpečnosti sítě, služby či jiného systému. Mezi příklady zakázaných aktivit patří hackování, crackování, monitorování, neúměrného zatěžování linky stahováním nebo odesílání velkých souborů prostřednictvím P2P sítí anebo využívání systémů bez povolení; skenování portů; podnikání útoků s cílem odepření služeb a distribuování virů nebo jiného škodlivého softwaru. Pronajímatel si vyhrazuje právo pozastavit přístup k síti Internet, pokud od uznávané autority nebo poskytovatele služeb sítě Internet obdrží upozornění o takovém zneužití. Pronajímatel může odpojit Nájemci vybavení od sítě a odepřít poskytování služeb, pokud usoudí, že hardware či software zákazníka je nebo se stal nevhodným pro připojení k síti Pronajímatele. Nájemce odpovídá za zajištění vlastní ochrany proti virům u svých systémů a hardwaru.

15. Reklamy a vývěsky

Správce nemovitosti v halách budovy instaluje společnou tabuli s názvem a logem společnosti každého nájemce. Výroba označení je zajišťována pronajímatelem. Nájemce je oprávněn označit svá pronajatá parkovací stání jménem a logem společnosti v souladu s designem označení parkovacích stání budovy. Žádné jiné oznámení či vývěsky nebudou ve společných prostorách povoleny kromě označení nesoucí název společnosti nájemce a jeho loga, které bude mít nájemce právo umístit na dveře vedoucí do jeho nájemních prostor.

PARKOVÁNÍ

16. Pravidla pro provoz parkoviště

V prostoru parkoviště a parkovacího domu objektu The Orchard Ostrava se nachází parkovací místa:

- parkovací místa pro osobní vozidla: celkem 673 míst, včetně míst pro osoby se zdravotním postižením (7 míst)
- parkovací místa pro motocykly – nejsou označeny, pro tyto účely je možno využít stání pro vozidla
- stojany pro jízdní kola: celkem 75 stojanů
- stání pro elektromobily: celkem 2 místa

Vjezd a výjezd z prostoru parkoviště je situován z ulice Hornopolní. Prostor parkoviště umožňuje bezpečný provoz vozidel s výškou 2,2 m (maximální přípustná výška vjíždějícího vozidla do parkovacího domu je 2,2 m a vozidla vyjíždějícího z parkovacího domu je 2,2 m). U vjezdu do prostor parkoviště objektu **The Orchard Ostrava** se nachází interkom se spojením na dispečink budovy. V objektu **The Orchard Ostrava** není možné zajistit parkování pro širší veřejnost. Vozidla oprávněných osob nájemců a registrovaných návštěv jsou do prostor parkoviště a do parkovacího domu vpuštěna pomocí systému automatického systému na přístupovou kartu, která obsluhuje vstupní závory (umístěna při vjezdu a na výjezdu).

Pravidla pro chod vjezdové brány:

Vezměte prosím na vědomí, že pokud jde o vjezdovou bránu, je zakázáno:

- jakákoliv manipulace s vjezdovou závorou
- bránit pohybu vjezdové závory;
- manipulovat a pohybovat vjezdovou závorou; pokud je zablokována, vždy volejte facility manažera nebo kancelář ostrahy;

Prostorem závory na jedno otevření závory smí projet jen jedno vozidlo, je zakázáno projetí více vozidel na jedno otevření. Na tuto skutečnost rovněž upozorňuje informační cedule u závory.

16.1. Vjezd a povolení k parkování

Nájemci parkoviště

Nájemci parkoviště mají právo vjíždět do prostoru parkoviště 24 hodin denně a 7 dní v týdnu po ověření jejich osobní magnetické karty / čipu u vjezdu. Tyto osobní magnetické karty / čipy s dočasnou nebo stálou platností vydává Správce nemovitosti na základě písemné žádosti Nájemce.

Pronajatá parkovací místa jsou vyznačena dle Nájemní smlouvy a dle Plánu parkovacích míst a Nájemci jsou oprávněni užívat výhradně tato místa. Užívání jakéhokoliv jiného parkovacího místa je porušením nájemní smlouvy. Současně je Nájemce povinen předložit Pronajímateli na vyzvání aktualizovaný seznam Registračních značek vozidel, motorek oprávněných k parkování v areálu.

Návštěvníci

Návštěvníci mohou vjet do prostoru parkoviště pouze v tom případě, že s tím souhlasí navštěvovaný nájemce. Podmínkou pro vjezd do parkoviště pro návštěvníky jsou dále volná stání. Pro vjezd mohou návštěvníci použít telefon umístěný u vjezdu – návštěvníci se jeho prostřednictvím ohlásí u ostrahy budovy, která návštěvu zaregistruje a zapíše. Návštěvník zaparkuje na místě navštěvovaného klienta. Po zaparkování vozidla půjdou návštěvníci do vstupní haly a ohlásí se u pracovníka recepcce. Nájemci jsou povinni ohlásit návštěvy na velín ostrahy.

16.2 Nesprávné či nepovolené parkování

Vozidla návštěvníků, ale i nájemců zaparkovaná mimo jim přidělený prostor budou opatřena blokačním zařízením pronajímatele. O tomto zásahu ostraha vždy vyhotoví protokol, který bude podepsán vlastníkem vozidla. Doba nesprávného parkování pak bude fakturována příslušnému nájemci dle následujících pravidel:

- jednorázový poplatek ve výši 500 Kč za manipulaci s blokačním zařízením
- 1000 Kč za každý, i započatý den

16.3 Škody

Pronajímatel ani jeho zástupci a pověřené osoby nezodpovídají za škody na vozidlech či za krádeže na parkovišti. Nezodpovídají ani za žádnou fyzickou újmu, kterou mohou osoby utrpět v důsledku nehod, zranění či přepadení

16.4 Skladování materiálu v prostoru parkoviště

V prostorách parkoviště je přísně zakázáno jakékoliv skladování a odkládání materiálu a věcí.

16.5 Parkovací řád

1. Řidiči jsou povinni dodržovat všechna určená parkovací značení týkající se prostor vyhrazených pro použití konkrétním nájemcem či uživatelem se zdravotním postižením. Rychlost vozidel v prostorách parkoviště včetně společného příjezdu je omezena na **30 km/h**. Buďte vždy připraveni v případě potřeby zpomalit a zastavit. Nájemci parkoviště i návštěvníci jsou povinni respektovat dopravní značení i veškeré další pokyny na značkách v parkovišti. Všechna parkovací omezení budou důsledně vymáhána. Kromě základních pravidel týkajících se bezpečnosti jsou nájemci povinni dodržovat zákon o provozu na pozemních komunikacích. **Troubení je zakázáno**. Běh motorů v prostorách parkoviště a parkovacího domu by měl být omezen na minimum. Nájemce může používat parkoviště pouze k parkování vozidel s oficiální registrační značkou (RZ). **V prostoru parkovacího domu a v parkovišti pod platem mezi budovami 2 a 3 není povolen vjezd vozidlům a parkování vozidel s pohonem na LPG, CNG a elektromobilům.**

2. Je zcela zakázáno používat jakýkoli druh otevřeného ohně, zapalovat ohně a kouřit v celém prostoru parkoviště a podzemních chodeb. V pronajatých prostorách nebo kdekoli v budově se nesmí skladovat žádné hořlavé předměty a paliva, jako je benzín, olej, nafta; vyprázdňené nádoby na palivo a podobné předměty lze skladovat v pronajatých prostorách. Větrací zařízení nesmí být uzavřeno nebo blokováno. Na parkovacích místech se nesmí provádět žádné opravárenské nebo čistící práce. Mytí aut je výslovně zakázáno s výjimkou vozidla vyvinutého pro tento účel.

3. Vozidla s prosakující palivovou nádrží nebo motorem nebo jinými prosakujícími částmi nesmí v prostorách parkoviště parkovat. Ze sítě v parkovacím domě se nesmí odebírat žádná elektřina.

4. Pronajímatel nezařídil žádné pojištění kryjící požár, odcizení, vandalismus či jiná rizika pro vozidla zaparkovaná v objektu. Protože nelze vyloučit vstup neoprávněných osob do prostoru parkoviště, musí nájemce provést příslušná opatření a zajistit si vhodné pojištění, pokud si to bude přát.

5. Před vjezdem do parkoviště a do parkovacího domu není dovoleno parkování, kromě míst k tomu určených.
6. Hlavní pravidla pro cyklisty:
- Používejte cyklistickou helmu.
 - Při jízdě na kole oblékejte světlé nebo fluorescenční oblečení, které pomáhá ostatním uživatelům vás vidět.
 - Doporučujeme používat reflexní oblečení a / nebo doplňky (opasek, pažní nebo kotníkové pásky).
 - Jste povinni se řídit všemi dopravními značkami a dopravní světelnou signalizací.

ROZDĚLENÍ NÁKLADŮ

17. Společné náklady na povoz objektu

Náklady na provoz objektu spojené s provozem budovy jsou rozděleny poměrným způsobem a obsahují veškeré náklady související s provozem nemovitosti, mimo jiné také daně (zejména daň z nemovitosti), poplatky a pojištění spojené s provozem objektu uplatňované vůči pronajímateli na základě zákonů, vyhlášek či jiných úředních nařízení.

Personální náklady pro zajištění provozu a bezpečnosti objektu

Personální náklady pro zajištění provozu objektu, ostraha, úklid, recepce, bezpečnostní či technické zákroky a údržba a výdaje spojené se službami poskytovanými personálem specializovaných společností, materiál a vybavení potřebné pro výkon služeb poskytovaných tímto personálem.

Media

Náklady na dodávku elektřiny, plynu, tepla a vody.

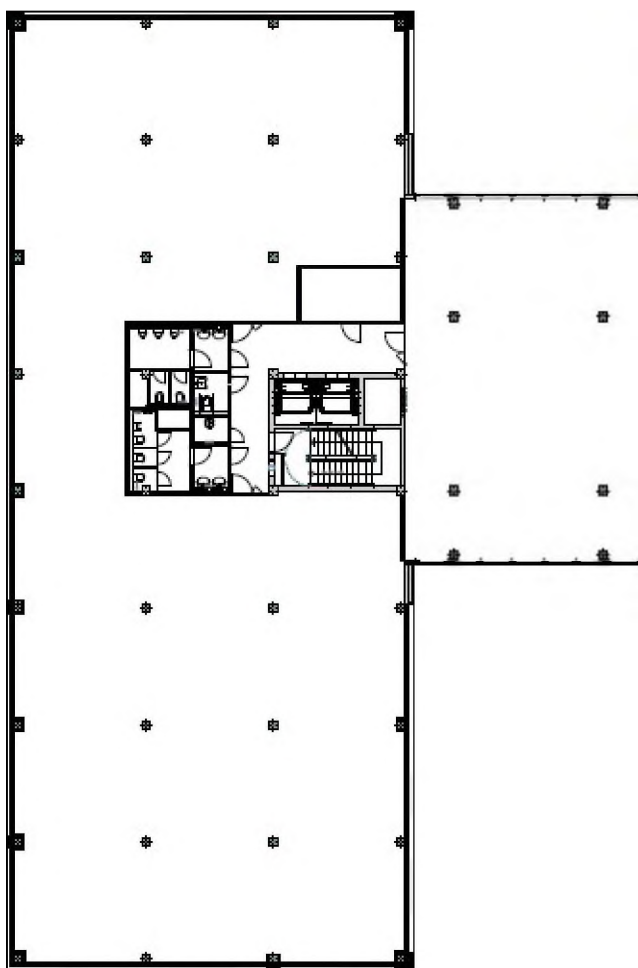
Údržba, revize a opravy objektu a jejich technologií

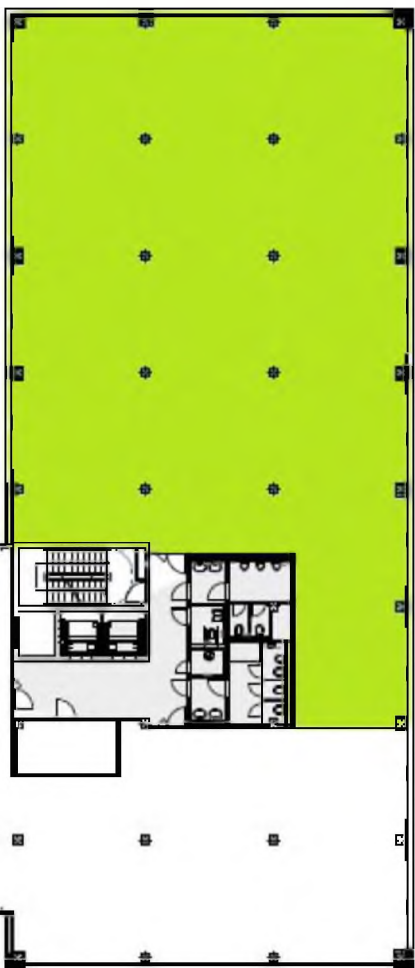
- výtahy, turnikety, automatické dveře,
- topení, klimatizace, elektřina, sociální zařízení,
- telefonní ústředna budovy, telefony ve společných prostorách,
- středisko bezpečnostních služeb,
- požární ochrana, požární detektory, síť sprinklerů a systém požárního ozvučení, hasicí přístroje,
- generátor,
- technická kontrola technologií a technického zařízení,
- údržba a izolace střeš, údržba zahrady a květinové aranžmá,
- úklid společných prostor, včetně venkovních zelených ploch a úklid sněhu a dodávky hygienického materiálu pro sociální zařízení,
- deratizace, dezinfekce a dezinfekce
- údržba a opravy budovy, parkovišť a okolních prostranství a vybavenosti, materiál a zařízení nezbytné pro údržbu a opravy,
- údržbu a opravy technických prostor a instalací,
- směrové orientační značení,
- administrativní činnost,
- veškeré výdaje spojené s dodržováním úředních nařízení v oblasti údržby, oprav, výměny a obnovy v případě potřeby, provozu a užívání budovy

Příloha 4 - Situační plán (Prostory a Parkovací stání)

TATO PŘÍLOHA NÁSLEDUJE NA DALŠÍCH VLOŽENÝCH LISTECH

Příloha č.4 - Situační plán Prostory A

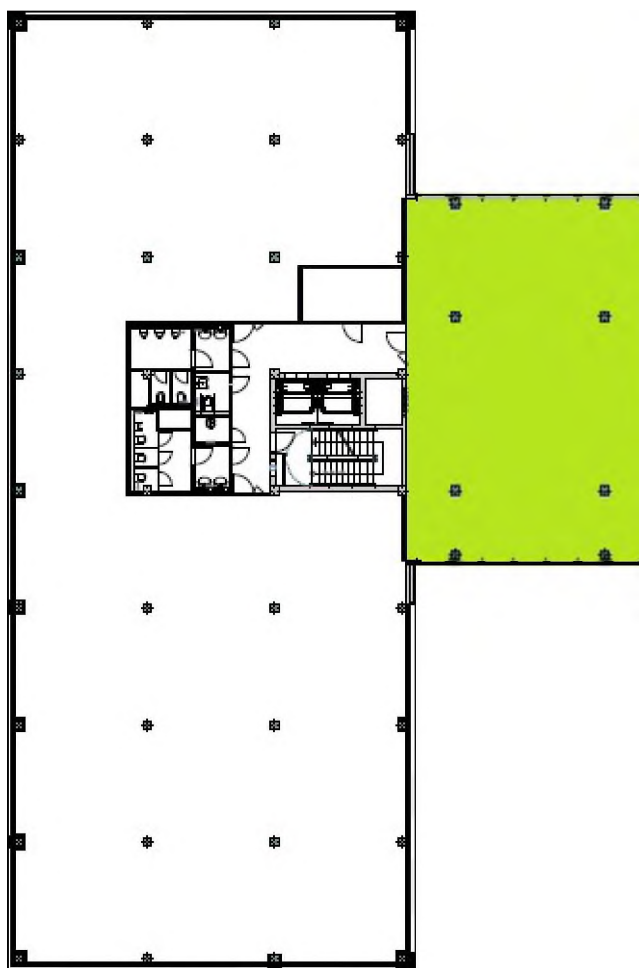




Prostory A

A1 - 6NP

Příloha č.4 - Situační plán Prostory

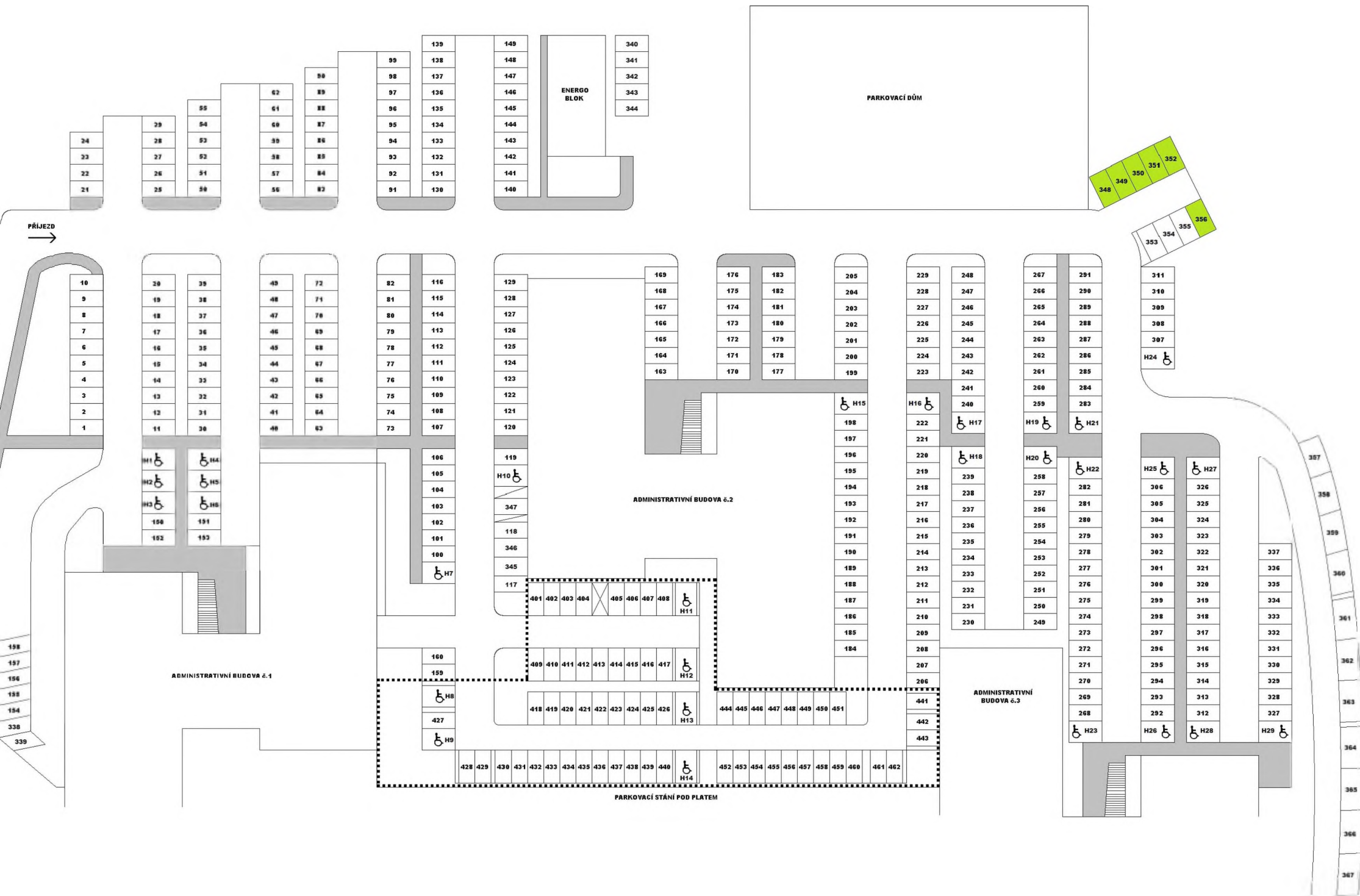




Prostory

A1 - 6NP

Príloha č.4 - Situační plán Parkovací stání



Příloha 5 - Vzor Předávacího protokolu

V souladu s nájemní smlouvou uzavřenou dne [datum] mezi **BHS Orchard s.r.o.**, IČ: 06718 531, jako Pronajímatelem a **BUDE DOPLNĚNO**, se sídlem BUDE DOPLNĚNO, identifikační číslo: BUDE DOPLNĚNO, jako Nájemcem (dále jen „**Nájemní smlouva**“) upravující podmínky nájmu Prostor v Administrativním a obchodním komplexu „The Orchard“ (jak jsou tyto pojmy definovány v Nájemní smlouvě) zástupce Pronajímatele **TÍMTO PŘEDÁVÁ** Prostory zástupci Nájemce.

Všechny níže uvedené výrazy s velkými počátečními písmeny mají stejný význam jako v Nájemní smlouvě.

V tomto ohledu:

1. zástupce Nájemce prohlašuje, že v rámci řádného prověření (kontroly) Administrativního a obchodního komplexu a Prostor nezjistil žádné vady, které by mohly jakkoli znemožňovat nebo bránit užívání Prostor Nájemcem pro Zamýšlený účel nájmu.
2. Ke dni předání Prostor byl stav na ukazatelích spotřeby energií ve vztahu k Prostorům následující: [●]
3. Pronajímatel předává následující dokumenty Nájemci:
 - a) instrukce pro ovládání klimatizace;
 - b) instrukce pro případ požáru (Požární poplachová směrnice);
 - c) manuál pro nájemce Administrativního a obchodního komplexu The Orchard;
4. Prostory jsou vybaveny standardními zařízeními, což zahrnuje (mimo jiné): [●]
5. Pronajímatel předává tyto klíče a přístupové karty Nájemci: [●]
6. Nájemce a Pronajímatel potvrzují, že Datum předání Prostor je [●].

Seznam osob oprávněných zastupovat Pronajímatele:

██
██
[●]

Jak Pronajímatel, tak Nájemce potvrzují, že Prostory byly řádně předány Nájemci v souladu s Nájemní smlouvou ke dni uvedenému níže.

V Ostravě dne [Datum předání Prostor]

PRONAJÍMATEL

Podpis: _____

Jméno: _____

Funkce: _____

NÁJEMCE

Podpis: _____

Jméno: _____

Funkce: _____

Příloha 6 - Vzor Bankovní záruky

TATO PŘÍLOHA NÁSLEDUJE NA DALŠÍCH VLOŽENÝCH LISTECH

PŘÍLOHA 5:
VZOR BANKOVNÍ ZÁRUKY

Datum: _____

Date:

Příjemce: [●]

Beneficiary:

Příkazce: [●]

Applicant:

Celková
částka: _____
([částka slovy])

*Stated
Amount:* ([amount in words])

Platná do:

*Expiration
Date:* _____

Záruka
číslo:

Guarantee
No.: _____

My, [obchodní firma Banky], se sídlem [●],
IČO: [●], zapsaná v obchodním rejstříku
vedeném [●] soudem v [●], oddíl [●], vložka č.
[●], tímto ve prospěch společnosti

We, [name of the Bank], with our registered
office at [●], Business Identification No.:
[●], registered in the commercial register
maintained by the [●] Court in [●], Section
[●], Insert [●], hereby establish in favour of

[●] společností založenou a existující dle
právního řádu České republiky, se sídlem [●],
IČO: [●], zapsanou v obchodním rejstříku
vedeném [●], oddíl [●], vložka č. [●]
(„Příjemce“) tuto neodvolatelnou a
nepodmíněnou záruku, s čerpáním na první
výzvu („Záruka“) na účet společnosti

[●], a company organized and existing
under the laws of the Czech Republic,
having its registered office at [●], Business
Identification No.: [●], registered in the
Commercial Register maintained by the
Municipal Court in [●], Section [●], File
No.: [●] (the **Beneficiary**), this irrevocable,
unconditional, first demand guarantee (this
Guarantee) for the account of

[●] společností založenou a existující dle
právního řádu České republiky, se sídlem [●],

[●], a company organized and existing
under the laws of the [●], having its

IČO: [●], zapsanou v obchodním rejstříku vedeném [●], oddíl [●], vložka č. [●] („Příkazce“)

až do celkové výše: [výše] ([výše slovy]) („Celková částka“), okamžitě splatné, s dobou platnosti jak je tato určena v odstavci 3. této Záruky.

1. Čerpání Záruky proběhne, bez ohledu na případné námitky Příkazce nebo jakékoliv osoby jednající za Příkazce, na základě výzvy k čerpání Příjemce, podepsané k tomu oprávněnou osobou, doručenou jakýkoliv pracovní den až do konce doby platnosti této Záruky, ne později než [15:00 CET] na [adresa Banky], nebo na jakoukoliv jinou adresu, která Vám byla písemně sdělena. Výzva k čerpání bude konstatovat že:

- (a) Příkazce je v prodlení s jednou nebo více pohledávkami vzniklých na základě nebo ve spojení s nájemní smlouvou uzavřenou mezi Příjemcem a Příkazcem dne [●] („Nájemní smlouva“), a to způsobem opravňujícím Příjemce k čerpání této Záruky, nebo
- (b) Záruka nebyla obnovena v souladu s Nájemní smlouvou a to alespoň 15 pracovních dnů před koncem doby platnosti Záruky.

Čerpání bude provedeno okamžitě po předložení výše uvedené výzvy k čerpání Příjemce, a to bez nutnosti splnění jakýchkoliv dalších podmínek, jakéhokoliv souhlasu ze strany Příkazce nebo Banky, jakéhokoliv dalšího osvědčení nebo potvrzení. Dále budeme předpokládat pravdivost výzvy k čerpání Příjemce bez dalšího přezkumu jiného, než přezkum zda byla výzva podepsána k tomu oprávněnou osobou.

registered office at [●], Postal Code [●], Business Identification No.: [●], registered in the Commercial Register maintained by the [●] in [●], Section [●], File No.: [●] (the Applicant).

in the stated amount of [amount] ([amount in words]) (the Stated Amount), effective immediately and expiring as provided in paragraph 3 of this Guarantee.

1. A drawing hereunder may be made notwithstanding any objection of the Applicant or any person acting on its behalf on any business day prior to the expiration of this Guarantee by delivering no later than [15:00 CET], on such business day to [address of Bank], or at such other address as may be designated by written notice delivered to you, a drawing statement of the Beneficiary completed and signed by an officer or representative of the Beneficiary stating that:

- (a) the Applicant is in default of one or more obligations arising under or in connection with the lease agreement concluded between the Beneficiary and the Applicant on [●] (the Lease Agreement) entitling the Beneficiary to draw on this Guarantee or
- (b) the Guarantee has not been renewed in accordance with the Lease Agreement at least 15 business days prior to the expiration of its current term.

Drafts shall be payable at sight upon delivery of the aforementioned drawing statement without any further condition, acceptance, negotiation, attestation or confirmation being required. We shall assume the veracity of the drawing statement without further investigation and the due authority of the signatory thereto.

2. Tímto se zavazujeme splnit výzvu k čerpání, která splňuje pravidla a podmínky této Záruky bez ohledu na případné námítky Příkazce nebo jakékoliv osoby jednající za Příkazce, která nám byla doručena v souladu s ustanovením odstavce 1., a to takovým způsobem, že převedeme dostupné finanční prostředky ve výši specifikované ve výzvě k čerpání na účet banky se sídlem v české republice, taktéž specifikovaný ve výzvě k čerpání nejpozději do [15:00 CET] následujícího pracovního dne po obdržení výzvy k čerpání.
2. *We hereby agree to honour a drawing request hereunder made in conformity with the terms and conditions of this Guarantee notwithstanding any objection of the Applicant or any person acting on its behalf by transferring immediately available funds in the amount specified in the drawing statement delivered to us in connection with such drawing request to such account at such bank in the Czech Republic as is specified in such drawing statement delivered to us pursuant to, and in accordance with paragraph 1 hereof, by [15:00 CET] time, on the business day following the date of receipt of such drawing request.*
3. Záruka zůstává platná a účinná do [●].
3. *This Guarantee shall remain in full force until [●].*
4. Pokud požadavek k vyplacení dle této Záruky, nesplňuje požadavky a podmínky pro výzvu k čerpání dle této Záruky bude na to, že výzva k čerpání nesplňuje požadavky a podmínky dle této Záruky neprodleně upozorněna osoba podávající výzvu k čerpání. Toto upozornění bude obsahovat odůvodnění, v čem bylo shledáno nesplnění požadavků a podmínek, a dále prohlášení, že v návaznosti na instrukci této osoby si ponecháme k dispozici veškeré jím dodané dokumenty, nebo že mu budou dokumenty navraceny. Po obdržení upozornění, že výzva k čerpání není v souladu se Zárukou, může osoba, která výzvu podala tento nesoulad napravit, dodáním příslušných dokumentů, pokud tyto dokumenty dodá před koncem doby platnosti Záruky.
4. *If a demand for payment made hereunder does not in any instance conform to the terms and conditions of this Guarantee, we shall give prompt notice to the person delivering such drawing request that the demand for payment was not in accordance with the terms and conditions of this Guarantee stating the reasons therefore, and that we will upon instructions from such person hold any documents at his disposal or return the same to him. Upon being notified that the drawing request was not in conformity with this Guarantee, the person who submitted the drawing request may attempt to correct such non-conforming drawing request provided conforming documents are presented by the stated expiration date.*
5. Částečné a opakované čerpání Záruky je povoleno.
5. *Partial and multiple drawings are permitted under this Guarantee.*

- | | |
|--|---|
| <p>6. Termínem pracovní den se pro potřeby tohoto dokumentu myslí jakýkoliv den během, kterého mají komerční banky v Praze, České republice povoleno být otevřeny nebo nemusí být zavřeny.</p> | <p>6. <i>As used herein "business day" shall mean any day on which commercial banks are authorized to be open or are not required to close in Prague, Czech Republic.</i></p> |
| <p>7. Tato Záruka je převoditelná jak jako celek nebo pouze její část jenom z Příjemce na dalšího pronajímatele nebo vlastníka budovy nacházející se na adrese [●].</p> | <p>7. <i>This Guarantee is transferable in whole or in part only by the Beneficiary to a successor landlord or successor owner of the building located at [●].</i></p> |
| <p>8. V případě jakéhokoliv čerpání Záruky, je ke dni tohoto čerpání Celková částka automaticky ponížena o částku odpovídající sto procentům (100%) daného čerpání. Příjemce nebude oprávněn k čerpání takové částky, která by po přičtení ke všem ostatním již načerpaným částkám Záruky převýšila Celkovou částku, do té doby dokud Příkazce nedoplní Záruku na Celkovou částku.</p> | <p>8. <i>In the case of any drawing, as of the date any such drawing is honoured, the Stated Amount shall automatically be reduced by an amount equal to one hundred percent (100%) of such drawing. At no time shall the Beneficiary be entitled to draw an amount which, when added to amounts previously drawn hereunder, exceeds the Stated Amount until Applicant has restored this Guarantee back to the Stated Amount.</i></p> |
| <p>9. Tato Záruka vyjadřuje v plném rozsahu náš závazek a tento závazek nebude žádným způsobem pozměňován, doplňován, rozšiřován ani omezován odkazem na jakýkoli jiný dokument nebo dohodu uvedenou v tomto dokumentu. A případný odkaz na jakýkoli dokument nebo dohodu se nepovažuje za součást do tohoto dokumentu.</p> | <p>9. <i>This Guarantee sets forth in full our undertaking and such undertaking shall not in any way be modified, amended, amplified, or limited by reference to any document or agreement referred to herein and any such reference shall not be deemed to incorporate herein by reference any document or agreement.</i></p> |
| <p>10. Právo požadovat čerpání Záruky může být převedeno pouze na financující banku Příjemce. Výnosy z této záruky mohou být postoupeny nebo zastaveny pouze ve prospěch financující banky Příjemce.</p> | <p>10. <i>Right to make demand for payment under this Guarantee may be assigned only to the financing bank of the Beneficiary. Proceeds of this Guarantee may be assigned or pledged only in favour of the financing bank of the Beneficiary.</i></p> |
| <p>11. Tato Záruka, její výklad a právní vztahy z této Záruky vyplývající se řídí právním řádem České republiky.</p> | <p>11. <i>This Guarantee shall be governed by and construed in accordance with the law of the Czech Republic.</i></p> |
| <p>12. Všechny spory vznikající z této Záruky a/nebo v souvislosti s ní, které nepůjdou</p> | <p>12. <i>Any disputes arising from or in connection with this Guarantee, which</i></p> |

vyřešit vzájemnou dohodou stran, budou rozhodovány příslušnými soudy České republiky.

cannot be settled by way of mutual agreement, shall be settled by courts in Czech republic.

