



15324/2018  
0/2016/03



# Nájemní smlouva

(1) **KODAŇSKÁ OFFICE CENTER, s.r.o.**

společnost zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 142110, se sídlem Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10 – Vršovice, IČ: 28446747, DIČ: CZ28446747, [REDACTED]  
jednateli společnosti,  
[REDACTED]

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

(2) **Česká republika – Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra**

organizační složka státu, se sídlem Lhotecká 559/7, 143 01 Praha 12, IČ: 604 98 021, zastoupena ředitelem Mgr. et Mgr. Pavlem Bacíkem, doručovací a fakturační adresa: P.O. BOX 110, 143 00 Praha 4  
[REDACTED]

(dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce dále jen společně „**smluvní strany**“)

na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních uzavírají dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto nájemní smlouvu:

## Vzhledem k tomu, že:

Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 857/1, jehož součástí je budova č.p. 1441, vše v katastrálním území Vršovice, obec Praha, vše zapsané na listu vlastnictví č. 3884, tvořícím přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „**Budova**“),

bylo dohodnuto následující:

## 1 Předmět smlouvy

1.1 Pronajímatel pronajímá Nájemci za úplatu a na dobu určitou následující nebytové prostory v 8. nadzemním podlaží části Budovy označované jako „Budova A“:

a) **chodba, toalety, kuchyňka** o celkové čisté vnitřní výměře **101,50 m<sup>2</sup>**

b) **kanceláře** o celkové čisté vnitřní výměře **446,40 m<sup>2</sup>**

(dále jen „**Prostory**“),

jejichž umístění v Budově je znázorněno v plánu (dále jen „**Plán**“) tvořícím přílohu č. 2 této smlouvy.



Smluvní strany sjednávají, že výměra Prostor se pro účely výpočtu Nájemného a Poplatku za služby s ohledem na právo společného užívání společných částí Budovy navyšuje o Add-on faktor ve výši 12 %. Celková plocha Prostor po navyšení je **613,65 m<sup>2</sup>**. Účetní hodnota Prostor činí 9.535.302,-Kč.

- 1.2 Výměry podlahových ploch Prostor uvedené v čl. 1 bod 1.1 výše byly zjištěny na základě měření Pronajímatele, které tímto Nájemce činí nesporným. Smluvní strany se tímto dohodly, že pokud bude v budoucnu zjištěno, že skutečná výměra Prostor se liší od výměry uvedené v čl. 1 bod 1.1 o max. +/-3%, nebude mít tato skutečnost vliv na výši Nájemného (jak je definováno níže) ani na výši Poplatku za služby uvedeného v čl. 5 bod 5.1 této smlouvy ani na výši jakékoli jiné platby, kterou je Nájemce povinen Pronajímateli dle této smlouvy hradit. V případě, že bude na základě nezávislého měření zjištěno, že se skutečná výměra Prostor liší od výměry uvedené v čl. 1 bod 1.1 o více než +/- 3%, zavazují se smluvní strany uzavřít mezi sebou dodatek k této smlouvě, kterým se dohodnou na úpravě celkové částky měsíčního Nájemného (jak je definováno níže) a na úpravě celkové částky měsíčního Poplatku za služby dle čl. 5 bod 5.1 tak, aby celkové měsíční Nájemné a celková výše Poplatku za služby odpovídala nově zjištěné skutečné výměře Prostor. Tato úprava Nájemného a Poplatku za Služby bude účinná ke dni účinnosti podpisu dodatku k této smlouvě. Žádná ze stran není oprávněna požadovat zpětnou úpravu již splatného Nájemného nebo Poplatku za služby.


## 2 Účel nájmu

- 2.1 Nájemce je oprávněn užívat Prostory pouze k výkonu své administrativní nevýdělečné činnosti (dále jen „**Přípustné užívání**“) s tím, že v Prostorách bude umístěno dislokované pracoviště Nájemce, a to „**Odbor azylové a migrační politiky Ministerstva vnitra**“ (dále jen „**Přímý uživatel**“). Nájemce se zavazuje, že bude provozovat svou činnost a že zajistí, aby jeho zástupci, zaměstnanci, pozvané osoby a návštěvníci se chovali takovým způsobem, aby nedocházelo k rušení pořádku, a aby neobtěžovali a nerušili kteréhokoli dalšího nájemce nebo Pronajímatele při jeho provozování Budovy, ani do něj nezasahovali.
- 2.2 Nájemce není oprávněn užívat Prostory k jiným účelům, než je Přípustné užívání.

## 3 Doba nájmu

- 3.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou **do 30. 6. 2023** (dále jen „**Doba nájmu**“), jež začíná běžet od data zahájení (dále jen „**Den zahájení**“). Dnem zahájení se rozumí **1. 7. 2018**. Smluvní strany se dohodly, že Doba nájmu se automaticky prodlouží o dalších 12 měsíců, pokud žádná ze smluvních stran nesdělí druhé smluvní straně písemně nejpozději 12 měsíců před uplynutím Doby nájmu, že nemá zájem na prodloužení Doby nájmu. Bude-li Doba nájmu automaticky prodloužena dle tohoto odstavce, smluvní strany nejpozději 6 měsíců před skončením prodloužené Doby nájmu zahájí jednání o možnostech uzavření nové nájemní smlouvy za podmínek obdobných podmínkám sjednaným v této smlouvě.
- 3.2 Nájemce je povinen převzít od Pronajímatele Prostory ve stavu odpovídajícím Přípustnému užívání s úpravami dle čl. 7.6 této smlouvy dne **1. 7. 2018** („**Den převzetí**“), nedohodnou-li se smluvní strany jinak. V Den převzetí jsou strany povinny podepsat předávací protokol, v němž bude popsán stav Prostor, případně další podrobnosti. Smluvní strany souhlasně prohlašují a zaručují, že předávací protokol bude mít účinky zamýšlené touto smlouvou i v případě, kdy bude podepsán jinými osobami, než jsou osoby jednající za příslušnou smluvní stranu uvedené v záhlaví této smlouvy a dále prohlašují a zaručují, že závaznost předávacího protokolu budou i v takovém případě bez veškerých výhrad a podmínek respektovat.