13. Tato Záruka je vyhotovena v českém a anglickém znění. V případě rozporu má přednost české znění.

13. This Guarantee is executed in Czech and English language versions. In case of any discrepancies between the language versions, the Czech version shall prevail.

[obchodní firma Banky / business name of the Bank]

Podpis / By: _____

Jméno / Name: _____

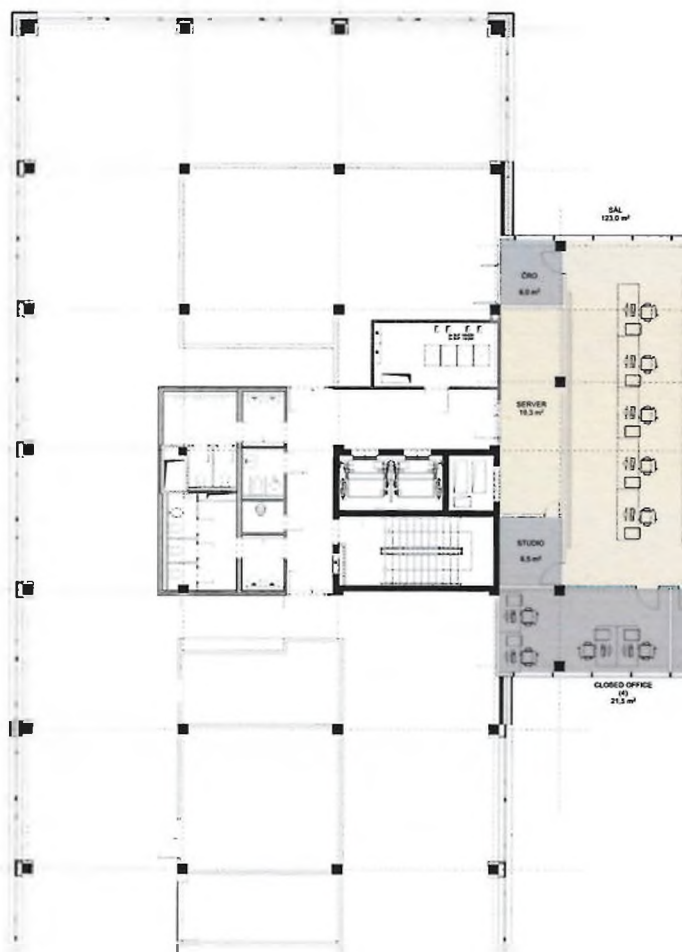
Funkce / Function: _____

Datum / Date: _____

Příloha 7 - Specifikace úprav Prostor

TATO PŘÍLOHA NÁSLEDUJE NA DALŠÍCH VLOŽENÝCH LISTECH

Položky úprav Prostor	UNITS [m ³ obj]	Náklady na úprav Prostor		Položky úprav Rozdílů		Celkový náklad za Úpravu Prostor	Odstanění položek úprav Rozdílů	Poznámka k odhadu nákladů na demontáž
		Prostředím jed.ceny	Lanlord	Číslo příprávek na úprav (1,95 eur/m ² /659 m ² x kurz k 28.8.25)	Dotace/úprava/úprava	6.NP/AB1/B	6.NP/AB1/B	
7 Stavební připravenost UPS bez kabeláže - dle statického posouzení ztužení zdvojené podlahy, stávající místnost je hodnocen do III SPB s požární odolností 45 min., stávající klimatizace.								
SUBTOTAL (s diesel zálohou a připraveností UPS)								
10% co-ordination fee / Koordinační přírůžka								
TOTAL			661 013,10 Kč	2 961 872,91 Kč	3 221 335,66 Kč	3 360 415,85 Kč	10 204 637,52 Kč	1 011 800,00 Kč
			3 622 886,01		6 581 751,51 Kč			





albatrosteam

POZNÁMKY / NOTES

TATO DOKUMENTACE NESLOUŽÍ NA ÚČELY ÚŘEDNÍCH POVOLENÍ, NE SLOUŽÍ JAKO REALIZAČNÍ DOKUMENTACE !!! THIS DOCUMENTATION IS NOT FOR PURPOSES OF OFFICIAL PERMIT, NOR AS EXECUTIVE DOCUMENTATION !!!

VÝKRES NEMÁ BÝT ZVĚTŠOVÁN CI ZMENŠOVÁN. THIS DRAWING MUST NOT BE SCALED.

VŠECHNY ROZMĚRY MUSÍ BÝT PŘED REALIZACÍ OVĚŘENY NA STAVBĚ. THE CONTRACTOR IS TO CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE.

VŠECHNY POVRCHOVÉ MATERIÁLY MUSÍ BÝT PŘED REALIZACÍ OVĚŘENY A SCHVÁLENY ARCHITEKTEM. ALL MATERIALS HAS TO BE APPROVED BY ARCHITECT.

OVĚŘENÍ O VĚŘÍ SCHEMATICKY, NUTNO O VĚŘÍ DLE PŘ. (CHECK SCHEMATICALLY, MUST CHECK ACCORDING TO THE REGULATION)

ZÓNY / ZONES

KANCELÁŘ / CLOSED OFFICE

OPEN SPACE

KORIDOR / CORRIDOR

RECEPCE / RECEPTION

JEDNACÍ MÍSTNOST / MEETING ROOM

OSTATNÍ / OTHER SPACES

LEGENDA / LEGEND

SKLENĚNÁ PŘÍČKA / GLASS PARTITION

STĚNA / PŘÍČKA W112, W111
WALL / FULL PARTITION W112, W111

MOBILNÍ PARAVAN / MOBILE SCREEN

KAPACITA / CAPACITY

PRACOVNÍ MÍSTA / WORKSTATIONS
28+0 (REC.)

JEDNACÍ MÍSTNOSTI / MEETING ROOMS
50

PROJEKT 1

RSD
ORCHARD
6.NP



KONTAKT

[Redacted contact information]

DATUM: 20.08.2025

SP8

A3 1:2500, 1:200

8424

10.9.2025



Příloha 8 - Specifikace Kritické infrastruktury

Smluvní strany berou na vědomí, že Prostory vyznačené v plánu využívá Národní dopravní informační centrum, kde jsou zajišťovány činnosti dle § 124 odst. 3 zákona č. 361/2000 Sb. zákon o provozu na pozemních komunikacích a o změnách některých zákonů (zákon o silničním provozu).

Pronajímatel se zavazuje nakládat s Prostory Nájemce tak, aby nedošlo k ohrožení jejich funkčnosti, dostupnosti a bezpečnosti.

PLÁNEK NÁSLEDUJE NA DALŠÍCH VLOŽENÝCH LISTECH

Příloha č. 8 - Specifikace Kritické infrastruktury



POZNÁMKY / NOTES

TATO DOKUMENTACE NESLUŽÍ NA ÚČELY ÚŘEČNÍCH PŮVLEČNÍ, NESLUŽÍ JAKO REALIZAČNÍ DOKUMENTACE !!!
THIS DOCUMENTATION IS NOT FOR PURPOSES OF OFFICIAL PERMIT NOR AS EXECUTIVE DOCUMENTATION !!!

VÝKRES NESMÍ BÝT ZVĚŠŮVÁN ČI ZMENŠOVÁN
THIS DRAWING MUST NOT BE SCALED

VŠECHNY ROZMĚRY MUSÍ BÝT PŘED REALIZACÍ OVRĚNENY NA STAVBĚ.
THE CONTRACTOR IS TO CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE.

VŠECHNY MATERIÁLOVÉ MATERIÁLY MUSÍ BÝT PŘED REALIZACÍ OVRĚNĚNY A SCHVÁLENY ARCHITEKTEM
ALL MATERIALS HAS TO BE APPROVED BY ARCHITECT

OTEVŘÁNÍ DVEŘÍ SCHEMATICKY, NUTNO OVRĚDIT DLE PŘR

ZÓNY / ZONES

KANCELÁŘ / CLOSED OFFICE
OPEN SPACE
KORIDOR / CORRIDOR
RECEPCE / RECEPTION
JEDNACÍ MÍSTNOST / MEETING ROOM
OSTATNÍ / OTHER SPACES

LEGENDA / LEGEND

SKLENĚNÁ PŘÍČKA / GLASS PARTITION

STĚNA / PŘÍČKA W112, W111
WALL / FULL PARTITION W112, W111

MOBILNÍ PARAVAN / MOBILE SCREEN

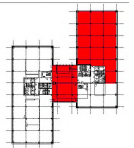
KAPACITA / CAPACITY

PRACOVNÍ MÍSTA / WORKSTATIONS
28+ 0 (REC.)

JEDNACÍ MÍSTNOSTI / MEETING ROOMS
50

PROJEKT :

**ŘSD
ORCHARD
6.NP**



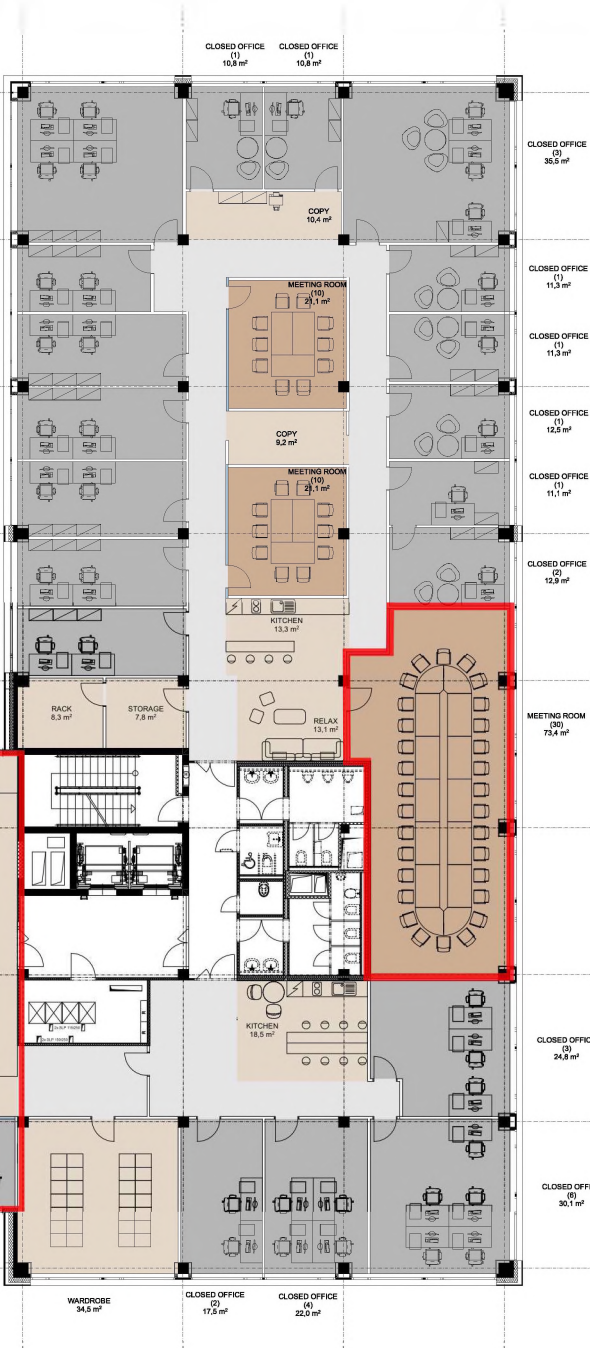
VYPRACOVALA:
Ing arch Marcela Rovnerová
KONTAKT:
Ing Arch Petr Hiess
petr.hiess@albatrosteam.cz
+420 739 010 567

DATUM: 20.08.2025

SP8

A3 1.2500, 1.200

8424



Příloha 9 – Statický posudek

TATO PŘÍLOHA NÁSLEDUJE NA DALŠÍCH VLOŽENÝCH LISTECH

STATICKÉ POSOUZENÍ

AKTUÁLNÍ PŘEPOČET ZATÍŽENÍ NOVÉHO PRACOVISTĚ PRO NÁRODNÍ DOPRAVNÍ INFORMAČNÍ CENTRUM THE ORCHARD OSTRAVA

Vypracoval:

[REDACTED]



Obsah statického výpočtu

	Strana
1. Úvod	1.2
2. Podklady, normy, literatura, software, poznámky	2.1
2.1. Podklady	2.1
2.2. Normy	2.1
2.3. Literatura	2.1
2.4. Software	2.1
2.5. Poznámky ke statickému posouzení	2.2
3. Zatížení	3.1 – 3.3
4. Roznos zatížení od LED stěny	4.1 – 4.5
5. Výpočtové modely žb stropních panelů	5.1 – 5.36
6. Stavebně technický průzkum - vyhodnocení	6.1 – 6.4
7. Posouzení železobetonového panelu Spiroll	7.1 – 7.3
8. Posouzení železobetonového průvlastku	8.1
9. Závěr a doporučení	9.1

Celkový počet stran: 58 x A4

Poznámka:

Vzhledem k rozsáhlým výpisům z programu Nexis 32, jsou uvedeny pouze základní potřebné vstupy (zadání) a výstupy (výsledky). Veškeré výpisy v plném rozsahu jsou případně dostupné u autora tohoto statického výpočtu.

STATICKÝ VÝPOČET

JILEMNICKÉHO 2064/4, 748 01 HLUČÍN

AKCE: Orchard NDIC

LIST

1.1

1. Úvod

1.1. Objekt:

Místo: The Orchard Ostrava - administrativní komplex.

Administrativní budova č. 1/2.NP/ strana „A“ budovy, ul. Hornopolská
3308/40, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava,

Akce: Umístění nového pracoviště pro Národní dopravní informační centrum v
6.NP, The Orchard Ostrava.

1.2. Objednatel:

První slezská facility a property s.r.o. (zastoupena [REDACTED])
Antonína Dvořáka 1361/12, 748 01 Hlučín, IČO: 07886462, DIČ: CZ07886462

1.3. Základní popis a rozsah prací:

Na základě zadání a dle požadavků objednatele (První slezská facility a property s.r.o., zastoupena [REDACTED]) je provedena podrobná prohlídka, následně stavebně technický průzkum (STP) a po jeho vyhodnocení je provedeno statické posouzení únosnosti nosné železobetonové stropní konstrukce 6.NP. Vše dle aktuálně platných evropských norem ČSN EN (EC). Toto poslední aktualizované statické posouzení je provedeno na základě v pátek 5. 9. 2025 zaslání aktualizovaného zatěžovacího schématu "navrh_server_UPS_RSD.pdf" s rozmístěním a specifikací zatížení (LED stěna, akustické příčky, rack-y) - podrobně viz schéma zatížení na str. 3.3.

1.4. Prohlídka:

Prohlídka zevnitř objektu byla provedena 14. 8. 2025 těsně před provedením sond a měření v rámci STP.

1.5. Průzkum:

Stavebně technický průzkum - provedení sond a měření pro zjištění množství a umístění výztuže v žb panelech Spiroll - byl proveden také 14. 8. 2025. Vyhodnocení STP - viz Zpráva z STP, jež je samostatnou přílohou.

STATICKÝ VÝPOČET

[REDACTED]
JILEMNICKÉHO 2064/4, 748 01 HLUČÍN

AKCE: Orchard NDIC

LIST

1.2

2. Podklady, normy, literatura, software, poznámky

2.1. Podklady:

- 1) DUPROCON s.r.o.: statická část RDS - půdorys 1.-7. NP, atypové Spirolly, detaily, ložiska, statický výpočet (bez panelů) - vše 1/2007
- 2) DESIGN 4AVI s.r.o.: AV technika, tech. zpráva + požadavky na ostatní profese a výkres AV02 pro ŘSD s.p. NDIC, Orchard Ostrava - 7/2025
- 3) Albatros design, s.r.o.: ŘSD, Orchard 6.NP, Ostrava: půdorys 6.NP s návrhem rozmístění vnitřního zařízení (LED stěny, příček) - 8/2025
- 4) první slezská facility & property s.r.o., Ing. Jana Hymonová: Zatěžovací schéma "navrh_server_UPS_RSD.pdf" s rozmístěním a specifikací zatížení (LED stěna, akustické příčky, rack-y) - 9/2025
- 5) Marpo s.r.o.: Zpráva o provedení stavebně technického průzkumu objektu, The Orchard (7/2024)
- 6) ██████████ Osobní prohlídka objektu, zadání a specifikace STP a pořízená fotodokumentace (8/2025)

2.2. Normy:

- 1) ČSN EN 1990 - Zásady navrhování konstrukcí
- 2) ČSN EN 1991 - Zatížení konstrukcí
- 3) ČSN EN 1992-1 - Navrhování betonových konstrukcí
- 4) ČSN EN 13670 - Provádění betonových konstrukcí
- 5) ČSN EN 206 - Beton – specifikace, vlastnosti a shoda

2.3. Literatura:

- 1) GOLDBECK Prefabeton s.r.o.: Stropsystem 250 - základní technické údaje a statické parametry panelů Spiroll SPH 250
- 2) Prefa Brno a.s.: Uživatelská příručka Spiroll

2.4. Software:

- 1) AutoCAD 2008 (Autodesk)
- 2) Nexis 32 3.100.121 (SCIA s.r.o.)
- 3) Microsoft Office 2004

STATICKÝ VÝPOČET

██████████
JILEMNICKÉHO 2064/4, 748 01 HLUČÍN

AKCE: Orchard NDIC

LIST

2.1

2.5. Poznámky ke statickému posouzení

Dle poptávky a předaných podkladů od zadavatele projektu První slezská facility a property s.r.o. (zastoupena: ██████████) je v rámci statického posudku provedeno posouzení nosné železobetonové stropní konstrukce 6.NP v rámci akce: "Umístění nového pracoviště pro Národní dopravní informační centrum v 6.NP, The Orchard Ostrava".

Nosnou stropní konstrukci tvoří prefabrikované železobetonové panely Spiroll obdélníkového půdorysu 1,2 x 7,7, 1,2 x 4,8 a 1,2 x 5,0 m prostě uložené na dvou kratších stranách. Panely jsou (různě) vyztuženy předepjatou výztuží, resp. předepnutými pramencovými lany \varnothing 12,5 mm. Zároveň budou posouzeny i železobetonové prefabrikované průvlaky s tuhou prutovou výztuží, které vynášejí stropní panely.

Stropní železobetonové prefabrikované panely i průvlaky jsou v tomto posudku posouzeny podle aktuálních platných evropských norem na účinky normových a zadaných (požadovaných) zatížení.

Samotnému zpracování statického posouzení předcházelo provedení, zpracování a vyhodnocení stavebně technického průzkumu, který je samostatnou přílohou tohoto statického posouzení.

Vzhledem k požadavku objednatele bude v případě nevyhovujících prvků snahou zpracovatele navrhnout rozmístění užitého zatížení (rozmístění cvičebních strojů) tak, aby všechny nosné konstrukce byly vyhovující.

Veškerá posouzení i návrhy konstrukcí jsou provedeny v souladu s normami ČSN EN 1990, ČSN EN 1991 (EC 1) a ČSN EN 1992 (EC 2). Při výpočtech a posouzeních bylo využito softwaru NEXIS 32. Součástí statického výpočtu je příloha, kterou tvoří výpis zadání a rovněž i výsledné vnitřní síly, reakce a deformace některých prvků (extrémy) modelu konstrukce. Veškeré (kompletní) výsledky jsou případně k dispozici u autora tohoto projektu.

STATICKÝ VÝPOČET

██████████
JILEMNICKÉHO 2064/4, 748 01 HLUČÍN

AKCE: Orchard NDIC

LIST

2.2

3. Zatížení

<u>3.1. Stálé:</u>	<u>charakteristické</u>	<u>γ_v</u>	<u>návrhové</u>
<u>Podlaha stávající</u>			(s původ. souč.)
Podlaha zdvojená montovaná	0,35 kN/m ²	1,10	0,39 kN/m ²
ŽB panely Spiroll PPD 250 mm	3,35 kN/m ²	1,10	3,69 kN/m ²
<u>Podhled</u>	<u>0,30 kN/m²</u>	<u>1,30</u>	<u>0,39 kN/m²</u>
Stálé celkem	<u>4,00 kN/m²</u>	1,12	<u>4,47 kN/m²</u>
Stálé bez žb panelů	<u>0,65 kN/m²</u>	1,20	<u>0,78 kN/m²</u>
<u>Podlaha stávající</u>			(s aktuálními souč.)
Podlaha zdvojená montovaná	0,35 kN/m ²	1,35	0,47 kN/m ²
ŽB panely Spiroll PPD 250 mm	3,35 kN/m ²	1,35	4,52 kN/m ²
<u>Podhled</u>	<u>0,30 kN/m²</u>	<u>1,35</u>	<u>0,41 kN/m²</u>
Stálé celkem	<u>4,00 kN/m²</u>	1,35	<u>5,40 kN/m²</u>
Stálé bez žb panelů	<u>0,65 kN/m²</u>	1,35	<u>0,88 kN/m²</u>
<u>Příčky (původně)</u>			(s původ. souč.)
Příčky (plošně rovnoměrně)	<u>1,50 kN/m²</u>	1,20	<u>1,80 kN/m²</u>
<u>Příčka SDK 125 mm - 1x zaklopené + OSB</u>			
SDK Blue Akustik 12,5 mm	0,12 kN/m ²	1,35	0,16 kN/m ²
MV Akustická 60 mm + rošt	0,08 kN/m ²	1,35	0,11 kN/m ²
OSB deska 12,5 mm	0,08 kN/m ²	1,35	0,11 kN/m ²
<u>SDK Blue Akustik 12,5 mm</u>	<u>0,12 kN/m²</u>	<u>1,35</u>	<u>0,16 kN/m²</u>
Příčka SDK celkem	<u>0,40 kN/m²</u>	1,35	<u>0,54 kN/m²</u>
Pro h = 3550 mm	<u>1,42 kN/m</u>	1,35	<u>1,92 kN/m</u>

Dle zadání má nově hliníková konstrukce s videostěnou délky 10,2 m celkovou hmotnost (včetně OK) 800 kg. Vynášena bude pomocí 6 ks ocelových sloupů, které budou vhodně (dle technických a montážních listů výrobce žb panelů Spiroll) ukotveny do stávajících podlahových a stropních žb panelů Spiroll.

Pro odpovídající roznos zatížení videostěny na jednotlivé sloupy byl proveden výpočetní model s geometrií dle rozmístění sloupů v ASŘ - výsledky viz str. 3.2.

STATICKÝ VÝPOČET

JILEMNICKÉHO 2064/4, 748 01 HLUČÍN

AKCE: Orchard NDIC

LIST

3.1

Videostěna (6 ks sloupů výšky 3,55 m)

Reakce sloupů R1 a R6	<u>0,83 kN</u>	1,35	<u>1,13 kN</u>
Reakce sloupů R2 a R5	<u>1,47 kN</u>	1,35	<u>1,98 kN</u>
Reakce sloupů R3 a R4	<u>1,70 kN</u>	1,35	<u>2,29 kN</u>

Zadání, výpočty i výsledné reakce výpočetní model pro odpovídající roznoš zatížení videostěny na jednotlivé sloupy podrobně viz kap. 4.

Příčka SDK 125 mm - 2x zaklopené

SDK 2x12,5 mm	0,30 kN/m ²	1,35	0,41 kN/m ²
MV Akustická 75 mm + rošt	0,05 kN/m ²	1,35	0,06 kN/m ²
<u>SDK 2x12,5 mm</u>	<u>0,30 kN/m²</u>	<u>1,35</u>	<u>0,41 kN/m²</u>
Příčka SDK celkem	<u>0,65 kN/m²</u>	1,35	<u>0,88 kN/m²</u>
Pro h = 3550 mm	<u>2,31 kN/m</u>	1,35	<u>3,12 kN/m</u>

Technologie

Rack UPS (600 x 800 mm)	<u>3,00 kN</u>	1,35	<u>4,05 kN</u>
Rack AV technika (600 x 800 mm)	<u>3,00 kN</u>	1,35	<u>4,05 kN</u>
Rack server (600 x 800 mm)	<u>2,50 kN</u>	1,35	<u>3,38 kN</u>
Rack SKK (600 x 800 mm)	<u>1,80 kN</u>	1,35	<u>2,43 kN</u>
Rack rezerva (600 x 800 mm)	<u>1,00 kN</u>	1,35	<u>1,35 kN</u>

Poznámky:

Rozmístění a umístění jednotlivých serverů, LED stěny i zadní akustické příčky - viz str. 3.3.

3.2. Užité:

Užité - původní	<u>2,00 kN/m²</u>	1,3	<u>2,60 kN/m²</u>
Užité B dle ČSN EN 1991 (kanceláře)	<u>2,50 kN/m²</u>	1,5	<u>3,75 kN/m²</u>
Užité C1 dle ČSN EN 1991 (schody)	<u>3,00 kN/m²</u>	1,5	<u>4,50 kN/m²</u>

STATICKÝ VÝPOČET

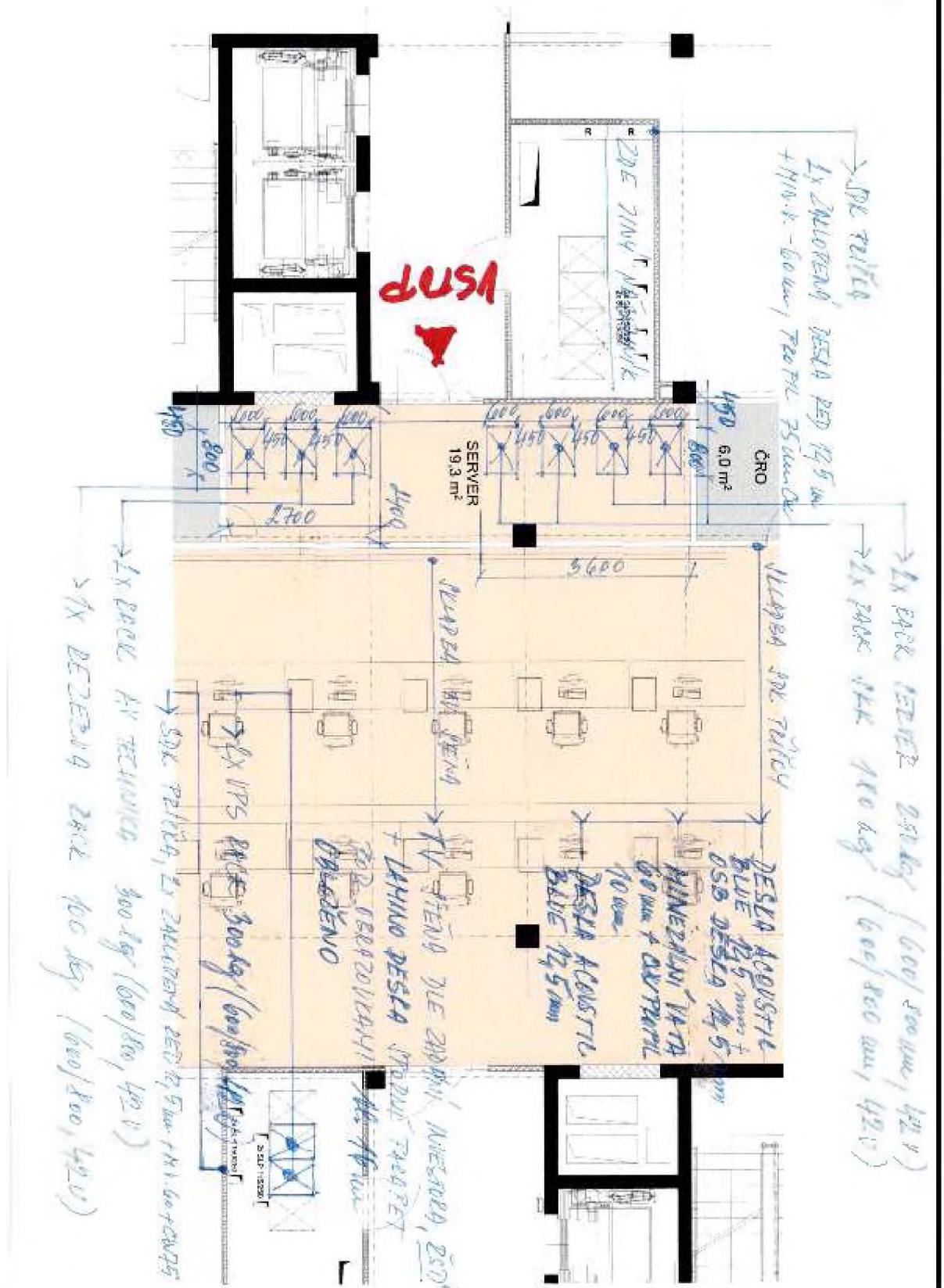
JILEMNICKÉHO 2064/4, 748 01 HLUČÍN

AKCE: Orchard NDIC

LIST

3.2

Schéma rozmístění zatížení v 6.NP



Aktuální rozmístění a zatížení přiček, LED stěny i zařízení k 5. 9. 2025.

STATICKÝ VÝPOČET

JILEMNICKÉHO 2064/4, 748 01 HLUČÍN

AKCE: Orchard NDIC

LIST

3.3

4. Roznos zatížení od LED stěny na jednotlivé sloupky

Dle zadání má nově hliníková konstrukce s videostěnou délky 10,2 m celkovou hmotnost (včetně OK) 800 kg. Vynášena bude pomocí 6 ks ocelových sloupů, které budou vhodně (dle technických a montážních listů výrobce žb panelů Spiroll) ukotveny do stávajících podlahových a stropních žb panelů Spiroll.