#### 4 Nájemné, úhrada Nájemného a jeho úprava

- 4.1 Nájemce je povinen hradit Pronajímateli nájemné za užívání Prostor ve výši **242,-Kč** za 1 m<sup>2</sup> výměry Prostor měsíčně navýšené o nájemné ve stejné výši za Add-on faktor odpovídající 12 % výměry Prostor, tj. **celkem 148.502,82,-Kč** měsíčně bez DPH (dále jen „Nájemné“).
- 4.2 Nájemce je povinen platit na základě této smlouvy Nájemné měsíčně nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, za které je Nájemné placeno, a to na bankovní účet Pronajímatele  vedený u Raiffeisenbank a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78, Praha 4, nebo na jiný účet, který mu Pronajímatel písemně oznámí. Nájemné je hrazeno v CZK. Platba prvního Nájemného je splatná do 15. dne od začátku Doby nájmu.
- 4.3 Pronájem dle této smlouvy se pro daňové účely poskytuje formou dílčích plnění s tím, že každé dílčí plnění se považuje za samostatné zdanitelné plnění. Dílčím plněním se rozumí měsíční zdanitelné plnění, s výjimkou prvního dílčího plnění, které začíná Dnem zahájení a končí posledním dnem kalendářního měsíce, ve kterém Den zahájení nastal. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje první den kalendářního měsíce, za který se Nájemné platí (dále jen „Den zdanitelného plnění“) s výjimkou prvního dílčího plnění, kdy Dnem zdanitelného plnění bude Den zahájení. Pronajímatel vystaví Nájemci na každé zdanitelné plnění odpovídající fakturu se splatností do 15. dne příslušného kalendářního měsíce.
- 4.4 Pronajímatel je oprávněn Nájemné každoročně zvyšovat vždy k 1. lednu, počínaje rokem 2019, (dále jen „Den indexace“), a to o míru inflace procentuálně vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (tj. procentní změna průměrné cenové hladiny za posledních 12 kalendářních měsíců přede Dnem indexace proti průměru 12 bezprostředně předchozích kalendářních měsíců), vyhlášeného Českým statistickým úřadem / Eurostatem (dále jen „Index“). Základem takového zvýšení bude předchozí výše Nájemného a takto stanovené Nájemné bude zaokrouhleno na celé koruny české nahoru. Dojde-li ke zvýšení Nájemného, Pronajímatel vypočte novou částku Nájemného a uzavřou nejpozději ke dni 31.3. kalendářního roku dodatek ke smlouvě, v němž potvrdí správnou výši nájemného vypočteného dle tohoto ustanovení. Fakturace za měsíce následující po měsíci, v němž bude vyhlášena míra inflace za předchozí rok, zohlední zvýšení nájemného o tuto míru inflace; doučtování rozdílu mezi fakturovaným nájemným a nájemným zvýšeným o míru inflace od začátku kalendářního roku do měsíce, ve kterém bude míra inflace vyhlášena, vyúčtuje pronajímatel ve zvláštní faktuře. V případě, že Index přestane být z jakéhokoli důvodu nadále publikován, nahradí jej jiný podobný index nebo srovnatelný statistický údaj vyhlášený příslušným orgánem, který Pronajímatel dle svého rozumného uvážení zvolí.
- 4.5 Platby dle této smlouvy budou zvýšeny o příslušnou DPH dle platných právních předpisů, není-li ve smlouvě dohodnuto jinak. Jakákoliv úhrada dle této smlouvy se považuje za provedenou v okamžiku, kdy je připsána na příslušný bankovní účet Pronajímatele.
- 4.6 Žádná ze smluvních stran není oprávněna si započíst jakoukoli svoji pohledávku proti jakékoli pohledávce druhé smluvní strany, jež vznikla druhé smluvní straně na základě této smlouvy.
- 4.7 V případě, že bude česká koruna, jako zákonná měna České republiky, nahrazena jinou měnou, částky vyjádřené v této smlouvě v českých korunách se přepočtou na nově zavedenou měnu dle oficiálního směnného kurzu.



- 4.8 Dostane-li se Nájemce do prodlení s placením jakékoli částky, kterou je dle této smlouvy povinen uhradit Pronajímateli, je Pronajímatel oprávněn vyúčtovat Nájemci úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