Pro odpovídající roznos zatížení videostěny na jednotlivé sloupky byl proveden výpočetní model s geometrií dle rozmístění sloupů v ASŘ - detailní zadání i výstupy z programu Nexis 32 viz strany 4.2 až 4.5



Výpočetní model pro roznos zatížení na sloupky LED stěny - čísla uzlů a prutů

Na dalších 4 stranách jsou uvedeny zadání i výstupy (reakce):

Projekt : Orchard NDIC

Popis : Roznos zatížení z LED stěny



Model pro roznos zatížení na sloupky LED stěny - čísla uzlů a prutů

Základní data

Typ konstrukce: Rám XZ

Počet uzlů :	8
Počet prutů :	7
Počet maker 1D:	1
Počet linií :	0
Počet 2D maker :	0
Počet průřezů :	1
Počet stavů :	1
Počet materiálů:	1

Materiál

Jméno		
S 235		
Pevnost v tahu		360.000 MPa
Mez kluzu		235.000 MPa
Modul E		210000.00 MPa
Poissonův souč.		0.30
Objemová hmotnost		0.000 kg/mm ³
Roztažnost		1.2e-005 mm/mm.K

Výpis materiálu

Skupina prutů: 1/7

čís.	Jméno	jakost	jednotková hmotnost kg/mm	délka mm	váha kg
1	K60/40/3	S 235	0.00	10200.00	45.16

Uzly

uzel	X mm	Z mm
1	8100	0
2	9900	0

uzel	X mm	Z mm
3	0	0
4	10200	0

uzel	X mm	Z mm
5	300	0
6	2100	0

uzel	X mm	Z mm
7	3900	0
8	6300	0



Projekt : Orchard NDIC

Popis : Roznos zatížení z LED stěny

Pruty

makro	prut	uzel 1	uzel 2	délka mm	Rx deg	průřez	jakost
1	1	3	5	300	0.00	1 - K60/40/3	S 235
	2	5	6	1800	0.00	1 - K60/40/3	S 235
	3	6	7	1800	0.00	1 - K60/40/3	S 235
	4	7	8	2400	0.00	1 - K60/40/3	S 235
	5	8	1	1800	0.00	1 - K60/40/3	S 235
	6	1	2	1800	0.00	1 - K60/40/3	S 235
	7	2	4	300	0.00	1 - K60/40/3	S 235

Podpory

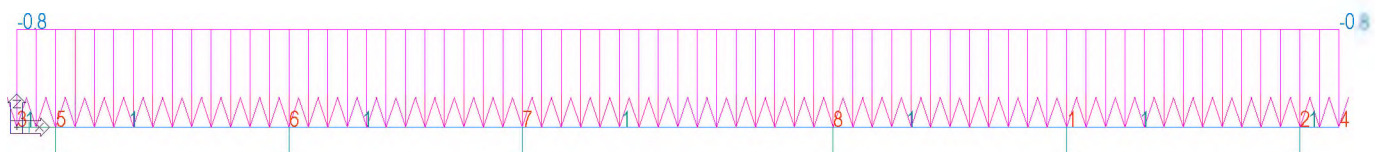
podpora	uzel	typ	Velikost mm
1	1	Z	200.00
2	2	Z	200.00
3	5	XZ	200.00
4	6	Z	200.00
5	7	Z	200.00
6	8	Z	200.00

Zatěžovací stavy

Stav	Jméno	souč.	Popis
1	Stálé-charakteristické	1.35	Stálé - Zatížení

Zatěžovací stav čís. 1 - spojitá zatížení

makro	typ	dx mm	exY mm	exZ mm		X zač kon	Y zač kon	Z zač kon
1	síla kN/m	0.00 rel 1.00	0.00	0.00	glo dél	0.00 0.00	0.00 0.00	-0.78 -0.78



Spojitá zatížení. Zatěžovací stav: 1

Projekt : Orchard NDIC

Popis : Roznos zatížení z LED stěny

Kombinace

Kombi	Norma	Stav	souč.
1.	ČSN - únosnost	1 Stálé-charakteristické	1.00
2.	ČSN - použitelnost	1 Stálé-charakteristické	1.00

Základní pravidla pro generování kombinací na únosnost.

1 : 1.35*ZS1

Základní pravidla pro generování kombinací na použitelnost.

1 : 1.00*ZS1

Výpis všech zatěž. kombinací na únosnost

1/ 1 : +1.35*ZS1

Výpis všech zatěž. kombinací na použitelnost

1/ 1 : +1.00*ZS1

Protokol o výpočtu.

Lineární výpočet

Počet 2D prvků	0
Počet 1D prvků	7
Počet uzlů sítě	8
Počet rovnic	48
Zatěžovací stavy	ZS 1 Stálé-charakteristické
Spuštění výpočtu	13.09.2025 14:19
Konec výpočtu	13.09.2025 14:19

Suma zatížení a reakcí.

	[kN]	X	Y	Z
Zatěžovací stav 1	zatížení	0.0	0.0	-8.0
	reakce v uzlech	0.0	0.0	8.0
	reakce na liniích	0.0	0.0	0.0
	kontakt 1D	0.0	0.0	0.0
	kontakt 2D	0.0	0.0	0.0

Projekt : Orchard NDIC

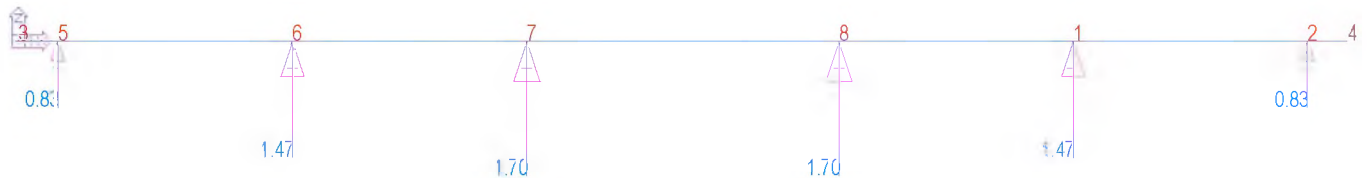
Popis : Roznos zatížení z LED stěny

Reakce, zat. stav: 1, lokální extrémy.

Skupina uzlů :1/8

Skupina zatěžovacích stavů :1, Stálé-charakteristické

podpora	uzel	stav	Rx [kN]	Rz [kN]	My [kNm]
1	1	1	0.00	1.47	0.00
2	2		0.00	0.83	0.00
3	5		0.00	0.83	0.00
4	6		0.00	1.47	0.00
5	7		0.00	1.70	0.00
6	8		0.00	1.70	0.00



Reakce. Zat. stav: 1

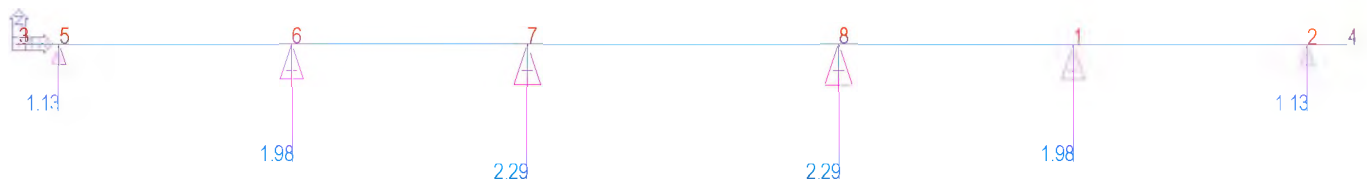
Reakce v podporách - hodnoty v uzlech. Lokální extrém

Lineární statický - nebezpečné nebo všechny kombinace

Skupina uzlů :1/8

Skupina kombinací na únosnost :1

podpora	uzel	kombi	Rx [kN]	Rz [kN]	My [kNm]
1	1	1	0.00	1.98	0.00
2	2		0.00	1.13	0.00
3	5		0.00	1.13	0.00
4	6		0.00	1.98	0.00
5	7		0.00	2.29	0.00
6	8		0.00	2.29	0.00



Reakce. Únos. kombi: 1

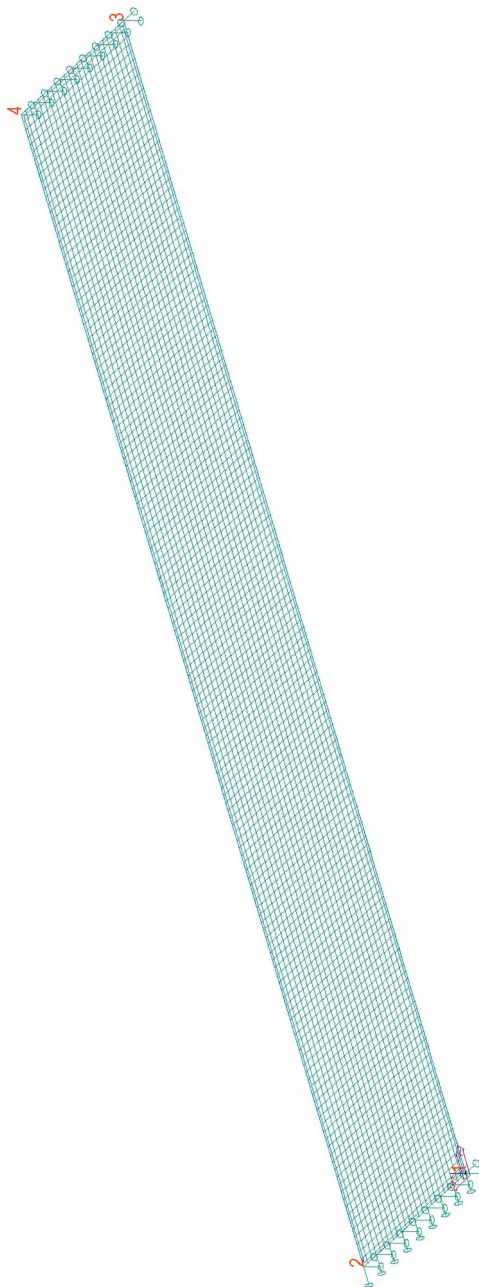


5. Výpočtové modely žb stropních panelů

5.1. Výpočtový model žb stropního panelu typu D pod LED stěnou

Nosný železobetonový panel Spiroll typu D byl namodelován a spočítán v programu Nexis 32 jako prostě na kratších stranách uložená obdélníková deska a to zejména kvůli různým i bodovým (lokálním) užitným zatížením.

Detailní zadání, posouzení i výstupy - viz výstup z programu Nexis 32.



Výpočetní statický model žb panelu "D" délky 7700 mm s přitížením

Na dalších 10 stranách jsou uvedeny zadání i výstupy (vnitřní síly a deformace):

STATICKÝ VÝPOČET

JILEMNICKÉHO 2064/4, 748 01 HLUČÍN

AKCE: Orchard NDIC

LIST

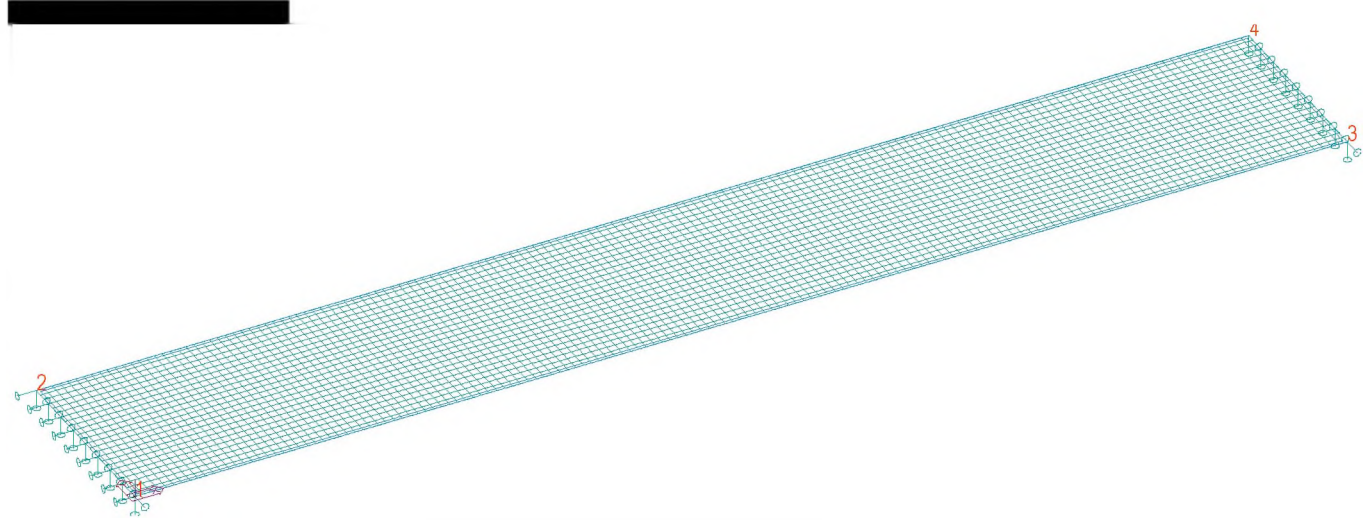
5.1

Program : IDA Nexis32 release 3.100.230

13. září 2025

Projekt : The Orchard Office complex Ostrava

Popis : NDIC - panel 3D 7,7 m bez přitížení



Model žb panelu "D" 7700 mm - síť

Základní data

Typ konstrukce: Obecný XYZ

Počet uzlů :	4
Počet prutů :	0

Počet maker 1D:	0
Počet linií :	4

Počet 2D maker:	1
Počet průřezů :	1

Počet stavů :	2
Počet materiálů:	2

Materiál

Jméno		
C45/55 [B 600]		
	Modul E	40500.00 MPa
	Poissonův souč.	0.15
	Objemová hmotnost	0.000 kg/mm ³
	Roztažnost	1.2e-005 mm/mm.K

Výpis materiálu - Macro2D

Skupina prutů: 1/1

čís.	Jméno	jakost	jednotková objemová hmotnost kgm ³	objem mm ³	váha kg
103	C45/55 [B 600]	C45/55 [B 600]	2500.00	2,31	6006.00

Program : IDA Nexis32 release 3.100.230

13. září 2025

Projekt : The Orchard Office complex Ostrava

Popis : NDIC - panel 3D 7,7 m bez přitížení

Uzly

uzel	X mm	Y mm	Z mm
1	0	0	0
2	0	1200	0

uzel	X mm	Y mm	Z mm
3	7700	0	0
4	7700	1200	0

Hranič. linie

linie	typ	uzel
1	Linie	1,2
2	Linie	3,4
3	Linie	2,4
4	Linie	1,3

Makra 2D

čís	typ	
1		
	C45/55 [B 600]	Tloušťka 250.00 mm
	Linie :	1,3,2,4

Podpory

podpora	linie	typ	Velikost mm
1	1	XYZ	200.00
2	2	YZ	200.00

Zatěžovací stavy

Stav	Jméno	souč.	Popis
1	Stálé - charakteristické	1.35	Stálé - Zatížení
2	Příčky-I - charakteristické	1.35	Stálé - Zatížení
3	Užitné-I- plošné 3 kN/m2 - char.	1.50	Nahodilé - 1
4	Užitné-II- plošné 2,5 kN/m2 - char.	1.50	Nahodilé - 1

Program : IDA Nexis32 release 3.100.230

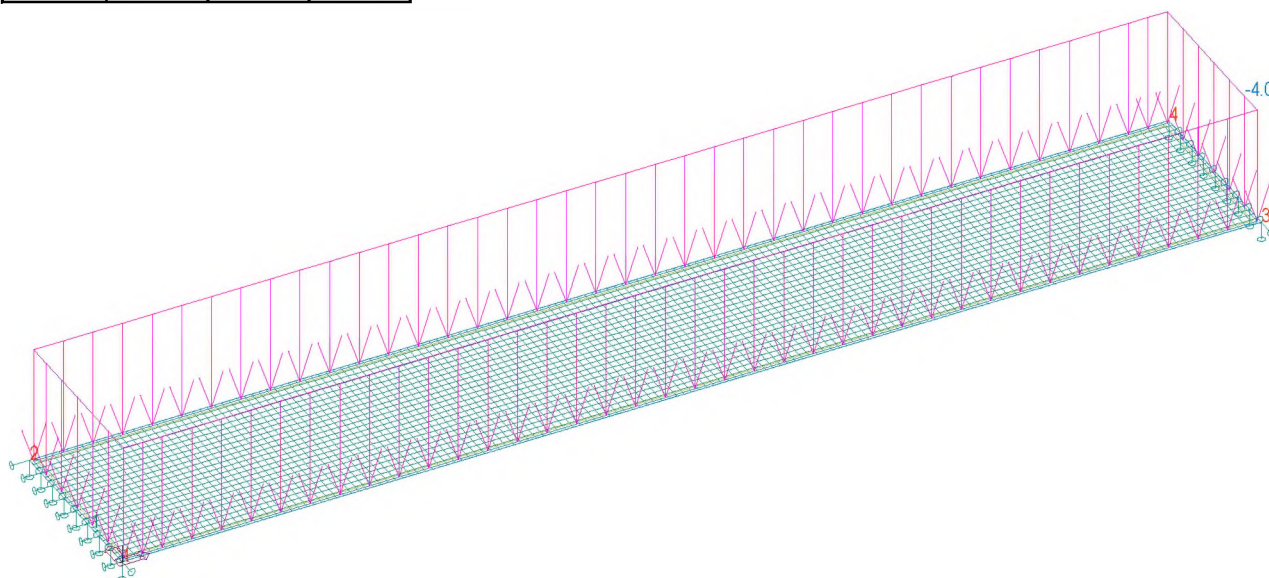
13. září 2025

Projekt : The Orchard Office complex Ostrava

Popis : NDIC - panel 3D 7,7 m bez přitížení

Zatěžovací stav č. 1 - Spojitá zatížení 2D

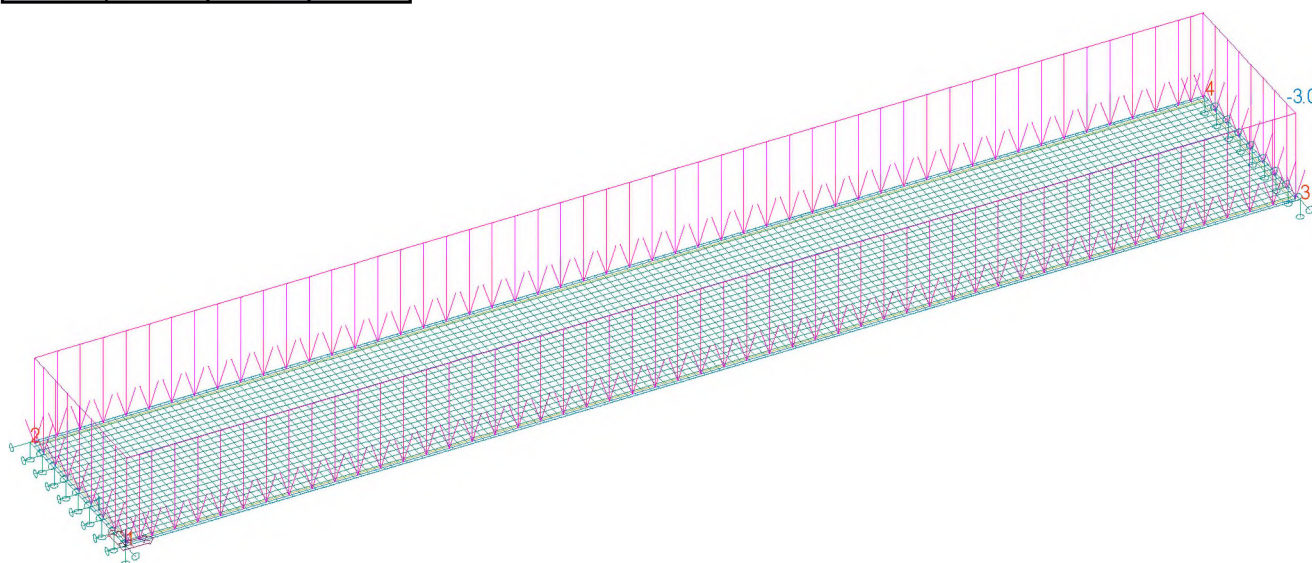
macro	qx kN/m ²	qy kN/m ²	qz kN/m ²
1	0.00	0.00	-4.00



Spojité zatížení 2D. Zatěžovací stav: 1 (stálé)

Zatěžovací stav č. 3 - Spojitá zatížení 2D

macro	qx kN/m ²	qy kN/m ²	qz kN/m ²
1	0.00	0.00	-3.00



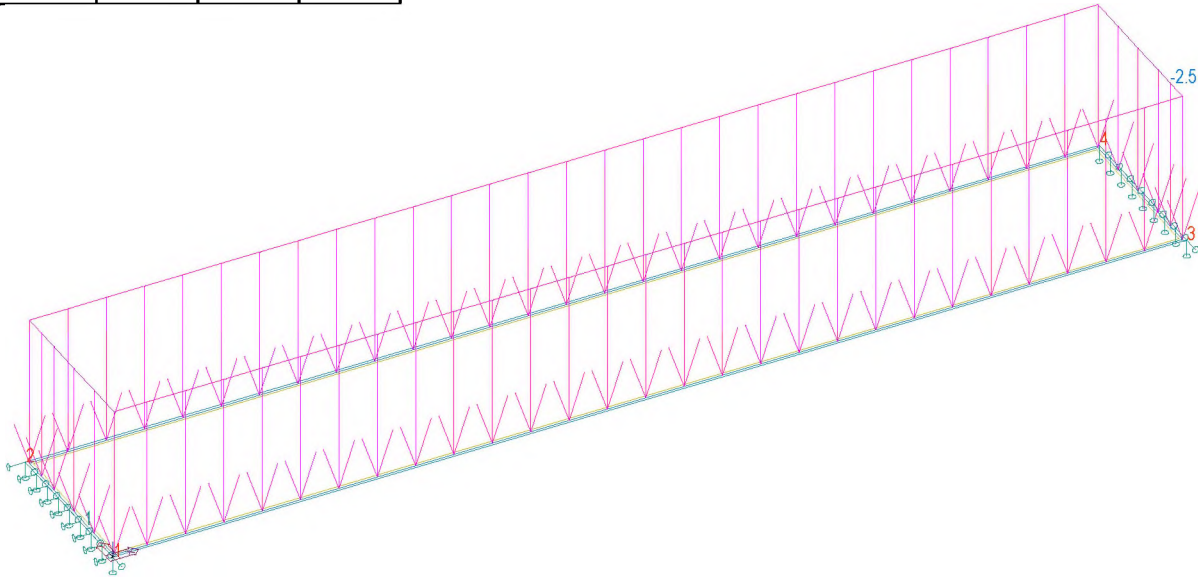
Spojité zatížení 2D. Zatěžovací stav: 2 (užitné)

Projekt : The Orchard Office complex Ostrava

Popis : NDIC - panel 3D 7,7 m bez přitížení

Zatěžovací stav č. 4 - Spojitá zatížení 2D

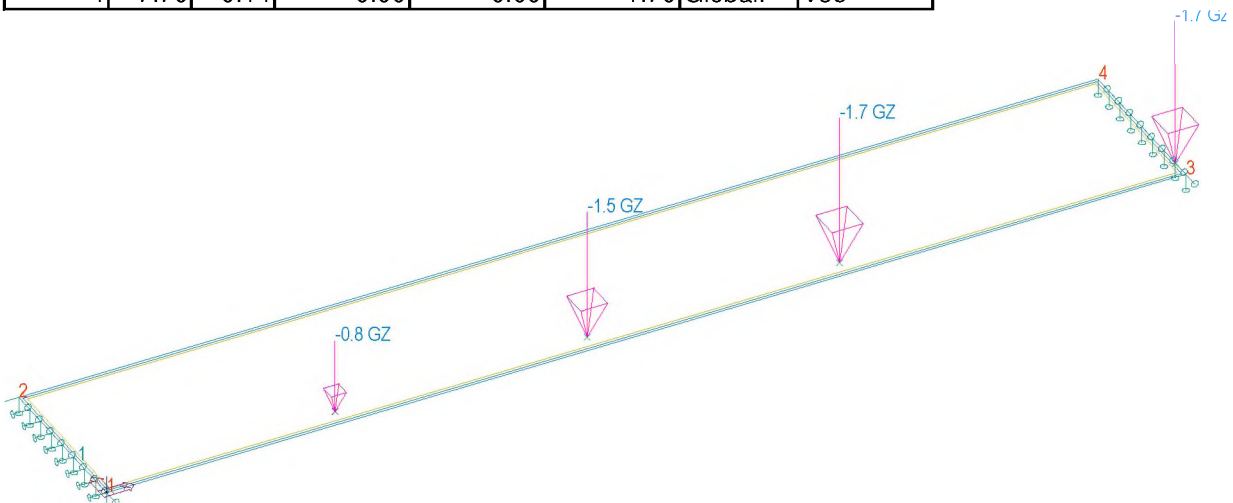
macro	qx kN/m ²	qy kN/m ²	qz kN/m ²
1	0.00	0.00	-2.50



Spojité zatížení 2D. Zatěžovací stav: 4 (užitné)

Zatěžovací stav č. 1 - Volná zatížení - Síly/Momenty

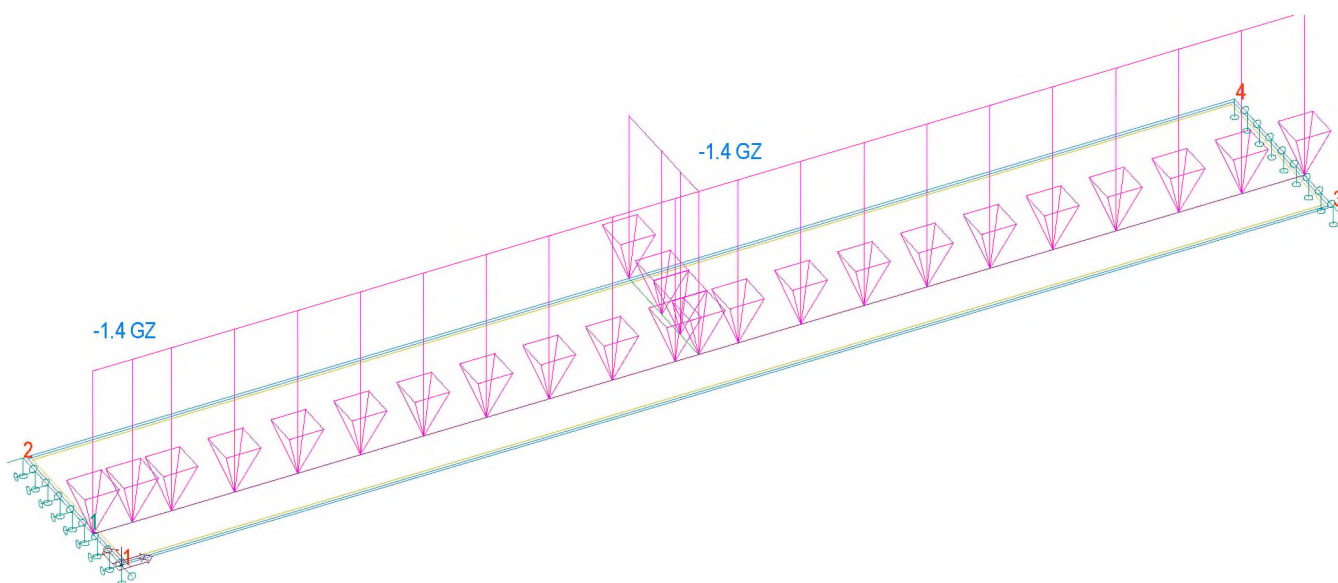
Index	x m	y m	Fx / Mx kN / kNm	Fy / My kN / kNm	Fz / Mz kN / kNm	Systém	Platnost
1	1.70	0.14	0.00	0.00	-0.83	Globál.	Vše
2	3.50	0.14	0.00	0.00	-1.47	Globál.	Vše
3	5.30	0.14	0.00	0.00	-1.70	Globál.	Vše
4	7.70	0.14	0.00	0.00	-1.70	Globál.	Vše



Volná zatížení - Zatěžovací stav: 1 (stálé)

Zatěžovací stav č. 2 - Volná zatížení - Čáry

Index	Rozložení	x m	y m	qx kN/m	qy kN/m	qz kN/m	Systém	Platnost	Poloha
1	Rovnoměrné	0.00	0.35	0.00	0.00	-1.42	Globál.	Vše	Délka
		7.70	0.35						
2	Rovnoměrné	3.85	0.35	0.00	0.00	-1.42	Globál.	Vše	Délka
		3.85	1.20						



Volná zatížení - Zatěžovací stav: 2 (příčky)

Kombinace

Kombi	Norma	Stav	souč.
1.3 kN	ČSN - únosnost	1 Stálé - charakteristické	1.00
		2 Příčky-I - charakteristické	1.00
		3 Užitné-I- plošné 3 kN/m ² - char.	1.00
2.2,5 kN		1 Stálé - charakteristické	1.00
		2 Příčky-I - charakteristické	1.00
		4 Užitné-II- plošné 2,5 kN/m ² - char.	1.00
3.3 kN	ČSN - použitelnost	1 Stálé - charakteristické	1.00
		2 Příčky-I - charakteristické	1.00
		3 Užitné-I- plošné 3 kN/m ² - char.	1.00
4.2,5 kN		1 Stálé - charakteristické	1.00
		2 Příčky-I - charakteristické	1.00
		4 Užitné-II- plošné 2,5 kN/m ² - char.	1.00

Program : IDA Nexis32 release 3.100.230

13. září 2025

Projekt : The Orchard Office complex Ostrava

Popis : NDIC - panel 3D 7,7 m bez přitížení

Základní pravidla pro generování kombinací na únosnost.

1 : 1.35*ZS1 / 1.35*ZS2

2 : 1.35*ZS1 / 1.35*ZS2 / 1.50*ZS3

3 : 1.35*ZS1 / 1.35*ZS2

4 : 1.35*ZS1 / 1.35*ZS2 / 1.50*ZS4

Základní pravidla pro generování kombinací na použitelnost.

1 : 1.00*ZS1 / 1.00*ZS2

2 : 1.00*ZS1 / 1.00*ZS2 / 1.00*ZS3

3 : 1.00*ZS1 / 1.00*ZS2

4 : 1.00*ZS1 / 1.00*ZS2 / 1.00*ZS4

Výpis všech zatěž. kombinací na únosnost

1/ 1 : +1.35*ZS1+1.35*ZS2

2/ 2 : +1.35*ZS1+1.35*ZS2+1.50*ZS3

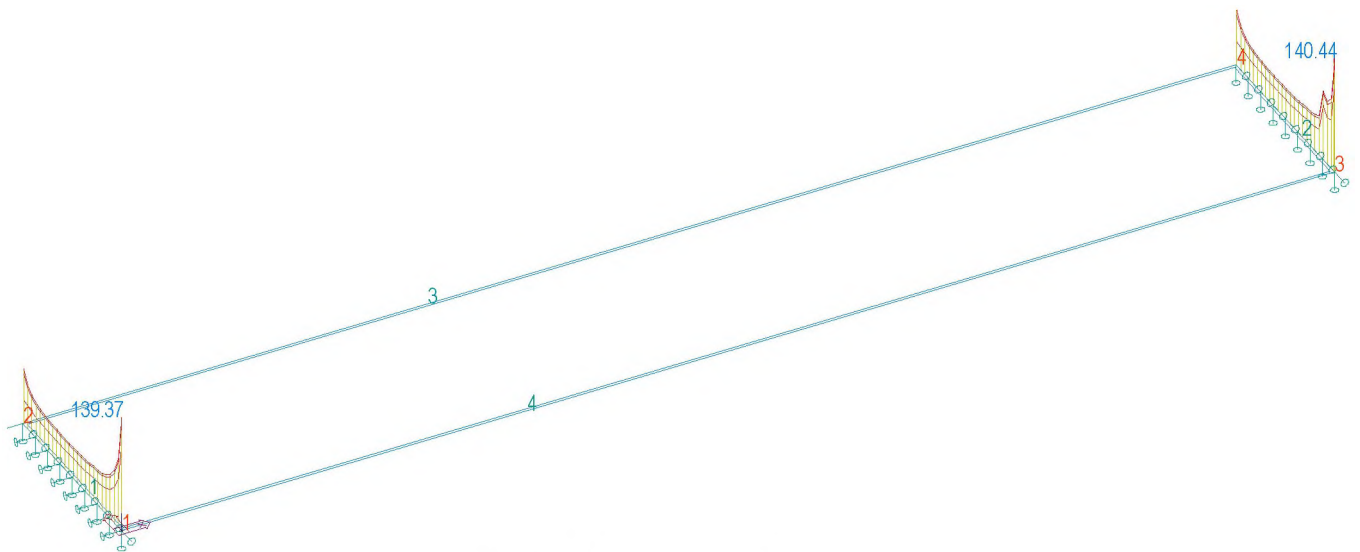
3/ 4 : +1.35*ZS1+1.35*ZS2+1.50*ZS4

Výpis všech zatěž. kombinací na použitelnost

1/ 1 : +1.00*ZS1+1.00*ZS2

2/ 2 : +1.00*ZS1+1.00*ZS2+1.00*ZS3

3/ 4 : +1.00*ZS1+1.00*ZS2+1.00*ZS4



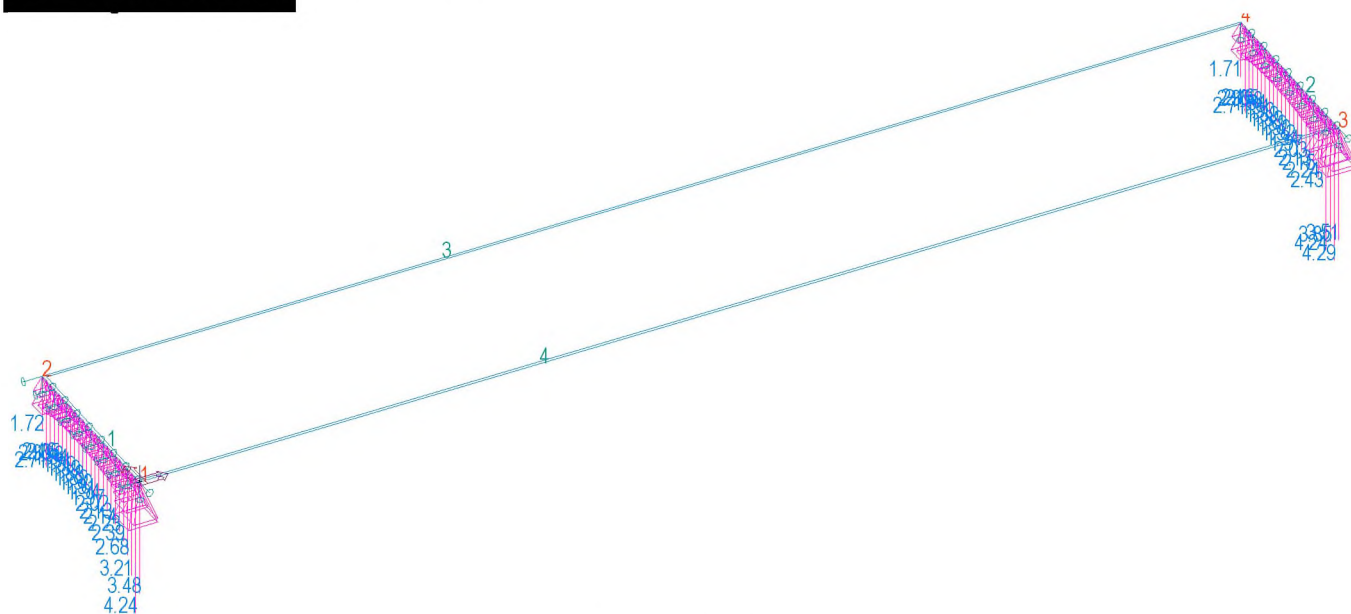
Reakce. Únos. kombi: 1/3

Program : IDA Nexis32 release 3.100.230

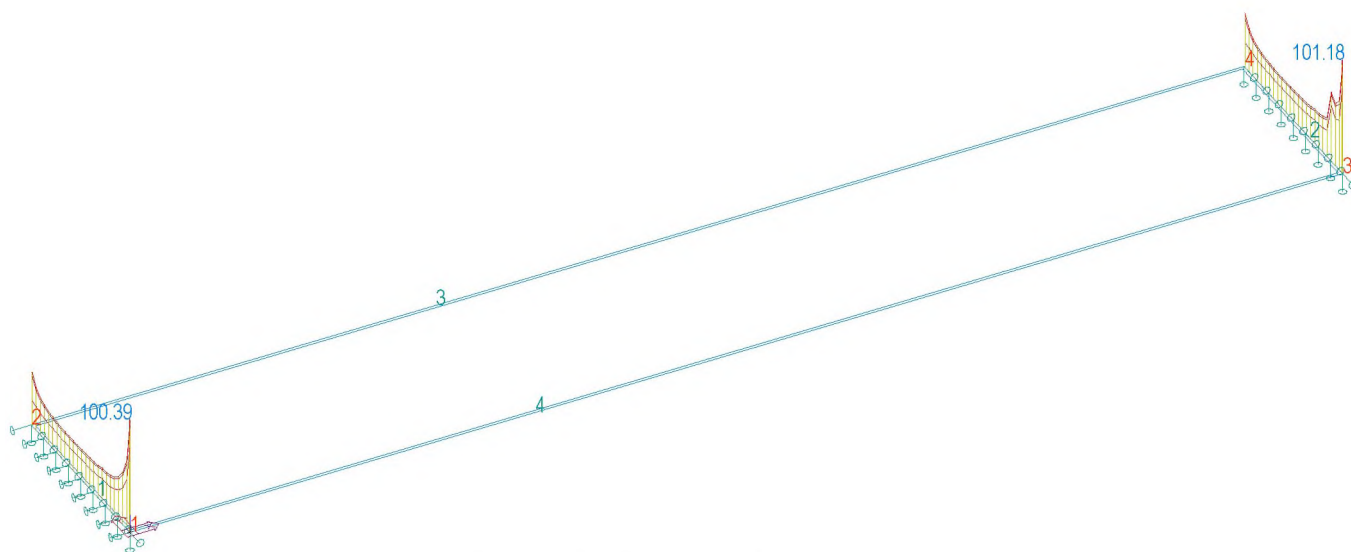
13. září 2025

Projekt : The Orchard Office complex Ostrava

Popis : NDIC - panel 3D 7,7 m bez přitížení



Reakce. Únos. kombi: 1/3



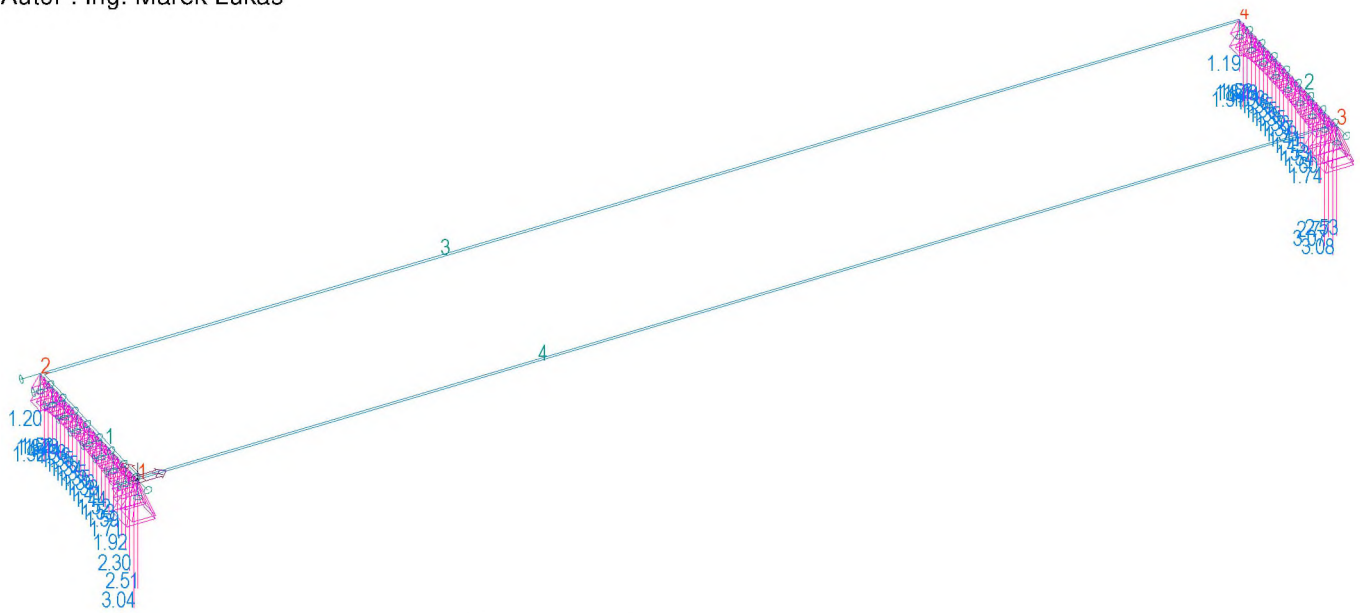
Reakce. Použ. kombi: 1/3



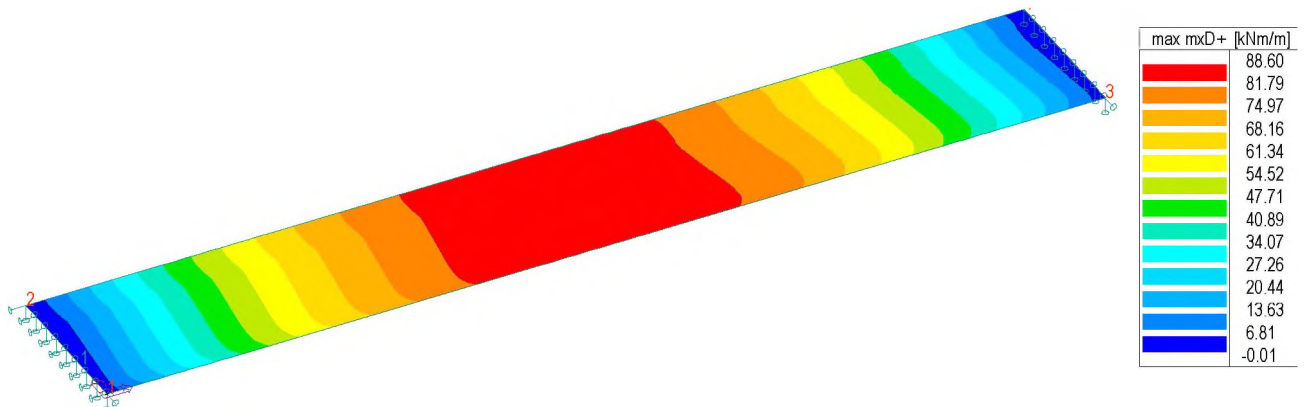
Projekt : The Orchard Office complex Ostrava

Popis : NDIC - panel 3D 7,7 m bez přitížení

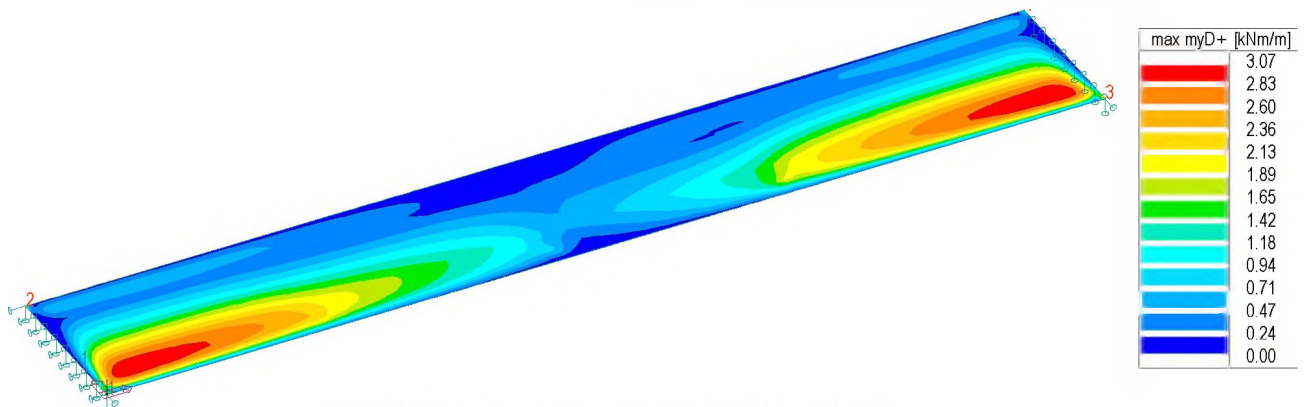
Autor : Ing. Marek Lukáš



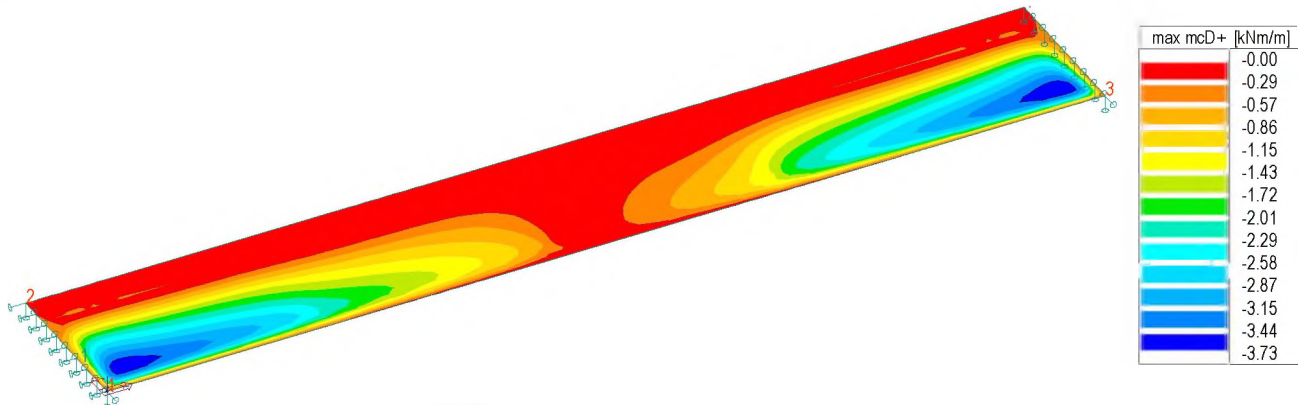
Reakce. Použ. kombi: 1/3



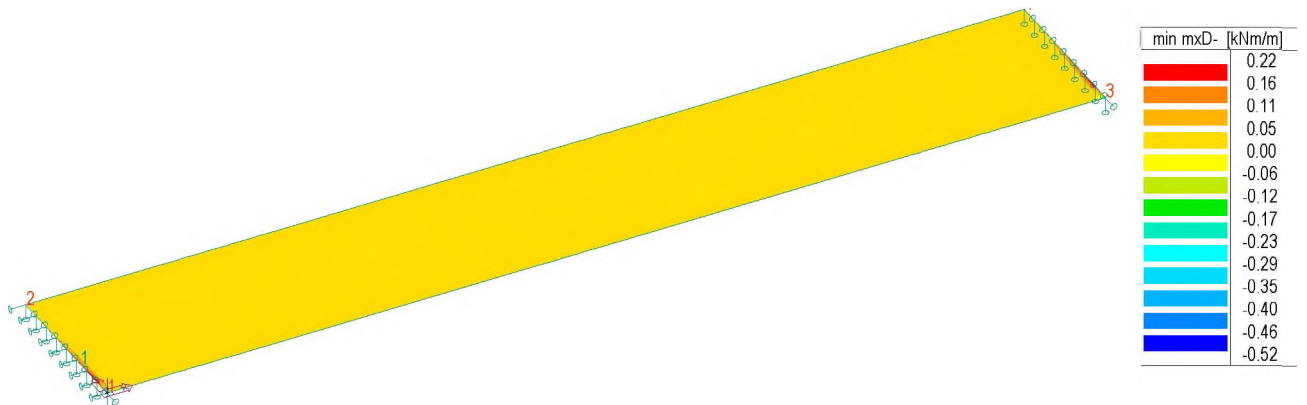
Vnitřní síla - max m_{xD+} - Kombi FEM: 2,4 (2,5 kN)



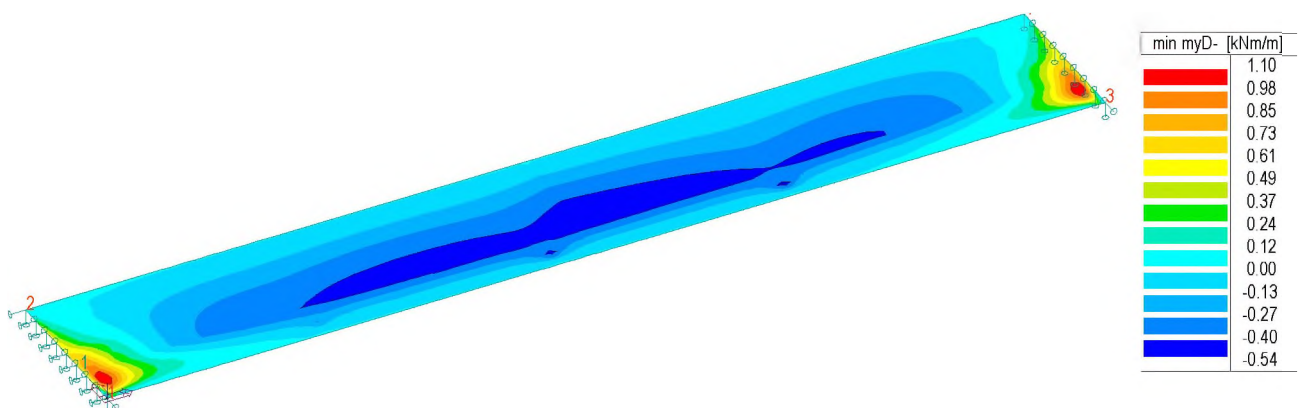
Vnitřní síla - max m_{yD+} - Kombi FEM: 2,4 (2,5 kN)



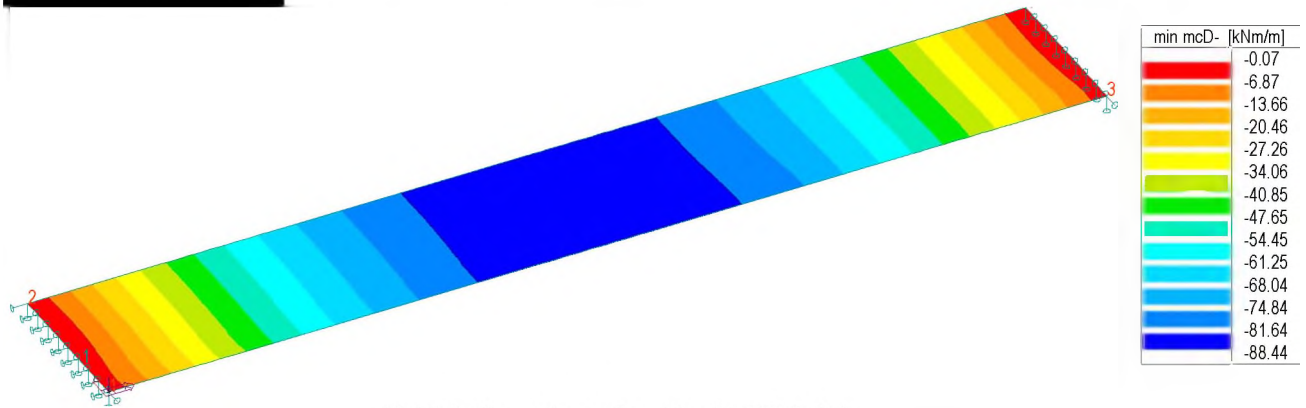
Vnitřní síla - max mcD+ - Kombi FEM: 2,4



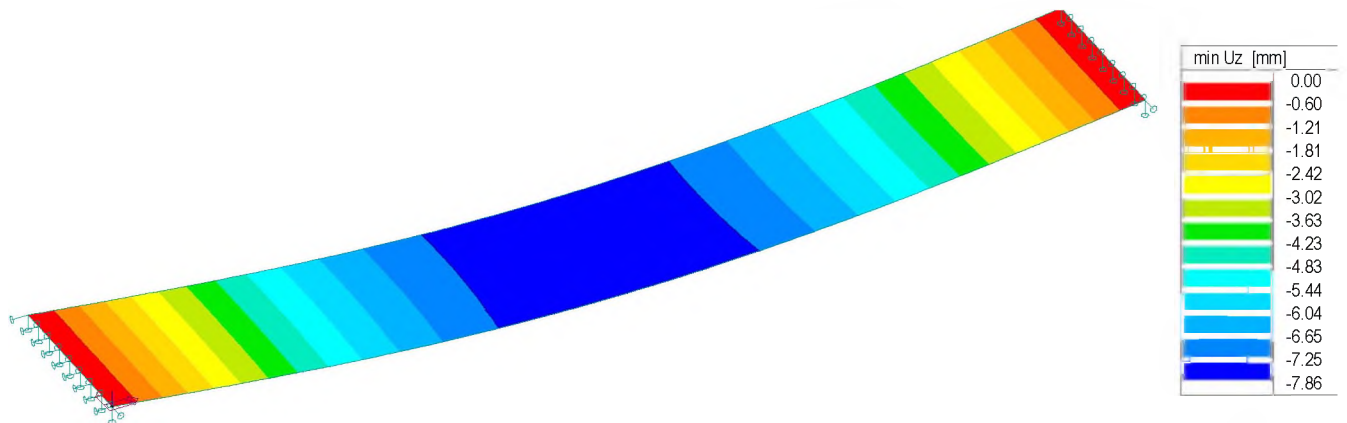
Vnitřní síla - min mxD- - Kombi FEM: 2,4



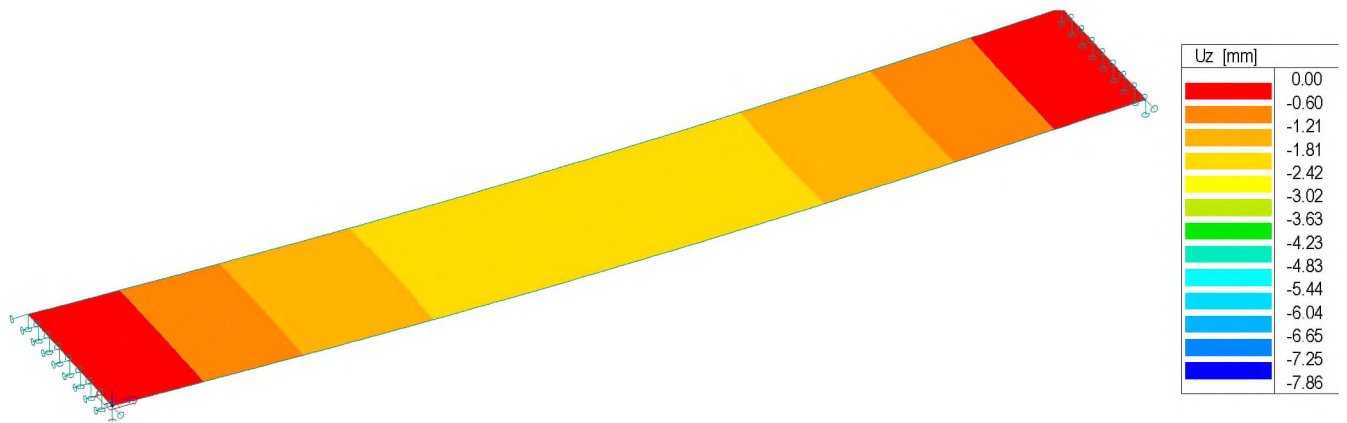
Vnitřní síla - min myD- - Kombi FEM: 2,4



Vnitřní síla - min mcD- - Kombi FEM: 2,4



Deformace - min Uz - Kombi FEM: 3/4

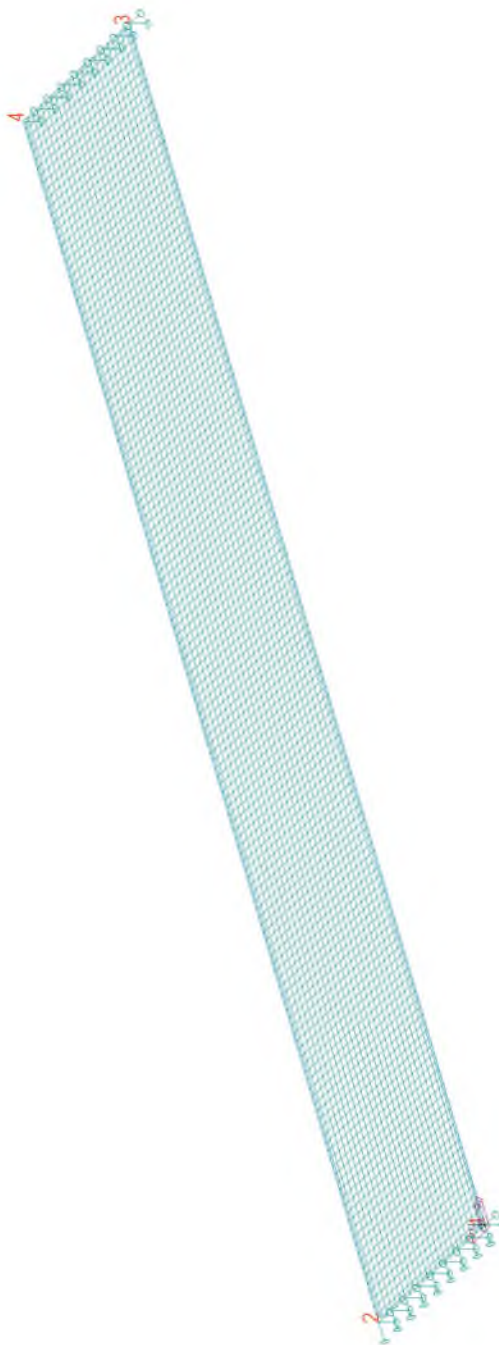


Deformace - Uz - ZS: 4 (2,5 kN)

5.2. Výpočtový model žb méně vyztuženého stropního panelu typu D

Nosný žb panel Spiroll typu D, avšak dle STP méně vyztužený, byl také namodelován a spočítán v programu Nexis 32 jako prostě na kratších stranách uložená obdélníková deska a to jen s plošným stálým i užitným zatížením.

Detailní zadání, posouzení i výstupy - viz výstup z programu Nexis 32.



Výpočetní statický model žb panelu "D" délky 7700 mm bez přetížení

Na dalších 10 stranách jsou uvedeny zadání i výstupy (vnitřní síly a deformace):

STATICKÝ VÝPOČET

JILEMNICKÉHO 2064/4, 748 01 HLUČÍN

AKCE: Orchard NDIC

LIST

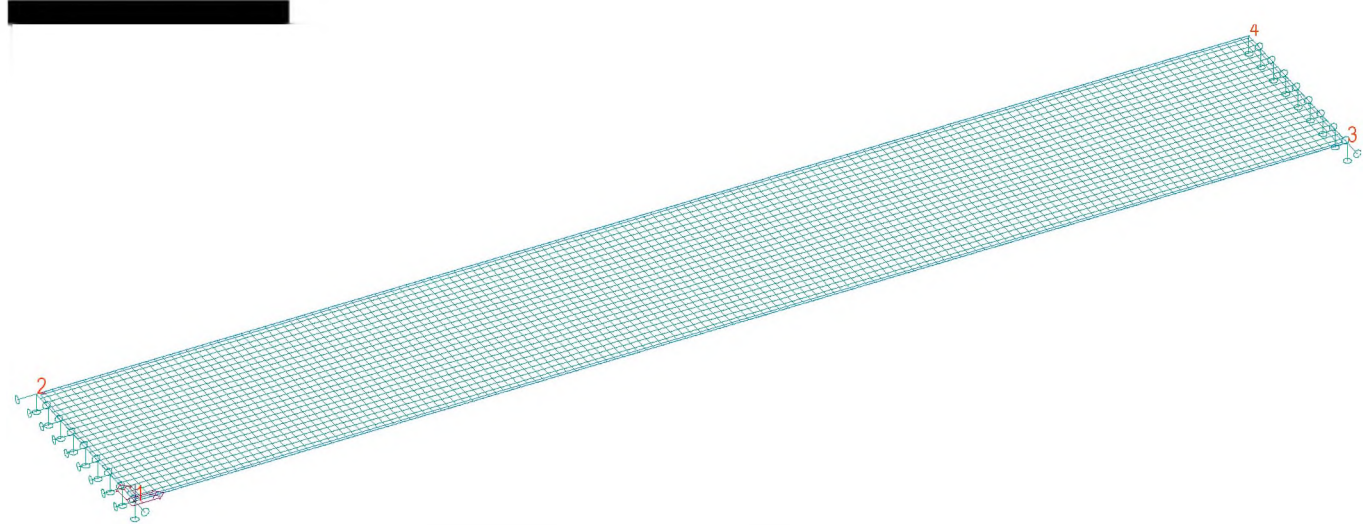
5.12

Program : IDA Nexis32 release 3.100.230

24. srpna 2025

Projekt : The Orchard Office complex Ostrava

Popis : NDIC - panel 3D 7,7 m bez přitížení



Model žb panelu "D" 7700 mm - síť

Základní data

Typ konstrukce: Obecný XYZ

Počet uzlů :	4
Počet prutů :	0

Počet maker 1D:	0
Počet linií :	4

Počet 2D maker:	1
Počet průřezů :	1

Počet stavů :	2
Počet materiálů:	2

Materiál

Jméno		
C45/55 [B 600]		
	Modul E	40500.00 MPa
	Poissonův souč.	0.15
	Objemová hmotnost	0.000 kg/mm ³
	Roztažnost	1.2e-005 mm/mm.K

Výpis materiálu - Macro2D

Skupina prutů: 1/1

čís.	Jméno	jakost	jednotková objemová hmotnost kgm ³	objem mm ³	váha kg
103	C45/55 [B 600]	C45/55 [B 600]	2500.00	2,31	6006.00

Program : IDA Nexis32 release 3.100.230

24. srpna 2025

Projekt : The Orchard Office complex Ostrava

Popis : NDIC - panel 3D 7,7 m bez přitížení

Uzly

uzel	X mm	Y mm	Z mm
1	0	0	0
2	0	1200	0

uzel	X mm	Y mm	Z mm
3	7700	0	0
4	7700	1200	0

Hranič. linie

linie	typ	uzel
1	Linie	1,2
2	Linie	3,4
3	Linie	2,4
4	Linie	1,3

Makra 2D

čís	typ	
1		
	C45/55 [B 600]	Tloušťka 250.00 mm
	Linie :	1,3,2,4

Podpory

podpora	linie	typ	Velikost mm
1	1	XYZ	200.00
2	2	YZ	200.00

Zatěžovací stavy

Stav	Jméno	souč.	Popis
1	Stálé - charakteristické	1.35	Stálé - Zatížení
2	Užitné-I- plošné 3 kN/m ² - char.	1.50	Nahodilé - 1

Program : IDA Nexis32 release 3.100.230

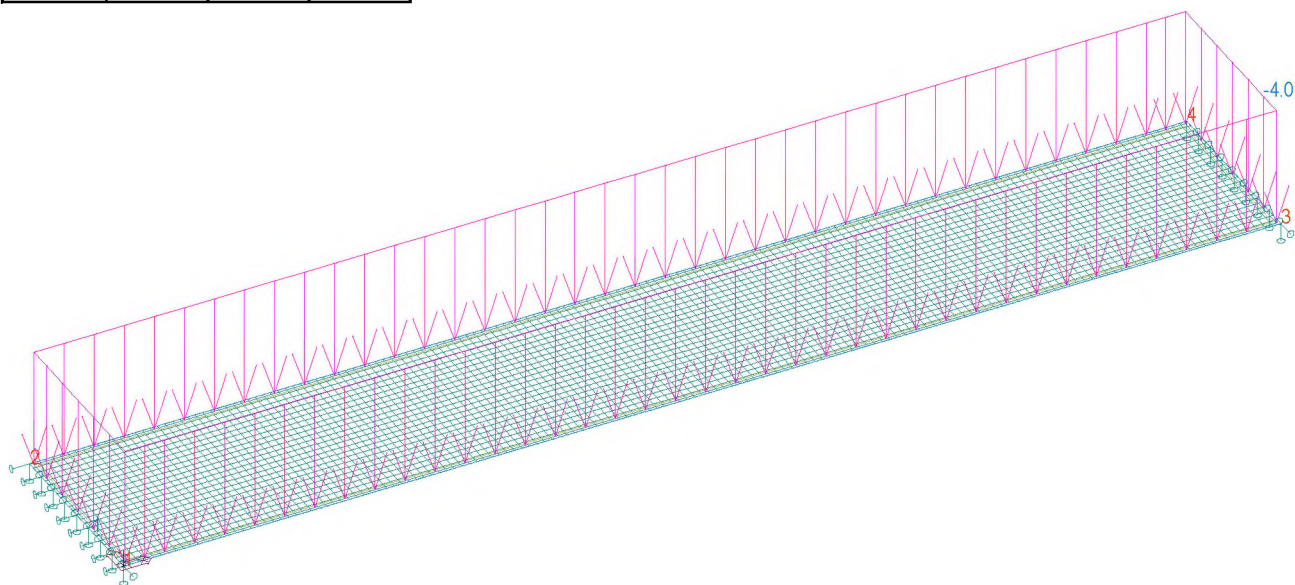
24. srpna 2025

Projekt : The Orchard Office complex Ostrava

Popis : NDIC - panel 3D 7,7 m bez přitížení

Zatěžovací stav č. 1 - Spojitá zatížení 2D

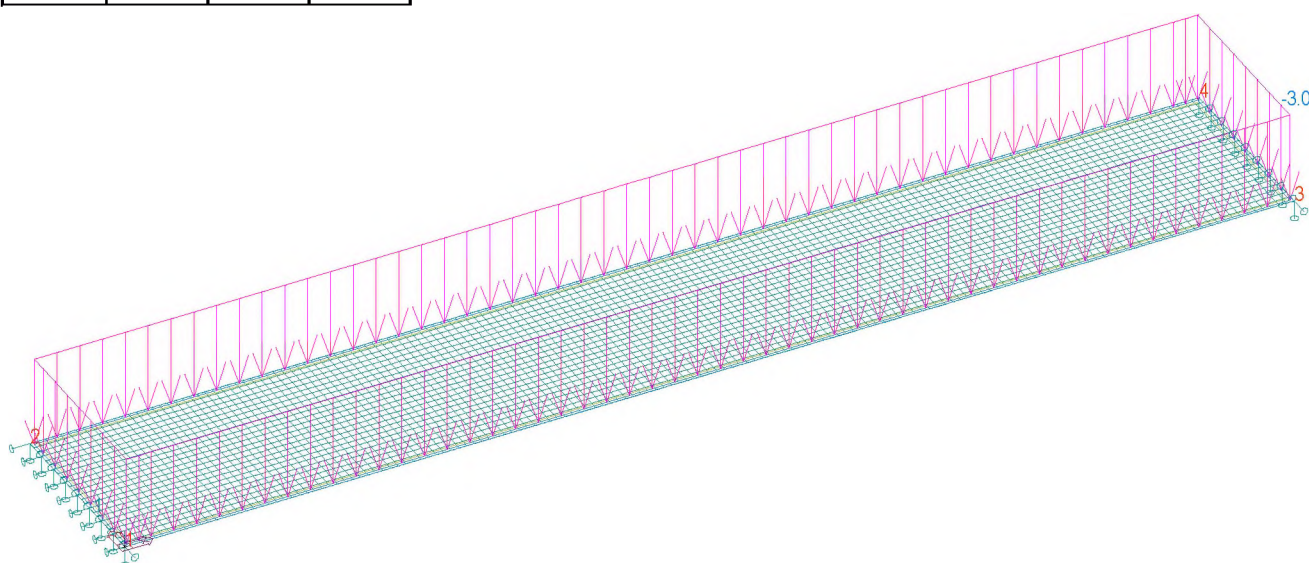
macro	qx kN/m ²	qy kN/m ²	qz kN/m ²
1	0.00	0.00	-4.00



Spojité zatížení 2D. Zatěžovací stav: 1 (stálé)

Zatěžovací stav č. 2 - Spojitá zatížení 2D

macro	qx kN/m ²	qy kN/m ²	qz kN/m ²
1	0.00	0.00	-3.00



Spojité zatížení 2D. Zatěžovací stav: 2 (užitné)

Projekt : The Orchard Office complex Ostrava

Popis : NDIC - panel 3D 7,7 m bez přitížení

Kombinace

Kombi	Norma	Stav	souč.
1.	ČSN - únosnost	1 Stálé - charakteristické	1.00
		2 Užité-I- plošné 3 kN/m2 - char.	1.00
2.	ČSN - použitelnost	1 Stálé - charakteristické	1.00
		2 Užité-I- plošné 3 kN/m2 - char.	1.00

Základní pravidla pro generování kombinací na únosnost.

1 : 1.35*ZS1

2 : 1.35*ZS1 / 1.50*ZS2

Základní pravidla pro generování kombinací na použitelnost.

1 : 1.00*ZS1

2 : 1.00*ZS1 / 1.00*ZS2

Výpis všech zatěž. kombinací na únosnost

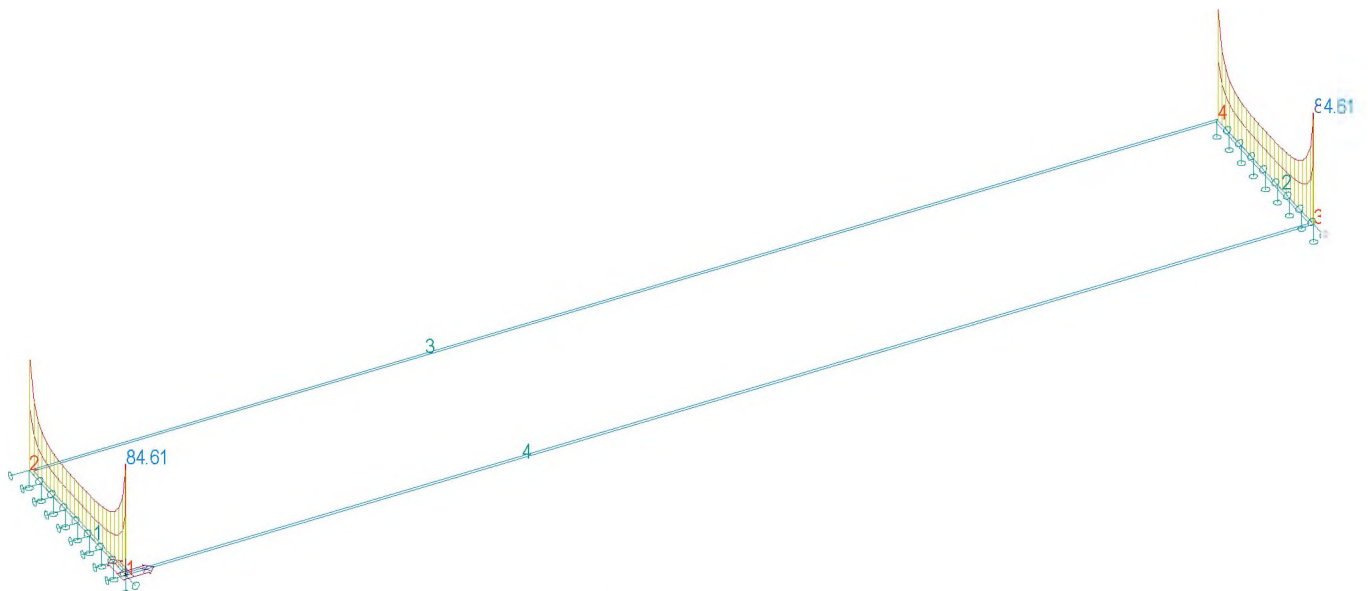
1/ 1 : +1.35*ZS1

2/ 2 : +1.35*ZS1+1.50*ZS2

Výpis všech zatěž. kombinací na použitelnost

1/ 1 : +1.00*ZS1

2/ 2 : +1.00*ZS1+1.00*ZS2



Reakce. Únos. kombi: 1/2

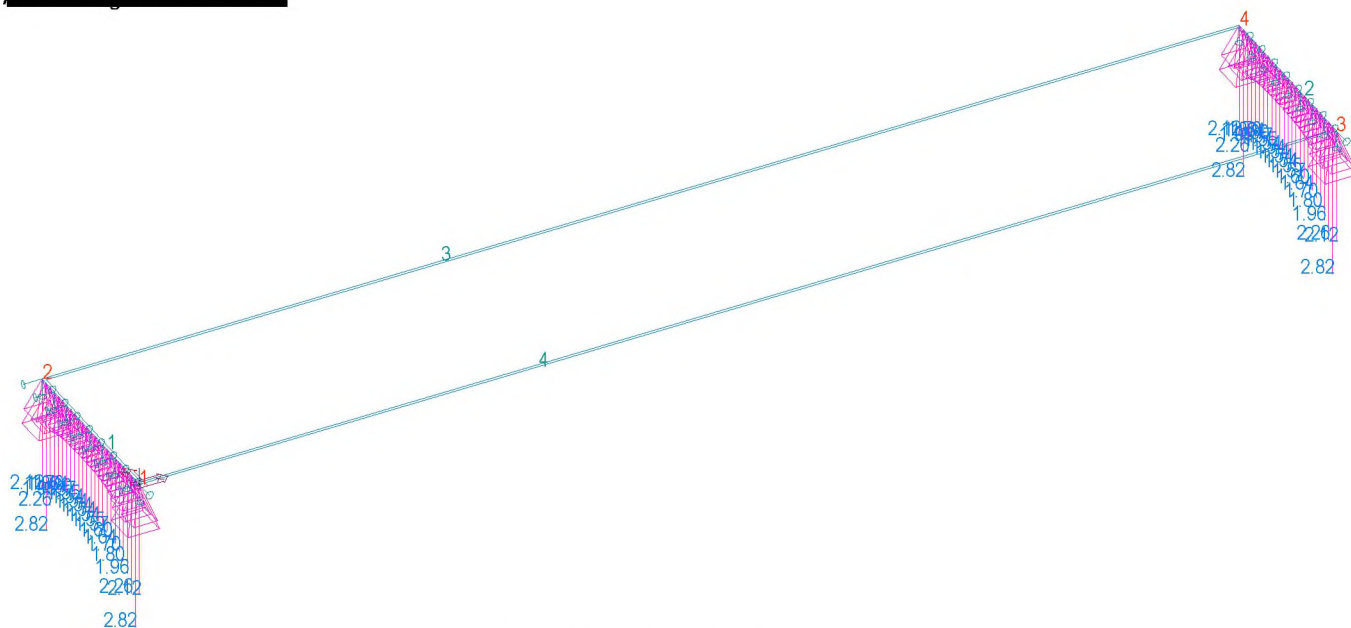
Program : IDA Nexis32 release 3.100.230

24. srpna 2025

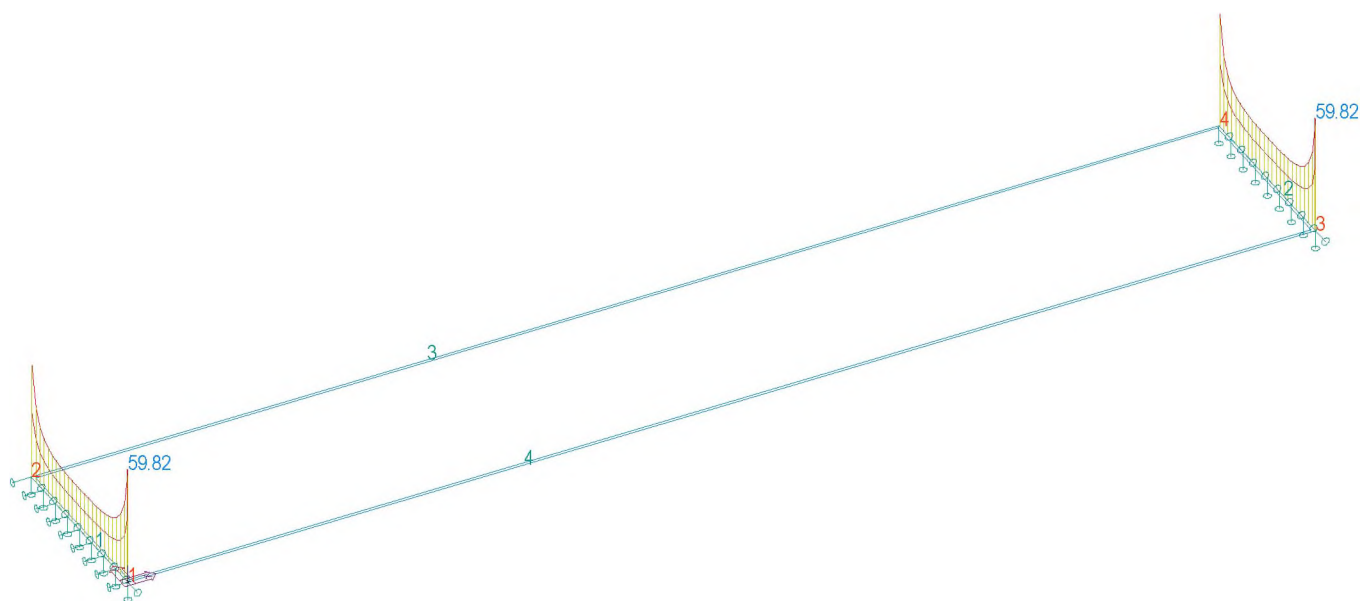
Projekt : The Orchard Office complex Ostrava

Popis : NDIC - panel 3D 7,7 m bez přitížení

████████████████████



Reakce. Únos. kombi: 1/2



Reakce. Použ. kombi: 1/2

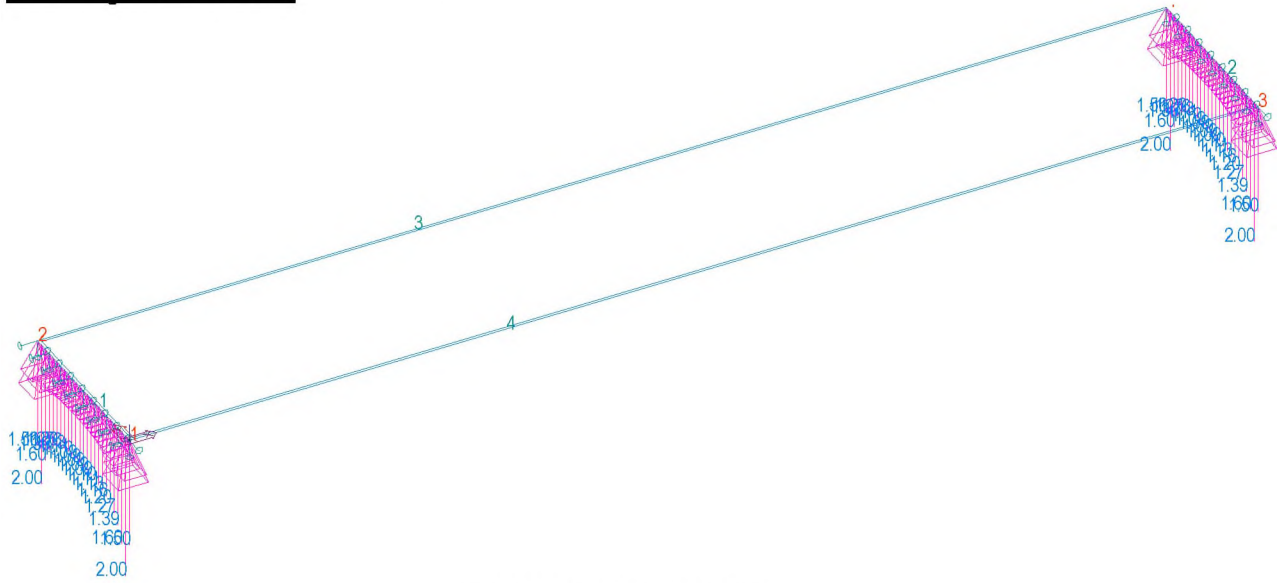
████████████████████

Program : IDA Nexis32 release 3.100.230

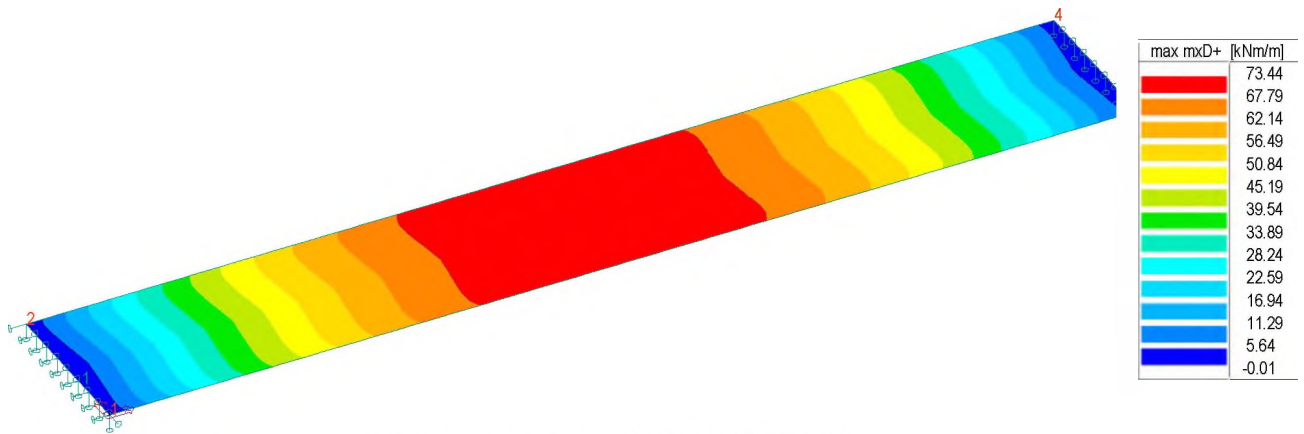
24. srpna 2025

Projekt : The Orchard Office complex Ostrava

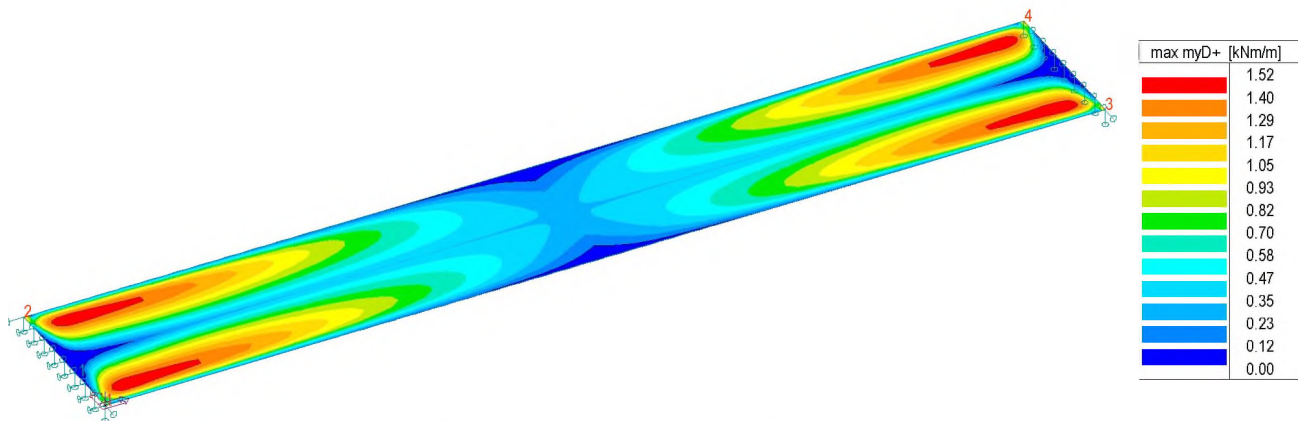
Popis : NDIC - panel 3D 7,7 m bez přitížení



Reakce. Použ. kombi: 1/2

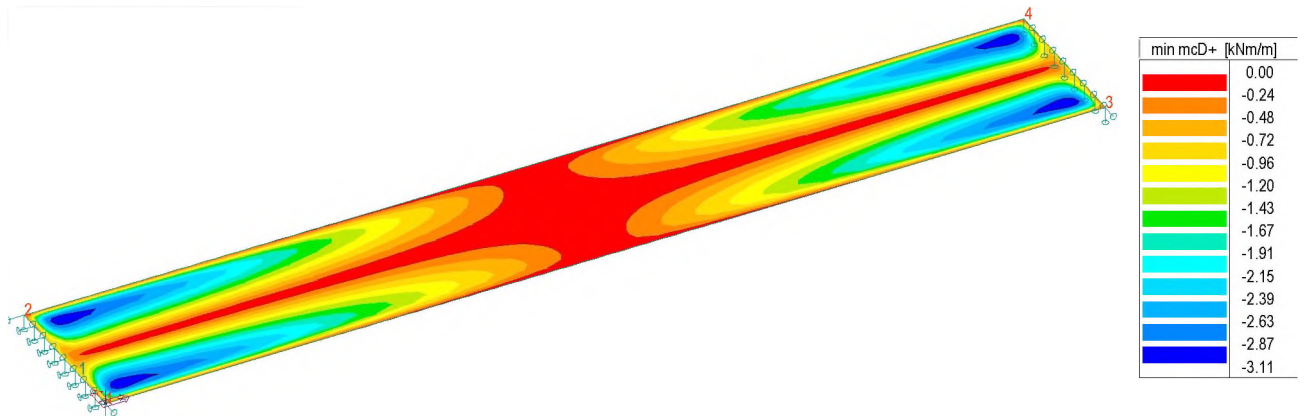


Vnitřní síla - max $mxD+$ - Kombi FEM: 1

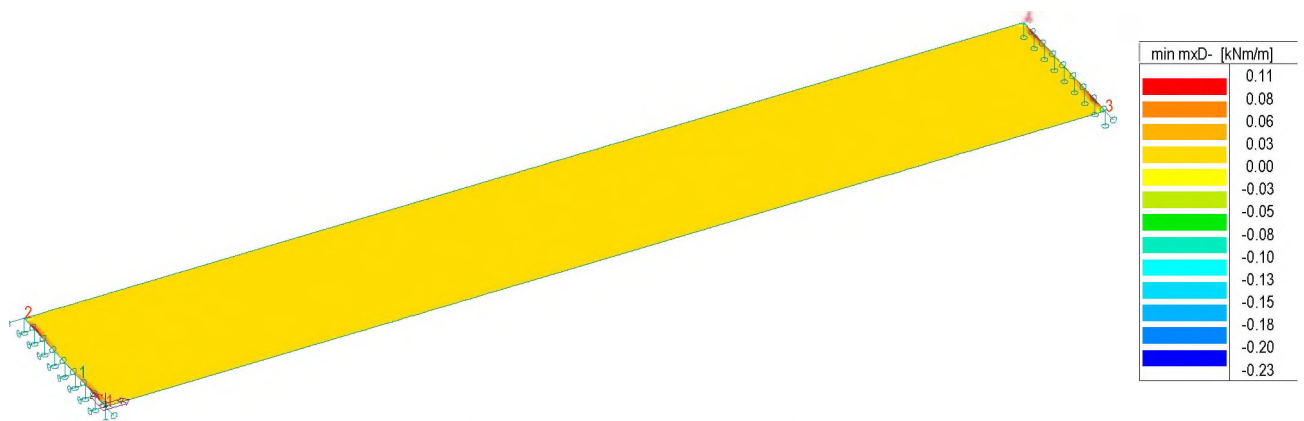


Vnitřní síla - max $myD+$ - Kombi FEM: 1

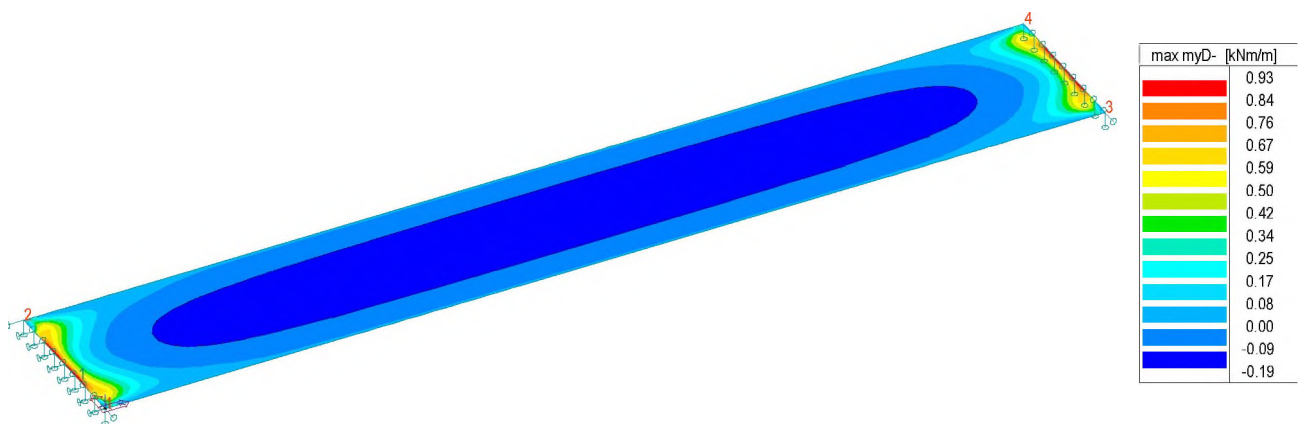




Vnitřní síla - min mD+ - Kombi FEM: 1



Vnitřní síla - min mxD- - Kombi FEM: 1



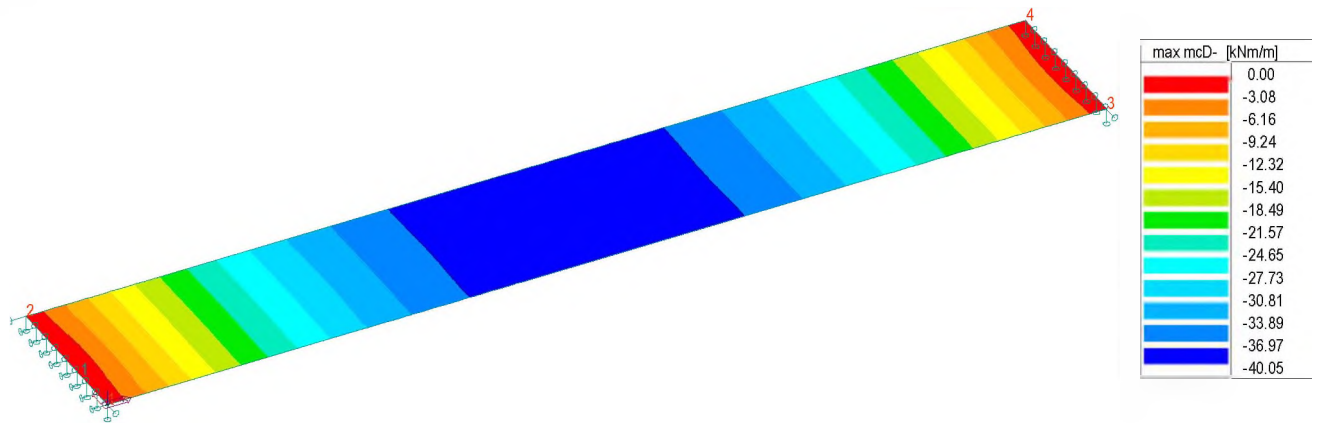
Vnitřní síla - max myD- - Kombi FEM: 1

Program : IDA Nexis32 release 3.100.230

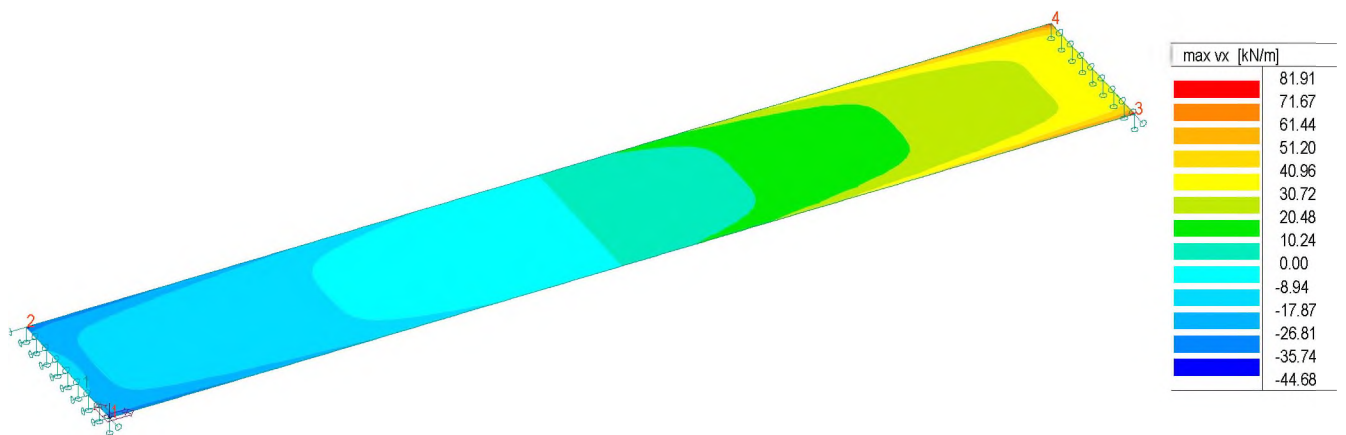
24. srpna 2025

Projekt : The Orchard Office complex Ostrava

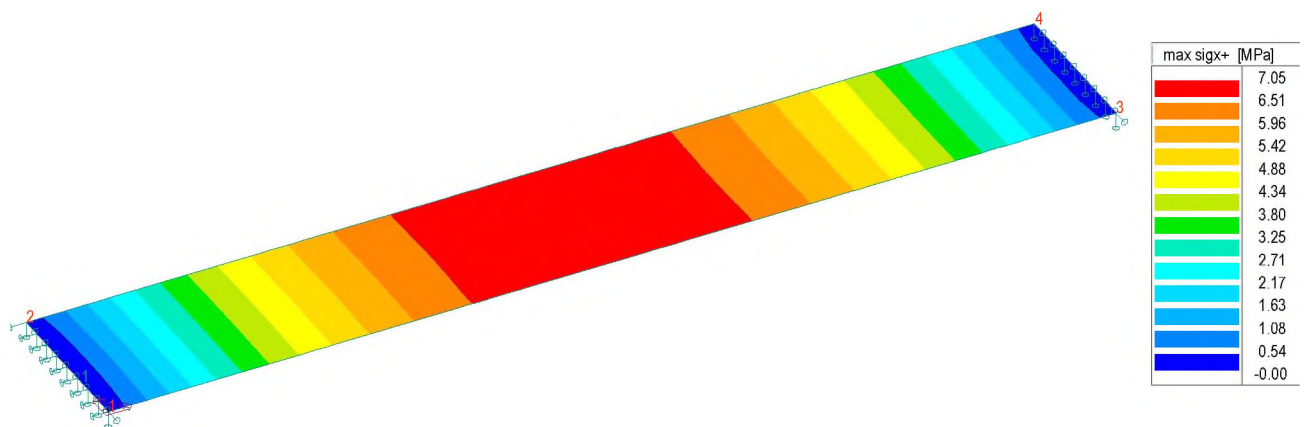
Popis : NDIC - panel 3D 7,7 m bez přitížení



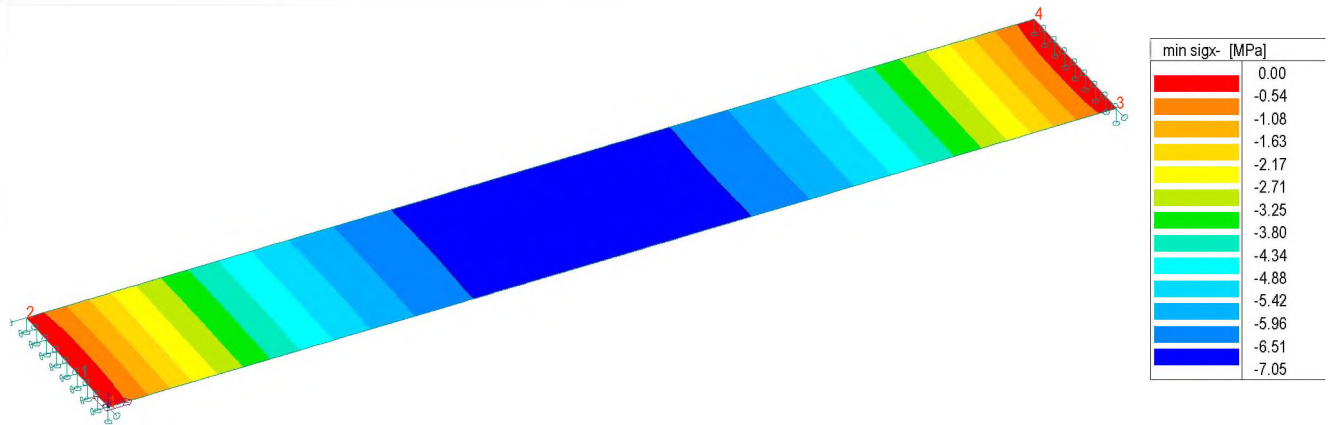
Vnitřní síla - max mcD- - Kombi FEM: 1



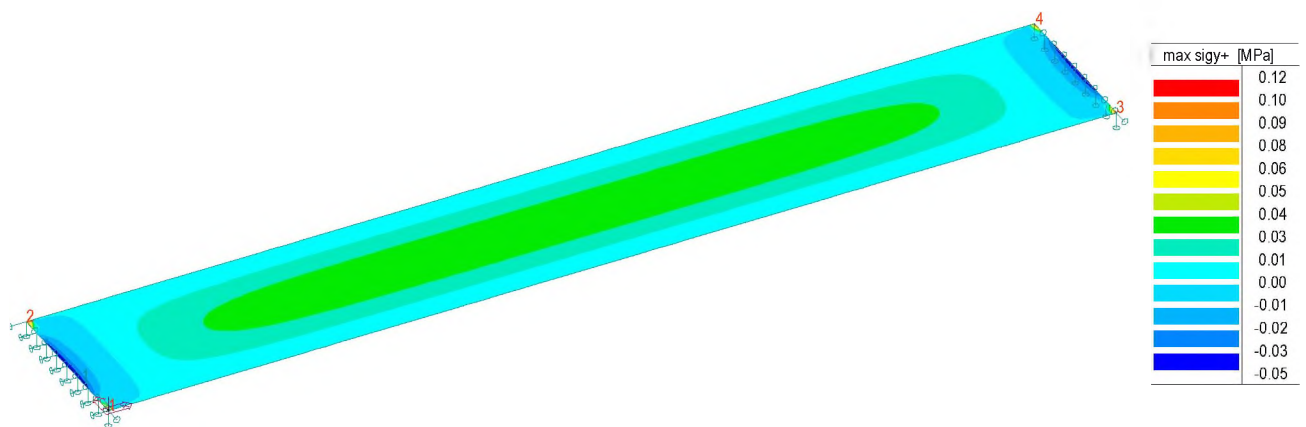
Vnitřní síla - max vx - Kombi FEM: 1



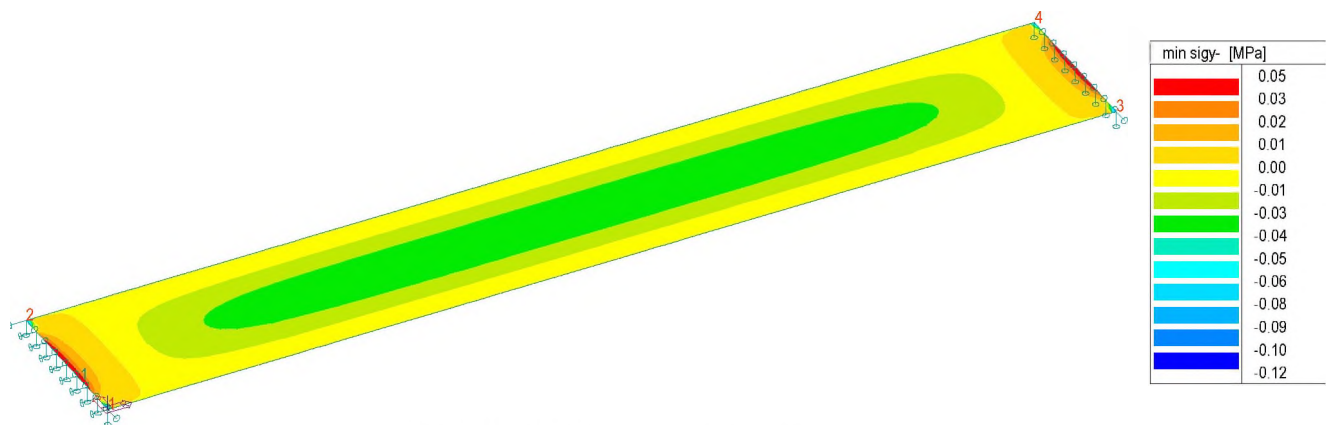
Napětí - max sigx+ - Kombi FEM: 1



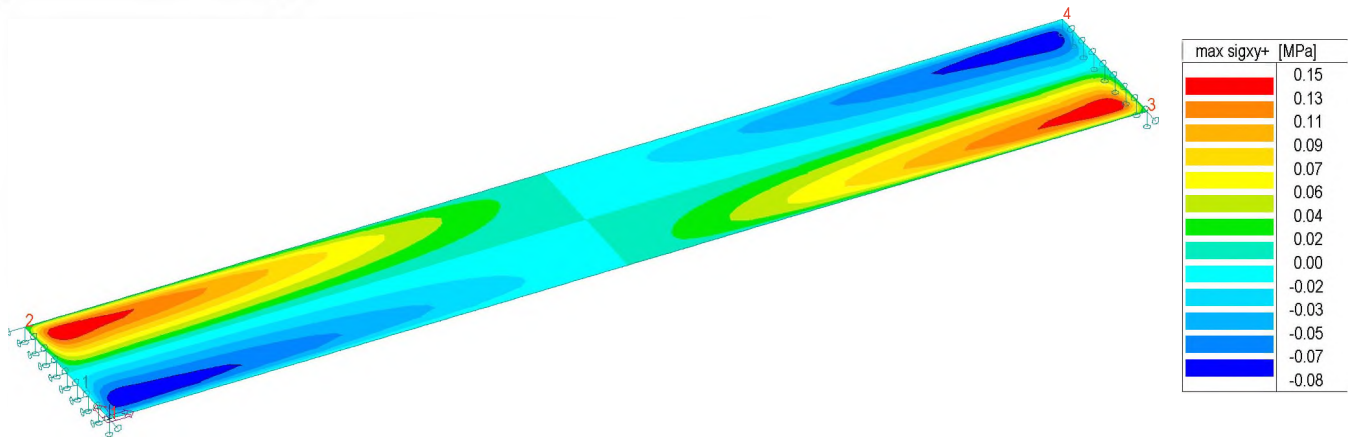
Napětí - min sigx- - Kombi FEM: 1



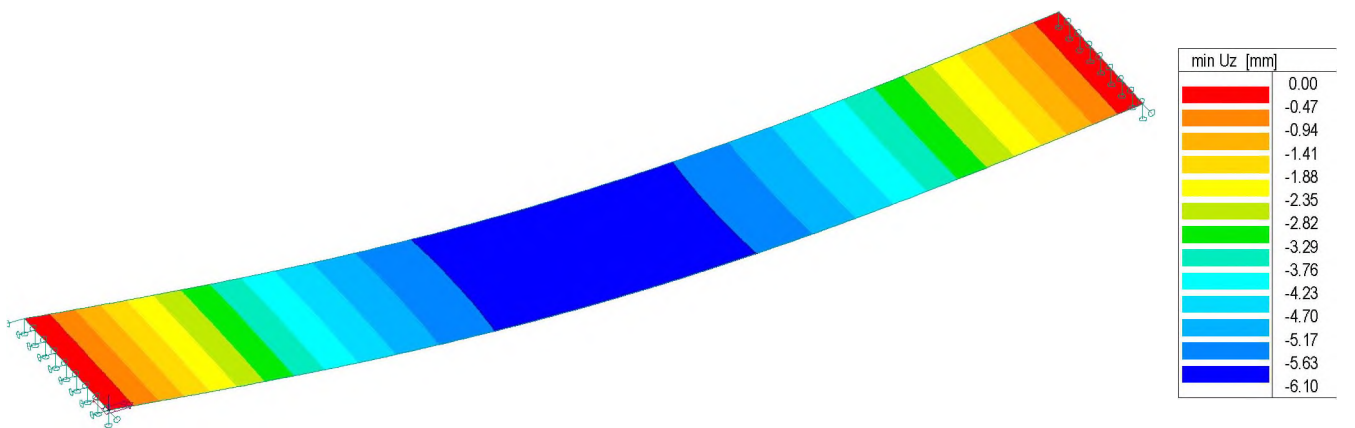
Napětí - max sigy+ - Kombi FEM: 1



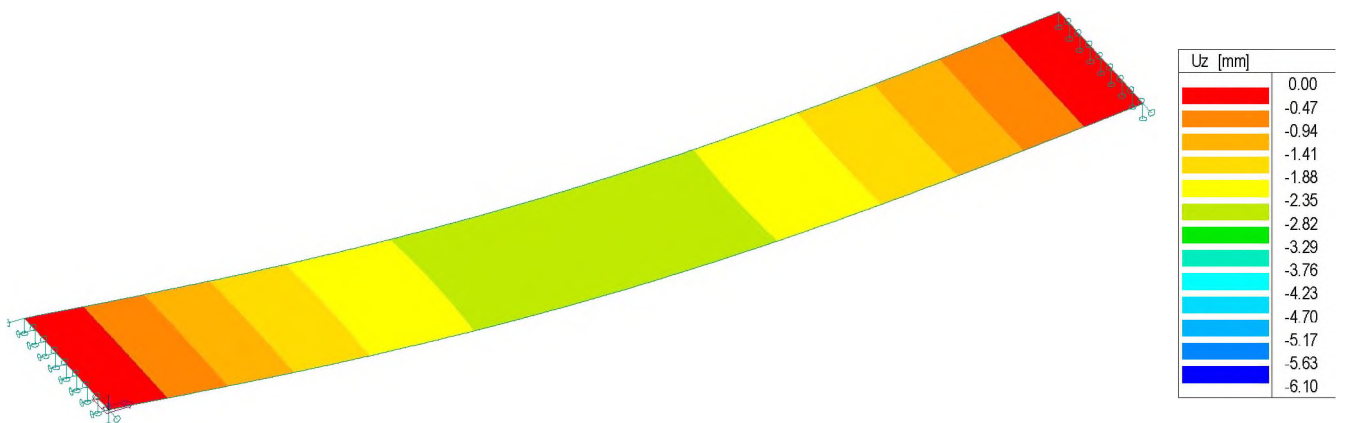
Napětí - min sigy- - Kombi FEM: 1



Napětí - max sigxy+ - Kombi FEM : 1



Deformace - min Uz - Kombi FEM: 2



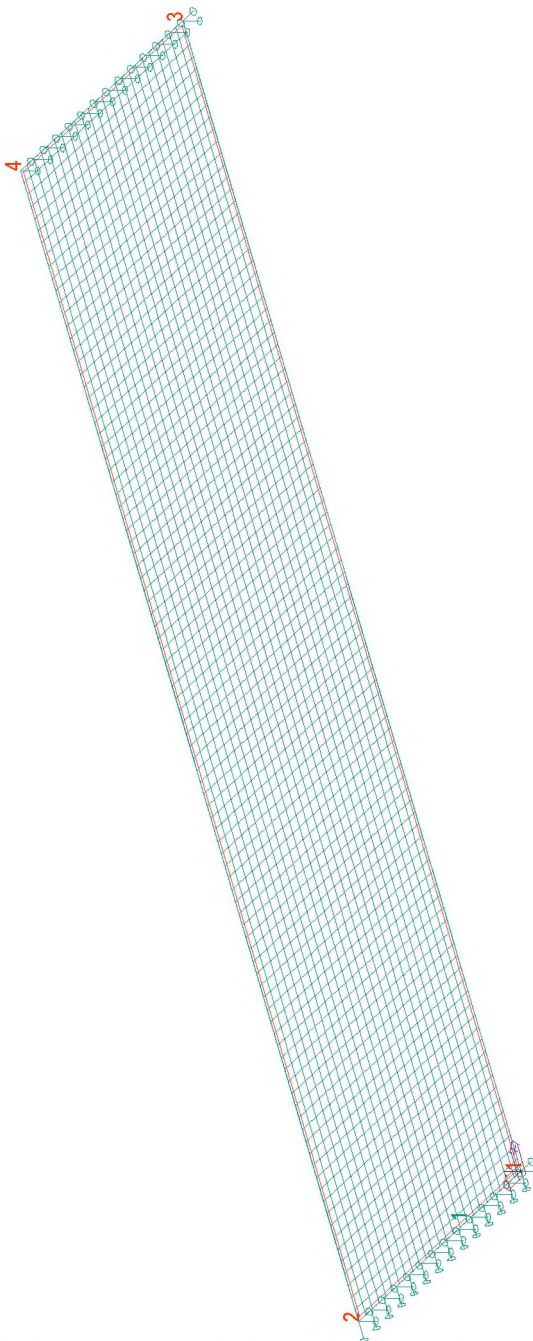
Deformace - Uz - ZS: 2



5.3. Výpočtový model žb stropního panelu typu C

Nosný železobetonový panel Spiroll typu C byl namodelován a spočítán v programu Nexis 32 jako prostě na kratších stranách uložená obdélníková deska a to zejména kvůli různým i bodovým (lokálním) užitným zatížením.

Detailní zadání, posouzení i výstupy - viz výstup z programu Nexis 32.



Výpočetní statický model žb panelu "C" délky 4800 mm

Na dalších 13 stranách jsou uvedeny zadání i výstupy (vnitřní síly a deformace):

STATICKÝ VÝPOČET

JILEMNICKÉHO 2064/4, 748 01 HLUČÍN

AKCE: Orchard NDIC

LIST

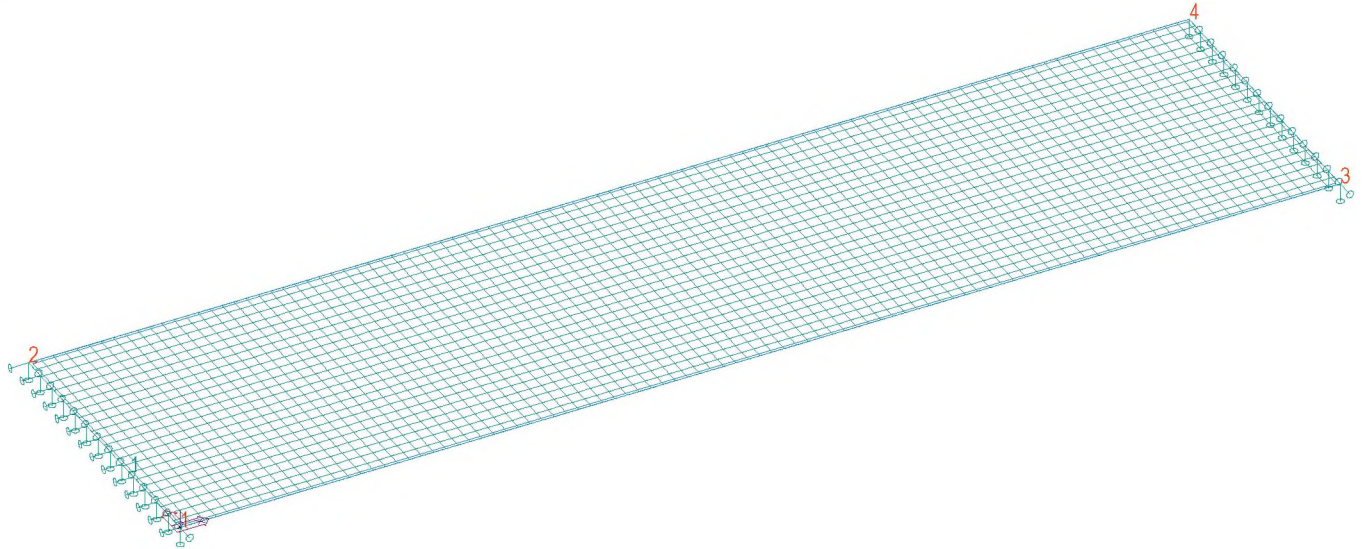
5.23

Program : IDA Nexis32 release 3.100.230

24. srpna 2025

Projekt : The Orchard Office complex Ostrava

Popis : NDIC - panel 3D 4,8 m (videostěna + max. příčky)



Model žb panelu 4800 mm - síť

Základní data

Typ konstrukce : Obecný XYZ

Počet uzlů :	4
Počet prutů :	0

Počet maker 1D:	0
Počet linií :	4

Počet 2D maker:	1
Počet průřezů :	1

Počet stavů :	4
Počet materiálů:	2

Materiál

Jméno		
C45/55 [B 600]		
	Modul E	40500.00 MPa
	Poissonův souč.	0.15
	Objemová hmotnost	0.000 kg/mm ³
	Roztažnost	1.2e-005 mm/mm.K

Výpis materiálu - Macro2D

Skupina prutů: 1/1

čís.	Jméno	jakost	jednotková objemová hmotnost kgmm ³	objem m ³	váha kg
103	C45/55 [B 600]	C45/55 [B 600]	0.00	1,44	3744.00

Program : IDA Nexis32 release 3.100.230

24. srpna 2025

Projekt : The Orchard Office complex Ostrava

Popis : NDIC - panel 3D 4,8 m (videostěna + max. příčky)

Uzly

uzel	X mm	Y mm	Z mm
1	0	0	0
2	0	1200	0

uzel	X mm	Y mm	Z mm
3	4800	0	0
4	4800	1200	0

Hranič. linie

linie	typ	uzel
1	Linie	1,2
2	Linie	3,4
3	Linie	2,4
4	Linie	1,3

Makra 2D

čís	typ	
1		
	C45/55 [B 600]	Tloušťka 250.00 mm
	Linie :	1,3,2,4

Podpory

podpora	linie	typ	Velikost mm
1	1	XYZ	200.00
2	2	YZ	200.00

Zatěžovací stavy

Stav	Jméno	souč.	Popis
1	Stálé - charakteristické	1.35	Stálé - Zatížení
2	Příčky-I - charakteristické	1.35	Stálé - Zatížení
3	Užitné-I- plošné 3 kN/m2 - char.	1.50	Nahodilé - 1
4	Užitné-II - plošné 2,5 kN/m2 - char.	1.50	Nahodilé - 1

Program : IDA Nexis32 release 3.100.230

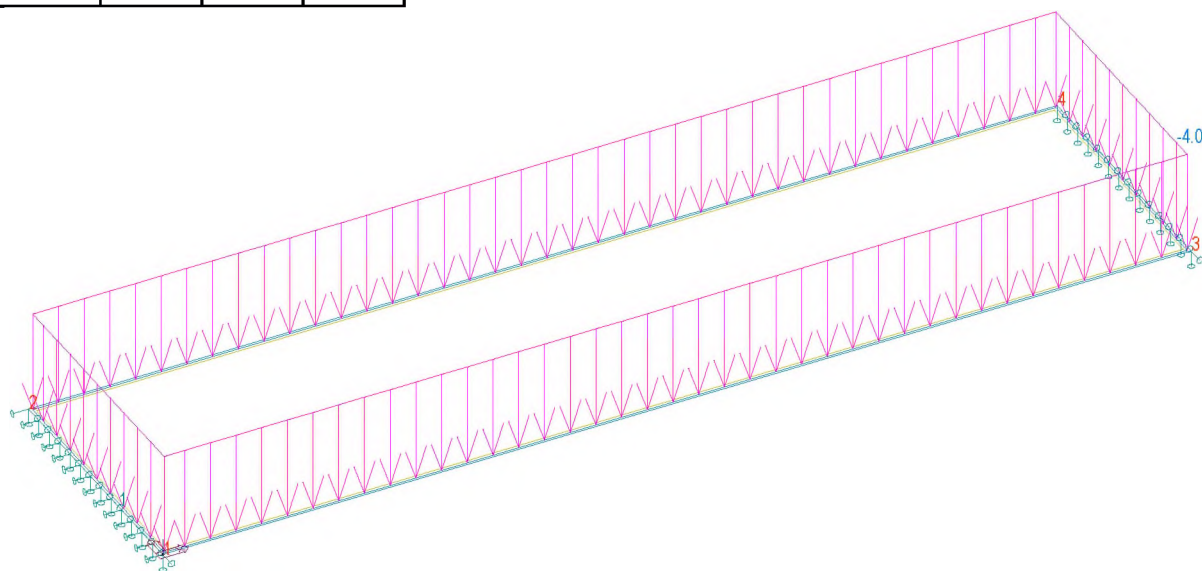
24. srpna 2025

Projekt : The Orchard Office complex Ostrava

Popis : NDIC - panel 3D 4,8 m (videostěna + max. příčky)

Zatěžovací stav č. 1 - Spojitá zatížení 2D

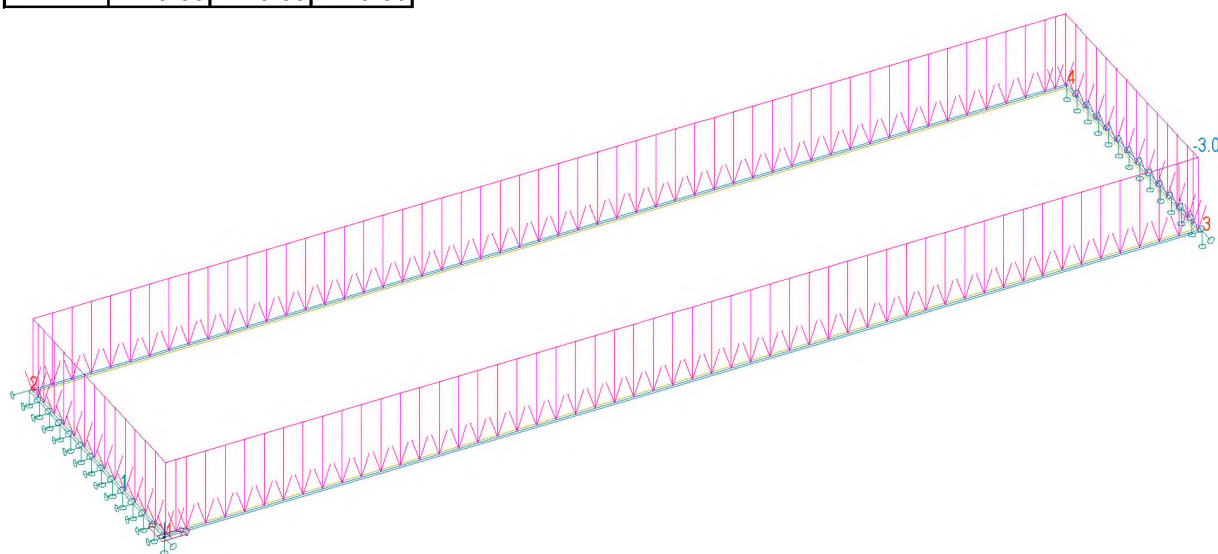
macro	qx kN/m ²	qy kN/m ²	qz kN/m ²
1	0.00	0.00	-4.00



Spojitá zatížení 2D. Zatěžovací stav: 1 (stálé)

Zatěžovací stav č. 3 - Spojitá zatížení 2D

macro	qx kN/m ²	qy kN/m ²	qz kN/m ²
1	0.00	0.00	-3.00



Spojitá zatížení 2D. Zatěžovací stav: 3 (užitné) 3,0 kN/m²

Program : IDA Nexis32 release 3.100.230

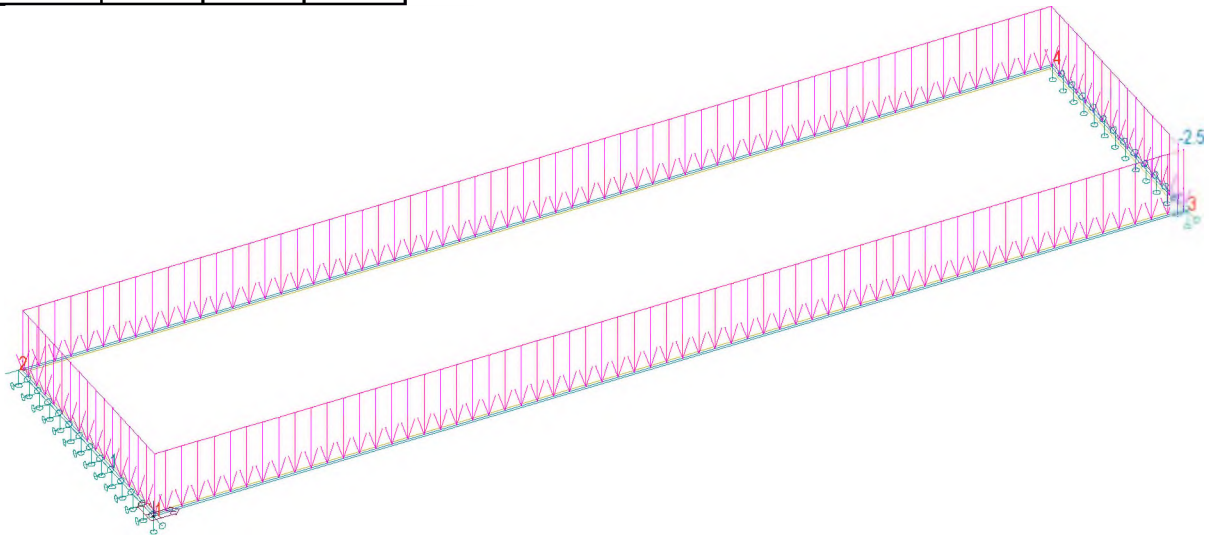
24. srpna 2025

Projekt : The Orchard Office complex Ostrava

Popis : NDIC - panel 3D 4,8 m (videostěna + max. příčky)

Zatěžovací stav č. 4 - Spojitá zatížení 2D

macro	qx kN/m ²	qy kN/m ²	qz kN/m ²
1	0.00	0.00	-2.50



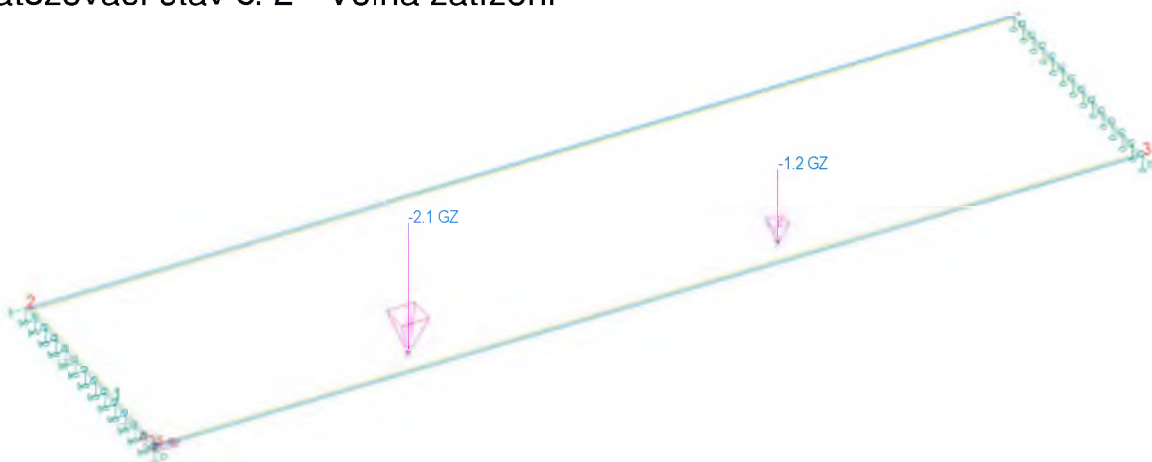
Spojité zatížení 2D. Zatěžovací stav: 4 (užitné II) 2,5 kN/m²

Zatěžovací stav č. 1 - Volná zatížení

Síly/Momenty

Index	x m	y m	Fx / Mx kN / kNm	Fy / My kN / kNm	Fz / Mz kN / kNm	Systém	Platnost
1	3.10	0.14	0.00	0.00	-1.20	Globál.	Vše
2	1.30	0.13	0.00	0.00	-2.12	Globál.	Vše

Zatěžovací stav č. 2 - Volná zatížení



Volná zatížení - Zatěžovací stav: 1 (stálé)

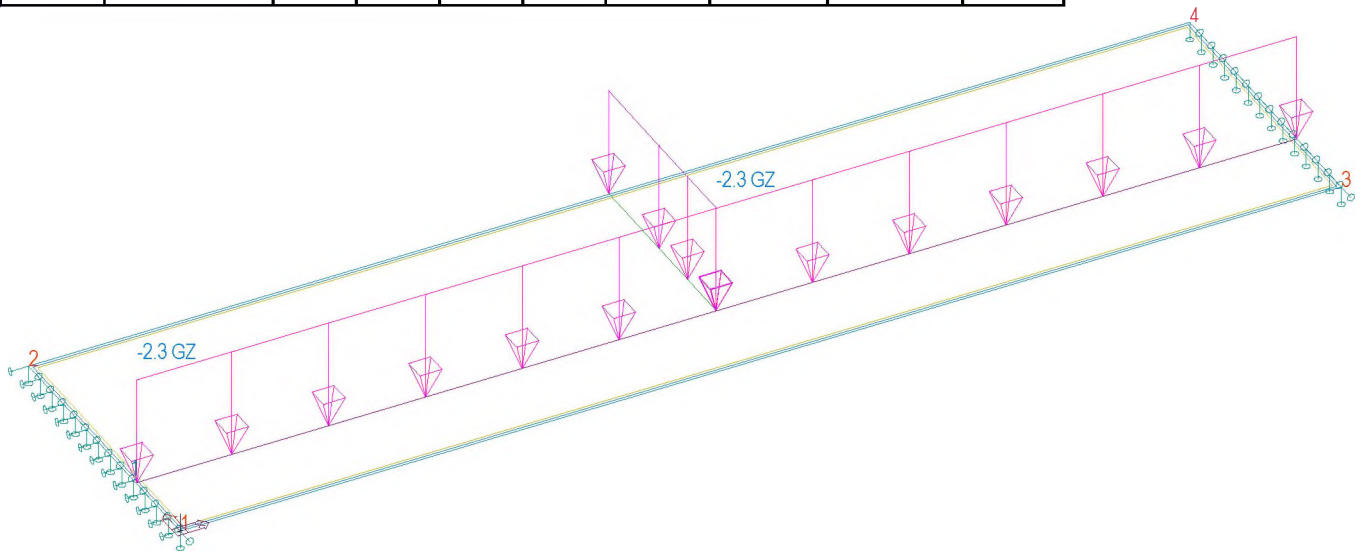
Projekt : The Orchard Office complex Ostrava

Popis : NDIC - panel 3D 4,8 m (videostěna + max. příčky)

Autor : ██████████

Čáry

Index	Rozložení	x m	y m	qx kN/m	qy kN/m	qz kN/m	Systém	Platnost	Poloha
1	Rovnoměrné	2.40	0.36	0.00	0.00	-2.27	Globál.	Vše	Délka
		2.40	1.21						
2	Rovnoměrné	0.00	0.35	0.00	0.00	-2.27	Globál.	Vše	Délka
		4.80	0.35						



Volná zatížení - Zatěžovací stav: 2 (příčky)

Kombinace

Kombi	Norma	Stav	souč.
1.	ČSN - únosnost	1 Stálé - charakteristické	1.00
		2 Příčky-I - charakteristické	1.00
		3 Užité-I- plošné 3 kN/m ² - char.	1.00
2.		1 Stálé - charakteristické	1.00
		2 Příčky-I - charakteristické	1.00
		4 Užité-II - plošné 2,5 kN/m ² - char.	1.00
3.	ČSN - použitelnost	1 Stálé - charakteristické	1.00
		2 Příčky-I - charakteristické	1.00
		3 Užité-I- plošné 3 kN/m ² - char.	1.00
4.		1 Stálé - charakteristické	1.00
		2 Příčky-I - charakteristické	1.00
		4 Užité-II - plošné 2,5 kN/m ² - char.	1.00

Základní pravidla pro generování kombinací na únosnost.

1 : 1.35*ZS1 / 1.35*ZS2

2 : 1.35*ZS1 / 1.35*ZS2 / 1.50*ZS3



Program : IDA Nexis32 release 3.100.230

24. srpna 2025

Projekt : The Orchard Office complex Ostrava

Popis : NDIC - panel 3D 4,8 m (videostěna + max. příčky)

Autor : ██████████

3 : 1.35*ZS1 / 1.35*ZS2

4 : 1.35*ZS1 / 1.35*ZS2 / 1.50*ZS4

Základní pravidla pro generování kombinací na použitelnost.

1 : 1.00*ZS1 / 1.00*ZS2

2 : 1.00*ZS1 / 1.00*ZS2 / 1.00*ZS3

3 : 1.00*ZS1 / 1.00*ZS2

4 : 1.00*ZS1 / 1.00*ZS2 / 1.00*ZS4

Výpis všech zatěž. kombinací na únosnost

1/ 1 : +1.35*ZS1+1.35*ZS2

2/ 2 : +1.35*ZS1+1.35*ZS2+1.50*ZS3

3/ 4 : +1.35*ZS1+1.35*ZS2+1.50*ZS4

Výpis všech zatěž. kombinací na použitelnost

1/ 1 : +1.00*ZS1+1.00*ZS2

2/ 2 : +1.00*ZS1+1.00*ZS2+1.00*ZS3

3/ 4 : +1.00*ZS1+1.00*ZS2+1.00*ZS4

Protokol o výpočtu.

Lineární výpočet

Počet 2D prvků	2304
Počet 1D prvků	0
Počet uzlů sítě	2425
Počet rovnic	14550
Zatěžovací stavy	ZS 1 Stálé - charakteristické
	ZS 2 Příčky-I - charakteristické
	ZS 3 Užitné-I- plošné 3 kN/m2 - char.
	ZS 4 Užitné-II - plošné 2,5 kN/m2 - char.
Ohybová teorie	Mindlin
Spuštění výpočtu	24.08.2025 16:14
Konec výpočtu	24.08.2025 16:14

Suma zatížení a reakcí.

	[kN]	X	Y	Z
Zatěžovací stav 1	zatížení	0.0	0.0	-26.4
	reakce v uzlech	0.0	0.0	0.0
	reakce na liniích	0.0	0.0	26.4
	kontakt 1D	0.0	0.0	0.0
	kontakt 2D	0.0	0.0	0.0
Zatěžovací stav 2	zatížení	0.0	0.0	-12.8
	reakce v uzlech	0.0	0.0	-0.0
	reakce na liniích	0.0	0.0	12.8
	kontakt 1D	0.0	0.0	0.0
	kontakt 2D	0.0	0.0	0.0
Zatěžovací stav 3	zatížení	0.0	0.0	-17.3

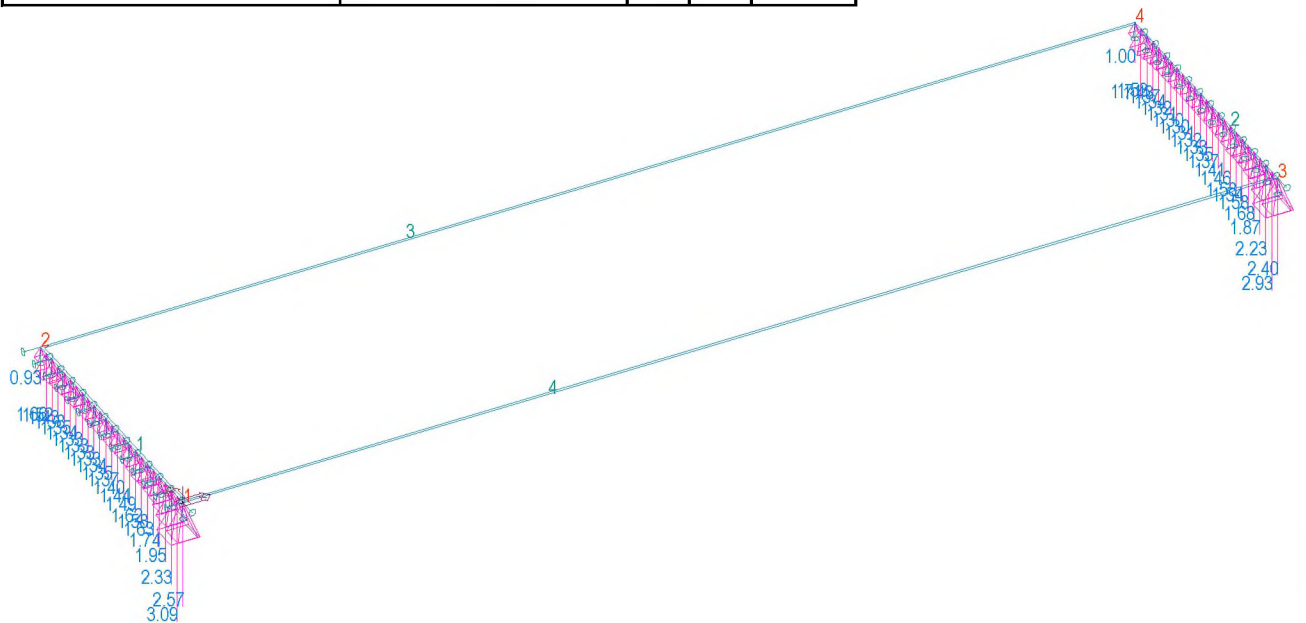
██████████

Projekt : The Orchard Office complex Ostrava

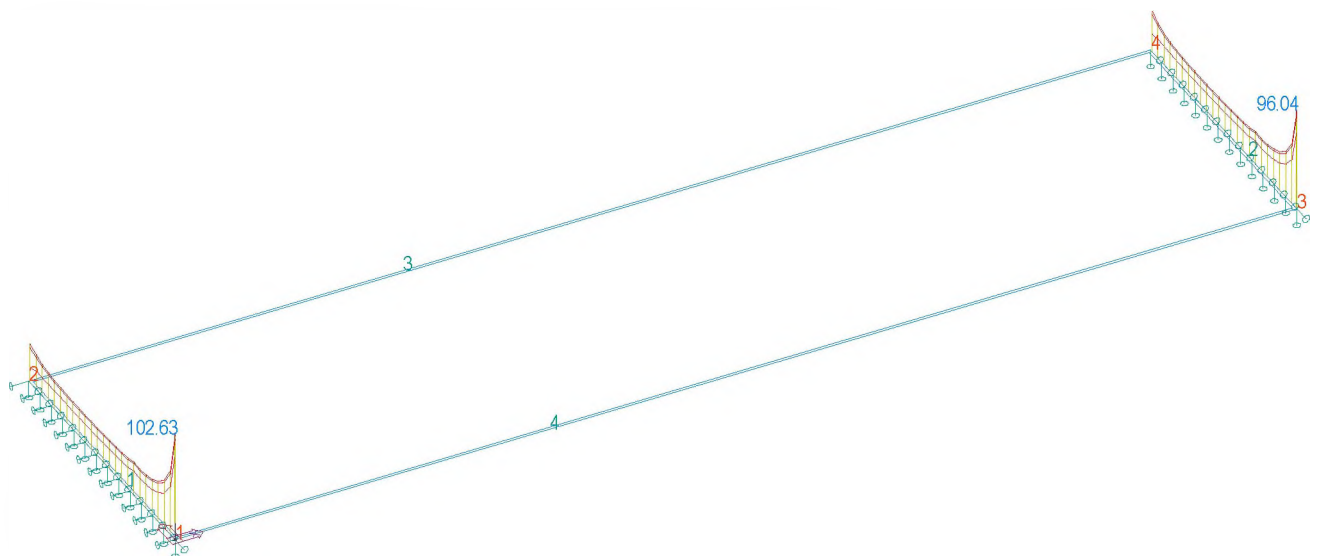
Popis : NDIC - panel 3D 4,8 m (videostěna + max. příčky)

Autor : [REDACTED]

	[kN]	X	Y	Z
	reakce v uzlech	0.0	0.0	-0.0
	reakce na liniích	0.0	0.0	17.3
	kontakt 1D	0.0	0.0	0.0
	kontakt 2D	0.0	0.0	0.0
Zatěžovací stav 4	zatížení	0.0	0.0	-14.4
	reakce v uzlech	0.0	0.0	0.0
	reakce na liniích	0.0	0.0	14.4
	kontakt 1D	0.0	0.0	0.0
	kontakt 2D	0.0	0.0	0.0



Reakce. Únos. kombi: 1/3



Reakce. Únos. kombi: 1/3



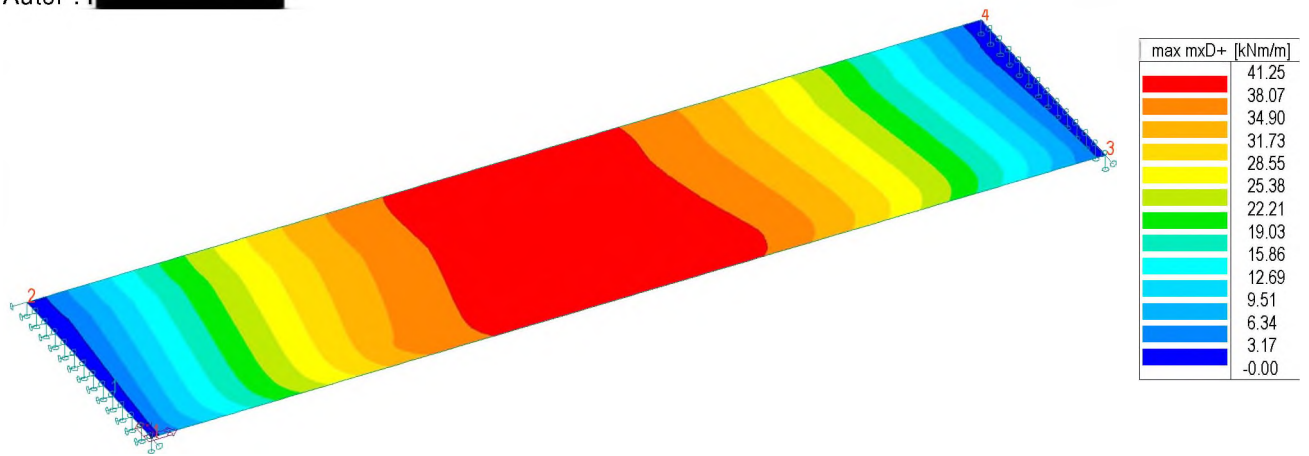
Program : IDA Nexis32 release 3.100.230

24. srpna 2025

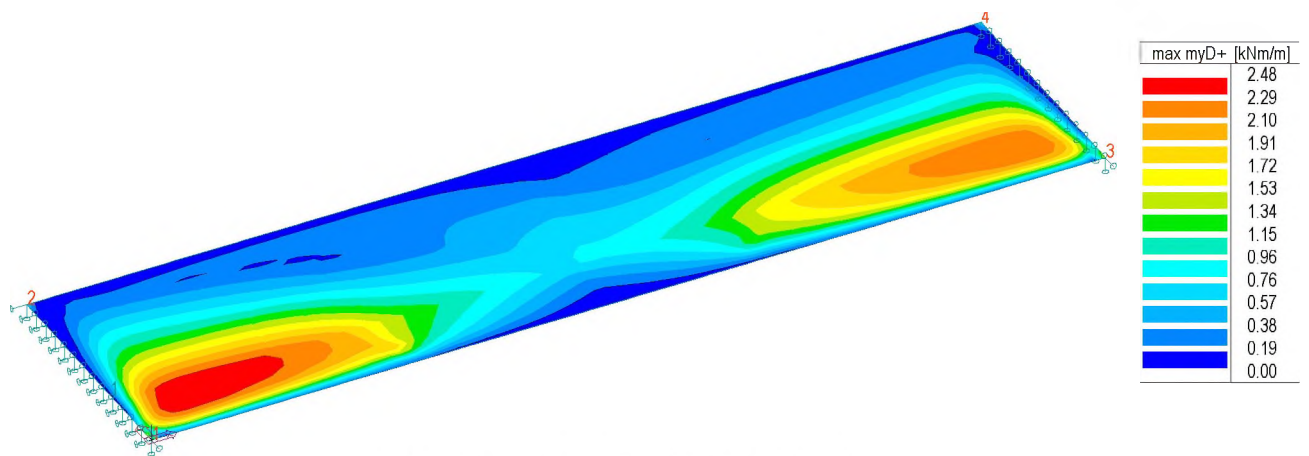
Projekt : The Orchard Office complex Ostrava

Popis : NDIC - panel 3D 4,8 m (videostěna + max. příčky)

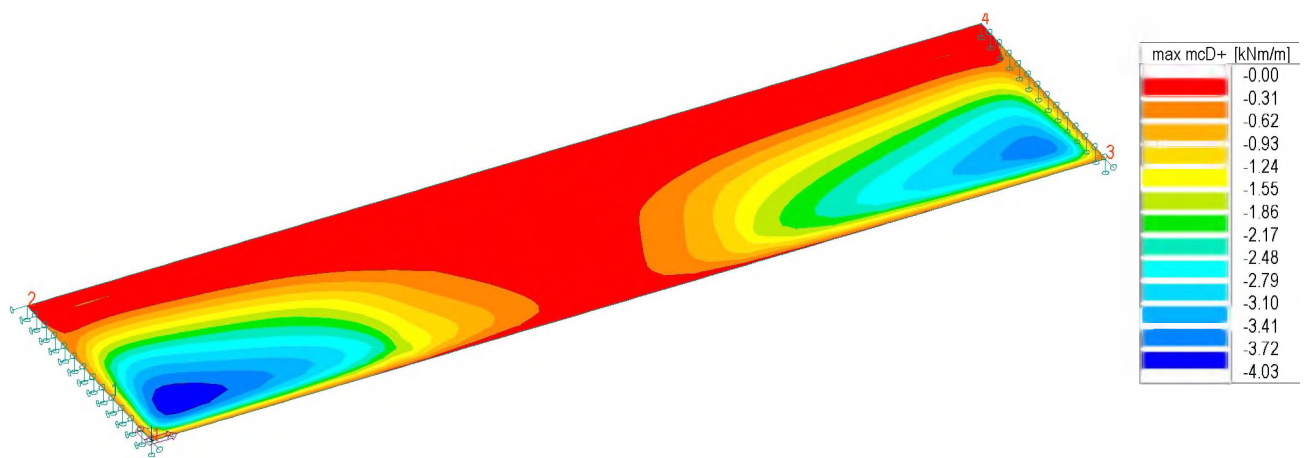
Autor : ██████████



Vnitřní síla - max mxD+ - Kombi FEM : 1/2



Vnitřní síla - max myD+ - Kombi FEM: 1/2



Vnitřní síla - max mcD+ - Kombi FEM: 1/2

██████████

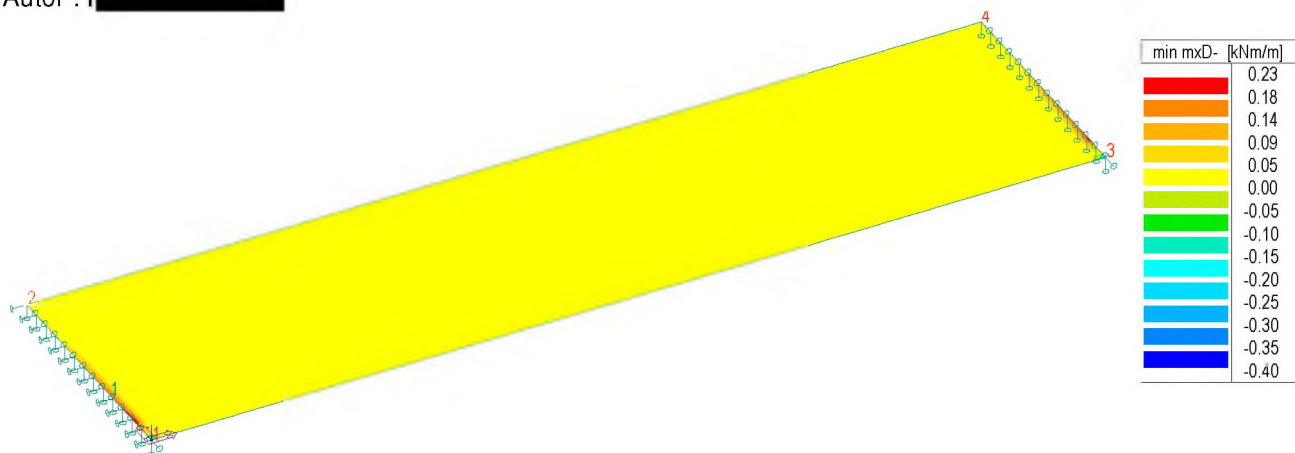
Program : IDA Nexis32 release 3.100.230

24. srpna 2025

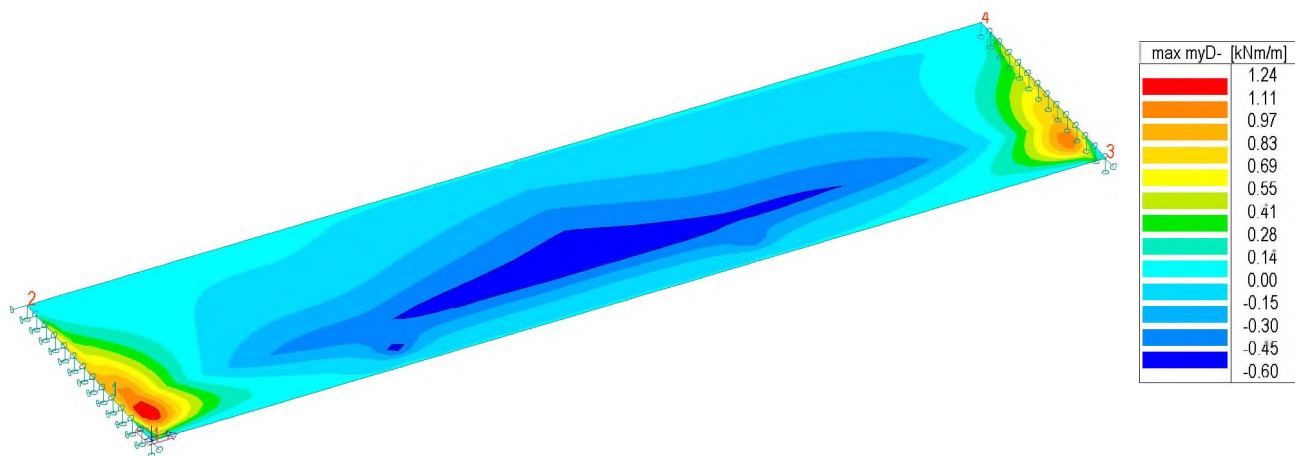
Projekt : The Orchard Office complex Ostrava

Popis : NDIC - panel 3D 4,8 m (videostěna + max. příčky)

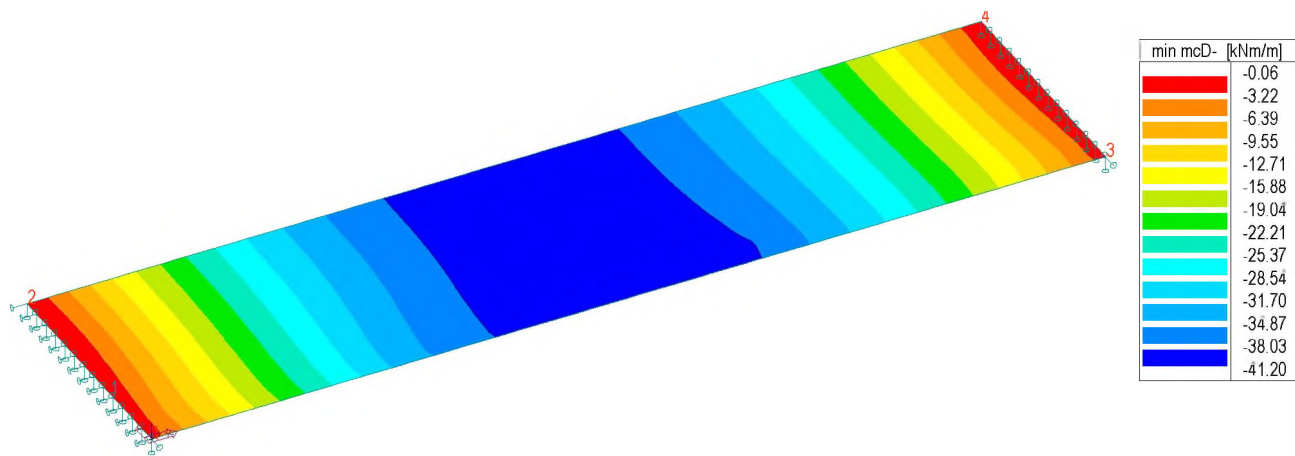
Autor : [REDACTED]



Vnitřní síla - min mxD- - Kombi FEM: 1/2



Vnitřní síla - max myD- - Kombi FEM: 1/2



Vnitřní síla - min mcD- - Kombi FEM: 1/2

[REDACTED]

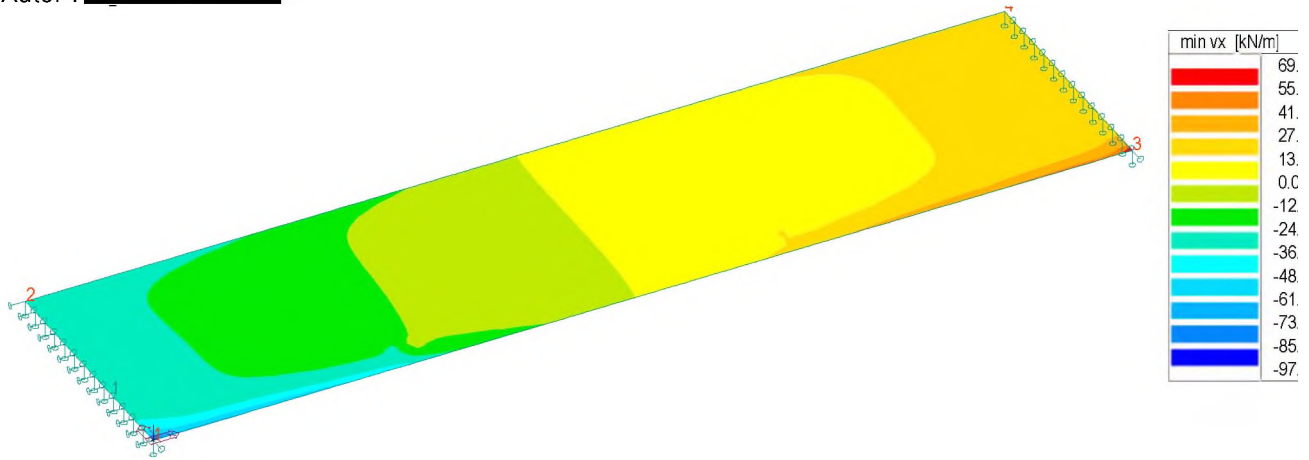
Program : IDA Nexis32 release 3.100.230

24. srpna 2025

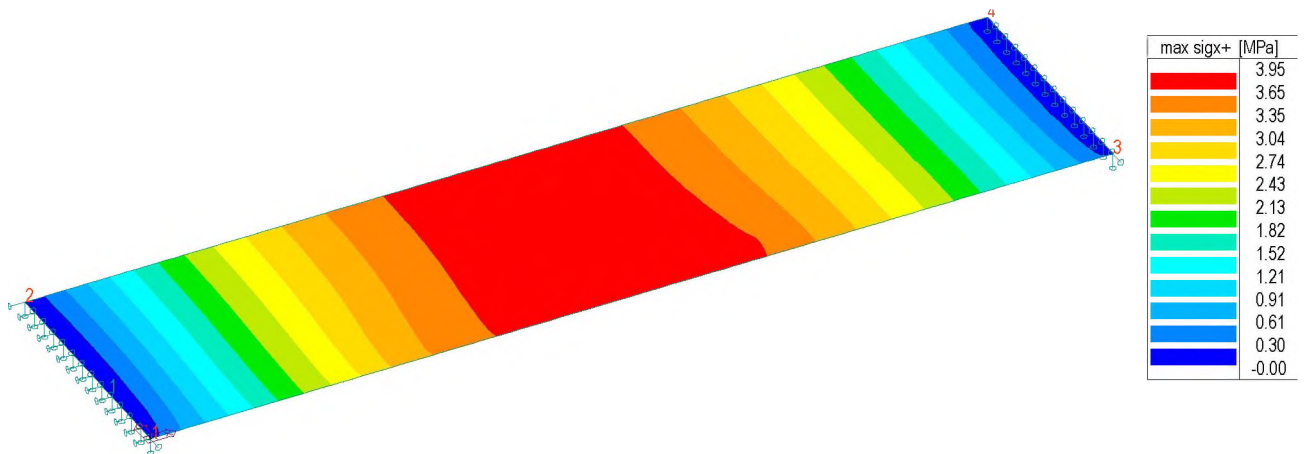
Projekt : The Orchard Office complex Ostrava

Popis : NDIC - panel 3D 4,8 m (videostěna + max. příčky)

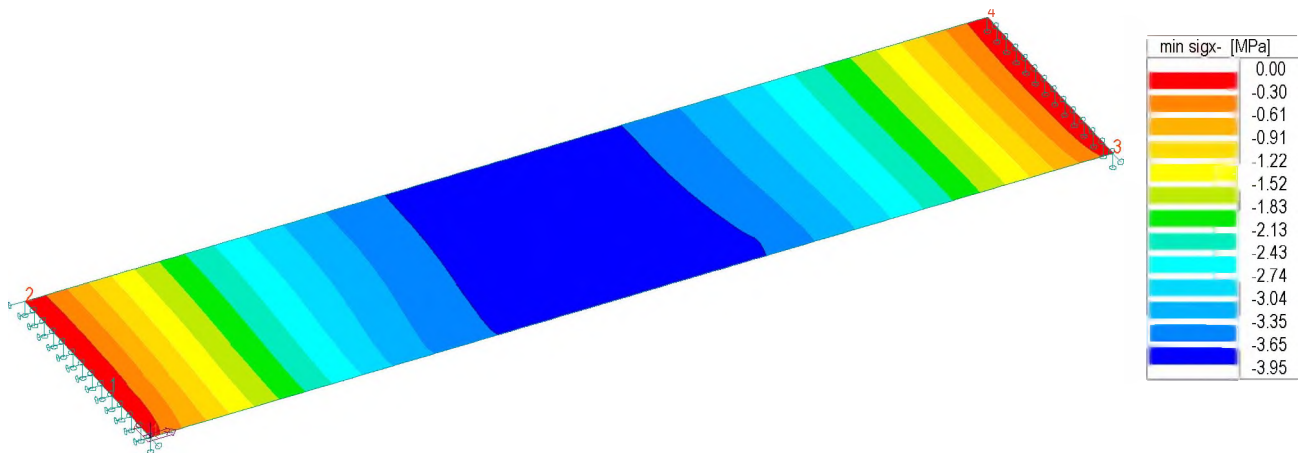
Autor : ██████████



Vnitřní síla - min vx - Kombi FEM: 1/2



Napětí - max sigx+ - Kombi FEM: 1/2



Napětí - min sigx- - Kombi FEM: 1/2



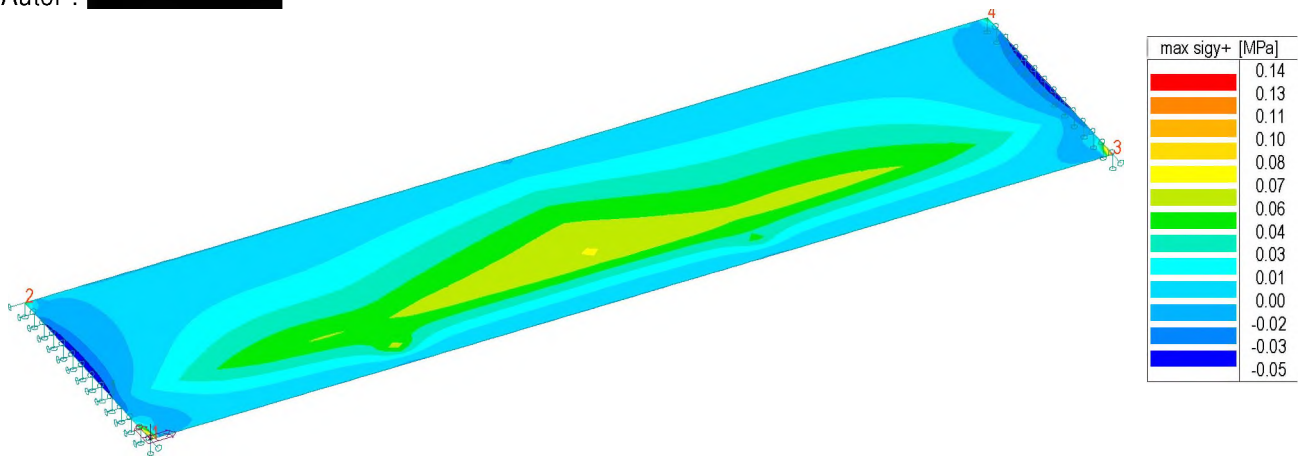
Program : IDA Nexis32 release 3.100.230

24. srpna 2025

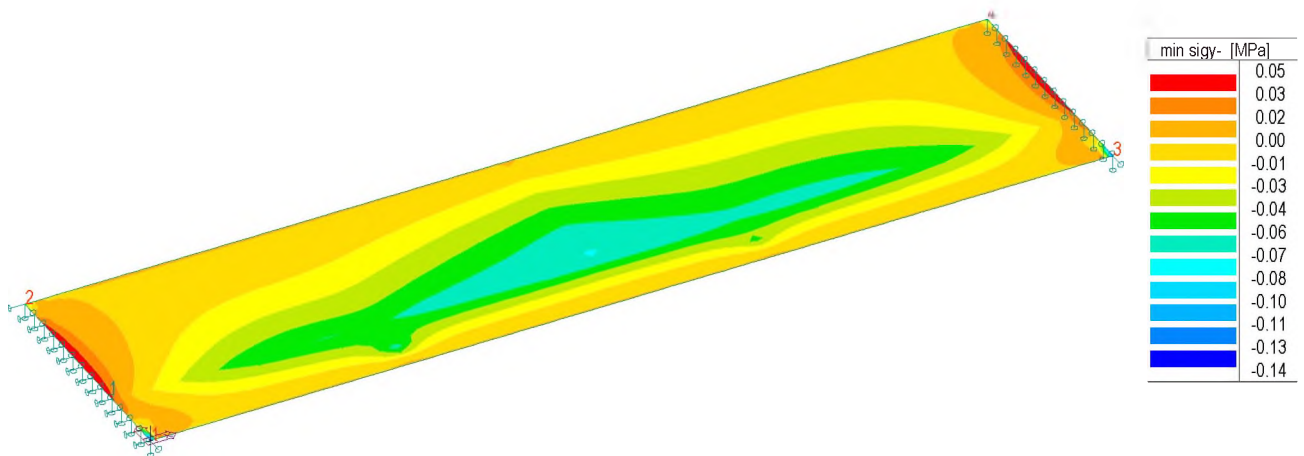
Projekt : The Orchard Office complex Ostrava

Popis : NDIC - panel 3D 4,8 m (videostěna + max. příčky)

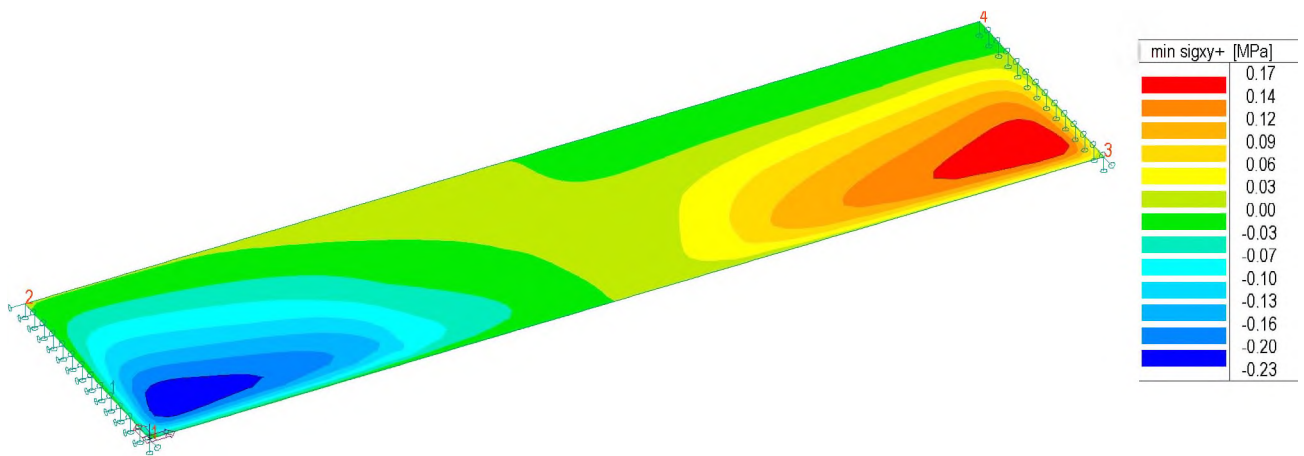
Autor : ██████████



Napětí - max sigy+ - Kombi FEM: 1/2



Napětí - min sigy- - Kombi FEM: 1/2



Napětí - min sigxy+ - Kombi FEM: 1/2

██████████

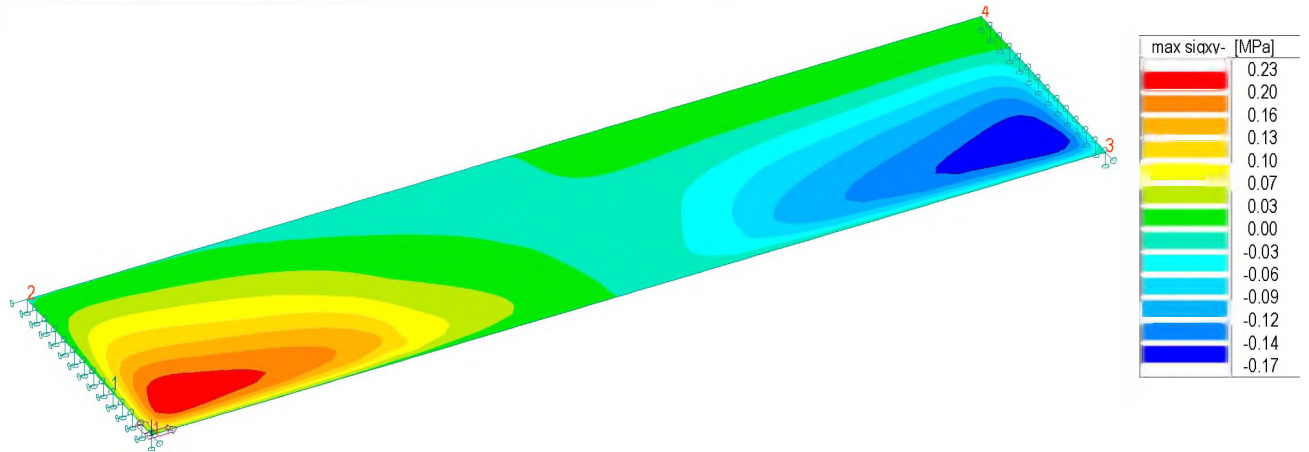
Program : IDA Nexis32 release 3.100.230

24. srpna 2025

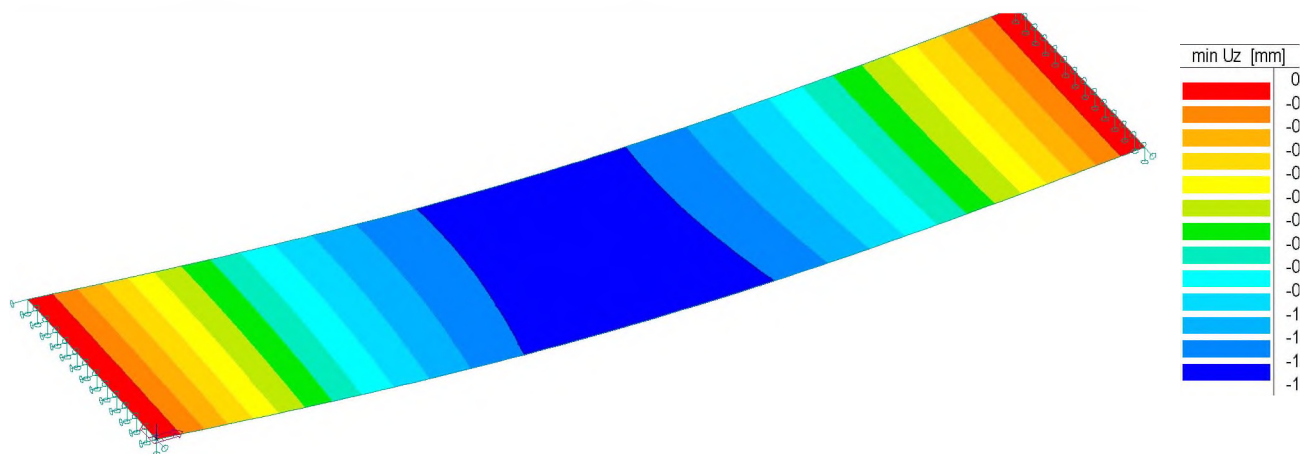
Projekt : The Orchard Office complex Ostrava

Popis : NDIC - panel 3D 4,8 m (videostěna + max. příčky)

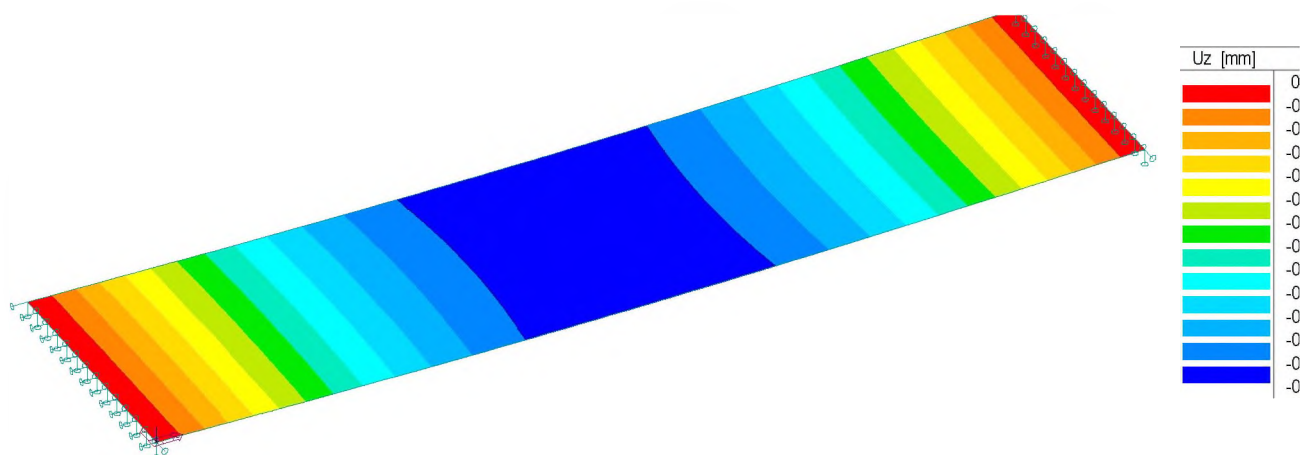
Autor : [REDACTED]



Napětí - max sigxy- - Kombi FEM: 1/2



Deformace - min Uz - Kombi FEM: 3/4 (100x)



Deformace - Uz - ZS: 3 (100x)



6. Stavebně technický průzkum - vyhodnocení

Vzhledem k tomu, že ke stropním panelům nebyla autorovi tohoto posudku poskytnuta žádná detailní dokumentace (DSP, DSPS či DD) a tudíž nebyla známa ani únosnost těchto panelů (známa jen tloušťka 250 mm a výrobce Prefa Tovačov), tak kvůli uvažovanému užívání a závažnosti (konstrukce zařazena do třídy CC3) byl autorem navržen a objednáán stavebně technický průzkum (STP), jehož úkolem bylo zjistit množství a umístění výztuže, z čehož bude po vyhodnocení zřejmé, o jaký přesně žb panel Spiroll se jedná.

Stropní panely Spiroll byly navrženy a provedeny jako železobetonové desky tloušťky 250 mm, skladebné šířky 1200 mm a v těchto případech délek 4800, 5000 a 7700 mm, s předepjatou výztuží z pramencových lan \varnothing 12,5 mm.

6.1. Vyhodnocení STP - panelu typu "A"

Charakteristiky panelu Spiroll dle STP označených v PD jako typ "A":

Skladebná šířka: 1200 mm

Skladebná délka: 5000 mm

Tloušťka panelu: 250 mm

Předepjatá výztuž z pramencových lan: 4x \varnothing 12,5 mm

Umístění výztuže z pramencových lan: viz zpráva z STP

Krytí (ověřeno): cca 35 mm

Na základě všech těchto charakteristik byly panely typu "A" určeny jako typ:

SPH 25042 (PPD 254) výšky 250 mm s dolní výztuží 4x \varnothing 12,5 mm

Beton jakosti: **C 45/55**

Ocel jakosti: **Y1860S7 R1**

↓

Z čehož dle tabulek výrobce plynou tyto statické parametry:

Momentová únosnost: **$M_{R,k} = 94,90 \text{ kNm}/1,2 \text{ m}$**

Momentová únosnost: **$M_{R,dek} = 57,00 \text{ kNm}/1,2 \text{ m}$**

Smyková únosnost: **$V_{Rdct1} = 97,20 \text{ kN}/1,2 \text{ m}$**

STATICKÝ VÝPOČET

JILEMNICKÉHO 2064/4, 748 01 HLUČÍN

AKCE: Orchard NDIC

LIST

6.1

6.2. Vyhodnocení STP - panelu typu "D"

Při předběžných výpočtech a posouzeních autor došel k závěru, že pokud by stropní panely Spiroll typu "D" byly běžně vyztužené (pouze 4 lany \varnothing 12,5 mm jako např. panely Spiroll typu "A"), tak tyto panely by na požadované přetížení LED stěnou a akustickými příčkami nevyhověly. Proto byl autorem navržen a objednána další stavebně technický průzkum (STP), jehož úkolem bylo zjistit množství a umístění výztuže i v těchto žb panelech Spiroll typu "D".

6.2.1. Charakteristiky dvou krajních panelů Spiroll označ. v PD jako typ "D":

Skladebná šířka: 1200 mm

Skladebná délka: 7700 mm

Tloušťka panelu: 250 mm

Předepjatá výztuž z pramencových lan: 6x \varnothing 12,5 mm

Umístění výztuže z pramencových lan: viz zpráva z STP

Krytí (ověřeno): cca 35 mm

Na základě těchto charakteristik byly tyto krajní panely typu "D" určeny jako typ:

SPH 25006 (PPD 256) výšky 250 mm s dolní výztuží 6x \varnothing 12,5 mm

Beton jakosti: C 45/55

Ocel jakosti: Y1860S7 R1

↓

Z čehož dle tabulek výrobce plynou tyto statické parametry:

Momentová únosnost: $M_{R,k} = 110,70 \text{ kNm/1,2 m}$

Momentová únosnost: $M_{R,dek} = 65,70 \text{ kNm/1,2 m}$

Smyková únosnost: $V_{Rdct1} = 98,60 \text{ kN/1,2 m}$

STATICKÝ VÝPOČET

JILEMNICKÉHO 2064/4, 748 01 HLUČÍN

AKCE: Orchard NDIC

LIST

6.2

6.2.2. Charakteristiky ostatních panelů Spiroll označ. v PD jako typ "D":

Skladebná šířka: 1200 mm

Skladebná délka: 7700 mm

Tloušťka panelu: 250 mm

Předepjatá výztuž z pramencových lan: 4x ø 12,5 mm

Umístění výztuže z pramencových lan: viz zpráva z STP

Krytí (ověřeno): cca 35 mm

Na základě těchto charakteristik byly ostatní panely typu "D" určeny jako typ:

SPH 25042 (PPD 254) výšky 250 mm s dolní výztuží 4x ø 12,5 mm

Beton jakosti: **C 45/55**

Ocel jakosti: **Y1860S7 R1**

↓

Z čehož dle tabulek výrobce plynou tyto statické parametry:

Momentová únosnost: **$M_{R,k} = 94,90 \text{ kNm/1,2 m}$**

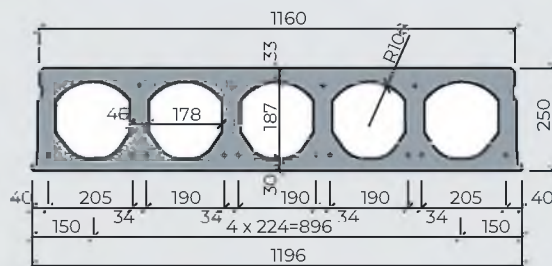
Momentová únosnost: **$M_{R,dek} = 57,00 \text{ kNm/1,2 m}$**

Smyková únosnost: **$V_{Rdct1} = 97,20 \text{ kN/1,2 m}$**

Pozn: Podrobnosti měření v rámci STP - viz závěrečná zpráva z STP.

Na straně 6.4 je pak uveden technický list panelů Spiroll SPH 250.

250



Základní technické údaje

Tloušťka (mm)	250	Index vzduchové neprůzvučnosti R'_{wR} (dB)	52 (-2; -7)
Šířka skladebná / výrobní (mm)	1200 / 1196	Index kročejové neprůzvučnosti $L_{nwa,R}$ (dB)	81 (-11)
Doplňkové šířky (mm)	380 - 600 - 820 - 1050	Tepelný odpor (m ² K/W)	0,175
Krytí horních lan (mm)	35	Třída požární odolnosti	min. REI 45 Vyšší třídu požární odolnosti (≥ REI 60) konzultujte s technickým oddělením GOLDBECK Prefabeton s.r.o.
Krytí spodních lan (mm)	32		
Manipulační hmotnost dílců (kg/m ²) / (kg/bm)	321 / 385	Beton	C45/55 ($f_{tk} = 45\text{MPa}$)
Hmotnost stropu po provedení závlivky spár (kg/m ²)	337	Předpínací ocel	Y1860S7 R1 ($f_{pk} = 1860\text{MPa}$, $f_{p0,1k} = 1600\text{MPa}$)
Spotřeba závlivkového betonu do spár (l/m ²)	6,8	Třída prostředí	XC1, XC3, XA1, (XD1 po konzultaci s výrobcem)

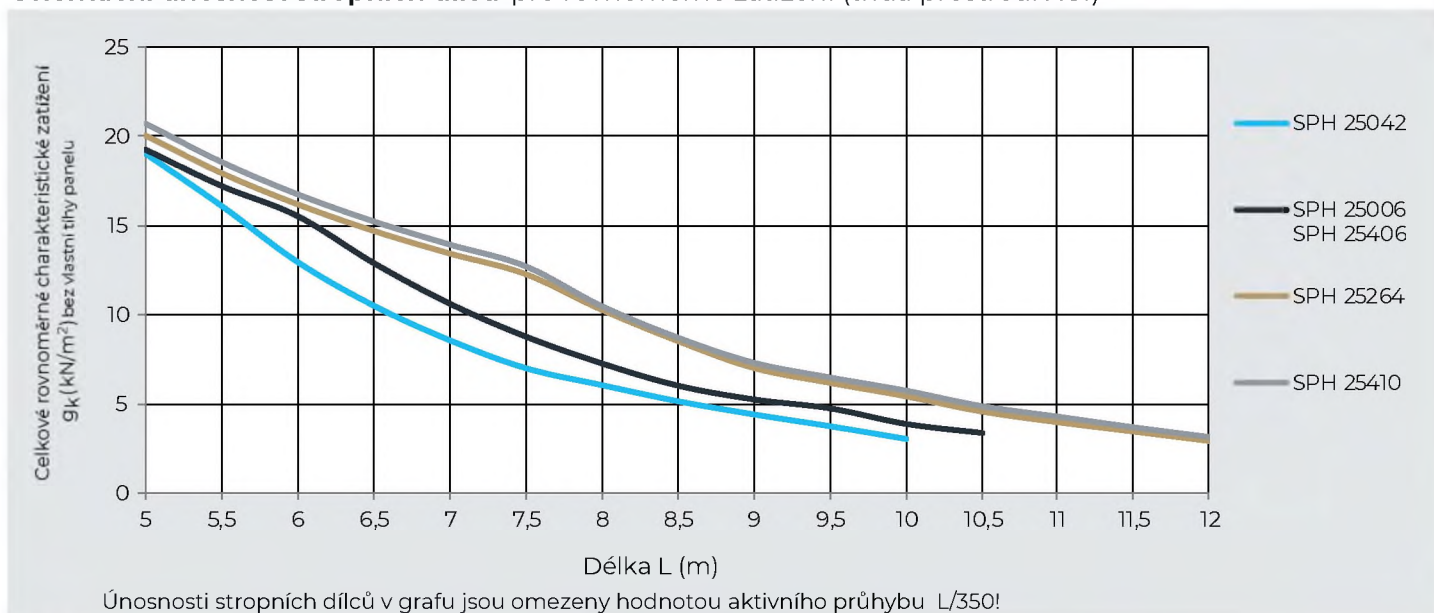
Statické parametry (ČSN EN 1168+A3, ČSN EN 1990, ČSN EN 1992-1-1)

Typ vyztužení	Průřezové charakteristiky							$A_{p,h}$, A_{ps} - plocha výztuže $M_{R,d}$ - moment na mezi únosnosti dílce $M_{R,k}$ - moment na mezi napětí betonu v tahu, porovnání s charakteristickou komb. zatížením $M_{R,w0,2}$ - moment na mezi šířky trhlin 0,2 mm, porovnání s častou kombinací zatížení $M_{R,dek}$ - moment na mezi oekomprese, porovnání s kvazistálou kombinací zatížení pro XC2/XC3 V_{Rdct1} - mezní únosnost dílce ve smyčce v oblasti bez trhlin, pro uložení na poddajné podpory (průvlaky) se doporučuje omezit využití 50% až 70% (viz konstrukční zásady)
	A_{bh} horní (mm ²)	A_{bs} spodní (mm ²)	$M_{R,d}$ (kNm/l,20m)	$M_{R,k}^*$ (kNm/l,20m)	$M_{R,w0,2}^*$ (kNm/l,20m)	$M_{R,dek}^*$ (kNm/l,20m)	V_{Rdct1} (kN/l,20m)	
SPH 25042	0	476	142,8	94,9	81,1	57	97,2	
SPH 25006	0	558	165,1	110,7	95,1	65,7	98,6	
SPH 25406	372	558	166,0	108,6	102,1	64,5	101,4	
SPH 25264	104	766	219,2	130,1	131,0	84,0	101,8	
SPH 25410**	208	930	256,0	144,3	159,6	97,1	105,2	

V případě požadavků konzolového vyložení kontaktujte technické oddělení GOLDBECK Prefabeton s.r.o.

Konstrukční zásady viz PN SP 01-2023

Orientační únosnost stropních dílců pro rovnoměrné zatížení (třída prostředí XC1)



7. Posouzení železobetonových panelů Spiroll

7.1. Posouzení přetíženého železobetonového panelu Spiroll "D"

Tento na výkrese skladby stropu označený jako "D" je panel Spiroll s největším rozpětím 7700 mm, navíc ten, který leží v ose F je zdaleka nejvíce přetížen zatížením od nových přiček a nové LED stěny. Vlevo od osy F umístěný panel je též přetížen, a to několika rack-y, ale tot přetížení je menší než panelu v ose F. Dle provedeného STP jsou zrovna oba tyto přetížené panely více vyztužené.

Mezní stav únosnosti:

Zatížení:

$$q_k = \underline{2,50 \text{ kN/m}^2}$$

$$q_d = \underline{3,75 \text{ kN/m}^2}$$

$$g_k = \underline{4,00 \text{ kN/m}^2}$$

$$g_d = \underline{5,40 \text{ kN/m}^2}$$

+ další zatížení od přiček a od LED stěny - detailní zadání viz výpis z Nexisu

Vnitřní síly (pro šířku panelu 1,2 m) - viz Nexis:

$$V_{z,Ed} = \underline{55,47 \text{ kN/1,2 m}} \text{ (spočteno z max. reakce na celou šířku panelu 1,2 m)}$$

$$M_{y,Ed} = 1,2 \times 88,60 = \underline{106,32 \text{ kNm/1,2 m}}$$

Panel: SPH 25006 s dolní výztuží 6x ø 12,5 mm

Beton jakosti: C 45/55

Ocel jakosti: Y1860S7 R1

Smyk (dle tabulek výrobce):

$$V_{Rdct1} = \underline{98,60 \text{ kN/1,2 m}} \geq V_{Ed}$$

Smyk vyhoví!

Ohyb (dle tabulek výrobce):

$$M_{R,k} = \underline{110,70 \text{ kNm/1,2 m}} \geq M_{y,Ed}$$

Přetížené panely "D" typu SPH 25006 na I. i II. mezní vyhoví!

STATICKÝ VÝPOČET

JILEMNICKÉHO 2064/4, 748 01 HLUČÍN

AKCE: Orchard fitness

LIST

7.1

7.2. Posouzení nepřítíženého železobetonového panelu Spiroll "D"

Pro jistotu jsou posouzeny i ostatní nepřítížené panely Spiroll na výkrese skladby stropu označené jako "D" s největším rozpětím 7700 mm, které nejsou přítěženy zatížením od nových příček a nové LED stěny. Dle provedeného STP jsou tyto panely kupodivu méně vyztuženy, jedná se o panely SPH 25042.

Mezní stav únosnosti:

Zatížení:

$$q_k = \underline{3,00 \text{ kN/m}^2}$$

$$q_d = \underline{4,50 \text{ kN/m}^2}$$

$$g_k = \underline{4,00 \text{ kN/m}^2}$$

$$g_d = \underline{5,40 \text{ kN/m}^2}$$

Pozn.: Bez dalšího zatížení od příček či od LED stěny, atp.

Vnitřní síly (viz Nexis s rozpočítáním na šířku 1,2 m):

$$V_{z,Ed} = \underline{45,74 \text{ kN/1,2 m}} \text{ (spočteno z max. reakce na celou šířku panelu 1,2 m)}$$

$$M_{y,Ed} = 1,2 \times 73,44 = \underline{88,13 \text{ kNm/1,2 m}}$$

Panel: **SPH 25042 s dolní výztuží 4x ø 12,5 mm**

Beton jakosti: **C 45/55**

Ocel jakosti: **Y1860S7 R1**

Smyk (dle tabulek výrobce):

$$V_{Rdct1} = \underline{97,20 \text{ kN/1,2 m}} \geq V_{Ed}$$

Smyk vyhoví!

Ohyb (dle tabulek výrobce):

$$M_{R,k} = \underline{94,90 \text{ kNm/1,2 m}} \geq M_{y,Ed}$$

Panel na ohyb vyhoví!

Ostatní nepřítížené panely "D" typu SPH 25042 na I. i II. mezní vyhoví!

STATICKÝ VÝPOČET

JILEMNICKÉHO 2064/4, 748 01 HLUČÍN

AKCE: Orchard fitness

LIST

7.2

7.3. Posouzení přetíženého železobetonového panelu Spiroll "C"

Tento na výkrese skladby stropu označený jako "C" je panel Spiroll s rozpětím 4800 mm, navíc ten, který leží v ose F je zdaleka nejvíce přetížen zatížením od nových příček a nové LED stěny. Dle dříve provedeného STP je tento panel uvažován jako standardně vyztužený, tedy typ SPH 25042.

Mezní stav únosnosti:

Zatížení:

$$q_{2,k} = \underline{3,00 \text{ kN/m}^2}$$

$$q_{2,d} = \underline{4,50 \text{ kN/m}^2}$$

$$g_k = \underline{5,41 \text{ kN/m}^2} + \text{lok. lineárně příčky a bodově bojler (max. 1,5 bojleru na panel!)}$$

$$g_d = \underline{7,30 \text{ kN/m}^2} + \text{lok. lineárně příčky a bodově bojler (max. 1,5 bojleru na panel)}$$

Vnitřní síly (viz Nexis s rozpočítáním na šířku 1,2 m):

$$V_{z,Ed} = \underline{39,83 \text{ kN/1,2 m}} \text{ (spočteno z max. reakce na celou šířku panelu 1,2 m)}$$

$$M_{y,Ed} = 1,2 \times 41,25 = \underline{49,50 \text{ kNm/1,2 m}}$$

Panel: **SPH 25042 s dolní výztuží 4x ø 12,5 mm**

Beton jakosti: **C 45/55**

Ocel jakosti: **Y1860S7 R1**

Smyk (dle tabulek výrobce):

$$V_{Rdct1} = \underline{97,20 \text{ kN/1,2 m}} \geq V_{Ed}$$

Smyk vyhoví!

Ohyb (dle tabulek výrobce):

$$M_{R,k} = \underline{94,90 \text{ kNm/1,2 m}} \geq M_{y,Ed}$$

Panel na ohyb vyhoví!

Panel "C" typu SPH 25042 na I. i II. mezní vyhoví!

STATICKÝ VÝPOČET

JILEMNICKÉHO 2064/4, 748 01 HLUČÍN

AKCE: Orchard fitness

LIST

7.3

8. Posouzení železobetonového průvlaku

Ikdyž vyhoví všechny stropní žb panely Spiroll, tak pro jistotu budou posouzeny i vnitřní žb průvlaky R11 a zejména R11.2, které vynášejí přitížené panely D a E (R11), resp. panely D a C (R11.2). Jedná se o prostě uložený nosník o rozponu 7000 mm s oboustrannými konzolami délky 2250 mm.

Mezní stav únosnosti:

Zatížení:

$$q_k = \underline{3,00 \text{ kN/m}^2}$$

$$q_d = \underline{4,50 \text{ kN/m}^2}$$

$$g_k = \underline{5,41 \text{ kN/m}^2}$$

$$g_d = \underline{7,30 \text{ kN/m}^2}$$

Vzhledem k tomu, že průvlak přitěžují (LED stěnou a příčkou) pouze dva krajní panely a to ještě téměř v místě uložení průvlaku na sloup (v podpoře), tak vzhledem k velké rezervě v původním statickém výpočtu (viz 1.1.1), tak je naprosto zřejmé, že průvlaky R 11 a R11.2 bezpečně vyhoví!

Průvlak: **R11, R11.2:** $\check{s}_h = 460 \text{ mm}$, $\check{s}_d = 760 \text{ mm}$, $h = 450 \text{ mm}$

Beton jakosti: **C 45/55**

Ocel jakosti: **B500B (10505, R)**

Smyk (dle 1.1.1)):

$$Q_u = \underline{394,21 \text{ kN}} \geq V_{Ed} = 234,21 \text{ kN}$$

Smyk vyhoví s rezervou!

Ohyb (dle 1.1.1)):

$$M_u = \underline{350,80 \text{ kNm}} \geq M_{y,Ed} = 286,07 \text{ kNm}$$

Průvlak na ohyb s rezervou!

Průvlak na I. i II. mezní s rezervou!

STATICKÝ VÝPOČET

JILEMNICKÉHO 2064/4, 748 01 HLUČÍN

AKCE: Orchard fitness

LIST

8.1

9. Závěr a doporučení

V rámci tohoto statického posouzení byla na základě poptávky a dle objednávky zadavatele (První slezská facility a property s.r.o. zastoupena Ing. Janou Hymonovou) provedena podrobná prohlídka aktuálního stavu konstrukce, zároveň i stavebně technický průzkum (STP), který ověřil množství a umístění předepjaté výztuže v přitěžovaných stropních panelech a po jeho vyhodnocení také statické posouzení únosnosti přitížené nosné železobetonové stropní konstrukce v krčku 6.NP. Vše dle aktuálně platných evropských norem ČSN EN.

Tímto aktuálním statickým posouzením (viz kap. 4. až 8.) bylo prokázáno na základě zadání stálého zatížení i užitného zařízení (LED stěny, akustických příček, rack-ů, atd.), jejich uvedených hmotností a jejich rozmístění (jejichž schémata jsou součástí posudku - viz kap. 3., že stávající nosné stropní panely Spiroll i nosné ŽB průvlaky vyhoví při všech nejnepríznivějších kombinacích zatížení stálého a variantách zatížení užitného uvažovaného dle zadání zadavatele a to z hlediska I. i II. mezního stavu.

Zároveň je však třeba objednatele důrazně upozornit, že skutečné finální zatížení (od LED stěny, akustických příček, rack-ů) nesmí překročit (překračovat) zatížení uvažované v tomto statickém posouzení, jelikož nosná konstrukce (přitížený žb panel typu "D") je využita na 96,04 % své únosnosti!

V Hlučíně 14. září 2025

██████████
Autorizovaný inženýr
pro statiku a dynamiku staveb
██████████

STATICKÝ VÝPOČET

██████████
JILEMNICKÉHO 2064/4, 748 01 HLUČÍN

AKCE: Orchard fitness

LIST

9.1