## 5 Poplatek za služby

- 5.1 Nájemce je povinen hradit Pronajímateli náklady na služby poskytované v souvislosti s nájmem Prostor, jež jsou uvedeny v článku 9 bod 9.2 této smlouvy a podrobně popsány v příloze č. 4 této smlouvy (dále jen „**Služby**“). S výjimkou uvedenou níže je Nájemce povinen hradit Pronajímateli náklady na Služby formou záloh jako poměrný podíl na odhadovaných provozních nákladech za každý kalendářní rok. Podíl Nájemce na provozních nákladech je dán poměrem pronajaté plochy k celkové pronájemné ploše v Budově. Odhadovaný poplatek za služby bude činit pro první rok nájmu 140,-Kč za 1 m<sup>2</sup> výměry Prostor navýšené o „Add-on factor“ ve výši 4% měsíčně plus DPH, tj. celkem **85.910,70,-Kč** měsíčně plus DPH.
- 5.2 Nájemce je povinen platit Poplatek za služby společně s Nájemným nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, a to na účet Pronajímatele  uvedený u Raiffeisenbank a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78, Praha 4, nebo na jiný účet, který mu Pronajímatel písemně oznámí. Poplatek za služby je splatný v CZK. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje den vystavení příslušné faktury. Výše Poplatku za služby za neúplný kalendářní měsíc Doby nájmu bude stanovena poměrně. Platba prvního Poplatku za služby je splatná do 15. dne od začátku Doby nájmu. V případě změny čísla účtu bude změna potvrzena dodatkem k nájemní smlouvě.
- 5.3 Pronajímatel nejpozději do 120 dnů od skončení každého kalendářního roku Doby nájmu předá Nájemci vyúčtování skutečných provozních nákladů Pronajímatele na provoz Budovy za daný kalendářní rok spolu s výpočtem poměrného podílu Nájemce na rozdílu mezi skutečnými provozními náklady a odhadovanými provozními náklady (dále jen „**Vyrovnaní provozních nákladů**“). V případě, že počátek nebo konec Doby nájmu nebude prvním resp. posledním dnem kalendářního roku, bude Vyrovnaní provozních nákladů za daný kalendářní rok podle toho poměrně sníženo.
- V případě doplatku Nájemce uhradí Pronajímateli Vyrovnaní provozních nákladů (s celou výší příslušné DPH) do 20 dnů od doručení vyúčtování Nájemci. V případě přeplatku a skončení nájmu dle této smlouvy Pronajímatel uhradí Nájemci Vyrovnaní provozních nákladů (s celou výší příslušné DPH) do 20 dnů od doručení vyúčtování Nájemci; v případě přeplatku a pokračování nájmu dle této smlouvy Pronajímatel započte přeplatek vůči povinnosti Nájemce uhradit Poplatek za služby za další období.
- Na žádost Nájemce Pronajímatel Nájemci poskytne doklady zdůvodňující výši Vyrovnaní provozních nákladů. Nájemcova povinnost uhradit Vyrovnaní provozních nákladů ukončením této smlouvy nezaniká.
- 5.4 Pronajímatel je na základě vyúčtování skutečných provozních nákladů, v souvislosti se zvýšením cen dodávaných služeb dodavatelí těchto služeb, oprávněn na základě dodatku k této smlouvě poměrně zvýšit Poplatek za služby na stávající kalendářní rok. Dojde-li ke zvýšení Poplatku za služby, Pronajímatel oznámí novou výši zálohových plateb Nájemci nejpozději do 31. 5. kalendářního roku spolu s výzvou k uzavření dodatku k této smlouvě, jehož návrh bude přílohou výzvy. Smluvní strany uzavřou dodatek k této smlouvě nejpozději do 30. 6. kalendářního roku a Nájemce je v takovém případě povinen hradit zvýšený Poplatek za služby ode dne sjednaného v dodatku. Nájemce se zavazuje podpis dodatku bezdůvodně neodmítnat.



- 5.5 Pronajímatel nezaručuje, že jakékoliv dodávky a/nebo Služby zajišťované Pronajímatelem, třetími osobami nebo přímo Nájemcem budou odpovídat konkrétním potřebám Nájemce nebo budou poskytovány po celou Dobu nájmu bez jakéhokoli přerušení. Nájemce tímto souhlasí s tím, že dodávky nebo Služby mohou být přerušeny nebo pozastaveny z důvodu: havárie, případě jiné příčiny, kterou Pronajímatel nemůže ovlivnit, nebo bude-li to nutné z důvodu naléhavé potřeby či splnění požadavků vyplývajících z právních předpisů. Pronajímatel je oprávněn zastavit, přerušit nebo snížit objem kterékoli dodávky anebo Služby z důvodu oprav, výměn či modernizace Budovy, jejich částí a souvisejících zařízení; v případě plánovaných oprav, výměn či modernizace Pronajímatel oznámí Nájemci potřebu takového zastavení, přerušení nebo snížení objemu dodávky nebo Služby 30 dnů předem. Nájemce není oprávněn v případech uvedených v tomto článku požadovat na Pronajímateli slevu na Nájemném nebo jiných platbách dle této smlouvy nebo jejich snížení, ledaže v důsledku neposkytnutí některé služby Nájemce nebude moci Prostory užívat vůbec nebo v omezeném rozsahu.
- 5.6 V případě prodlení Nájemce s úhradou jakékoliv platby dle této smlouvy v délce více než 14 dní je Pronajímatel oprávněn po předchozím upozornění, ukončit poskytování veškerých služeb poskytovaných Nájemci v Prostorách, jejichž úhradu je Nájemce povinen provést podle této smlouvy, zejména dodávky topení, chlazení, elektřiny, jiných druhů energií, vody a provoz výtahů. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli veškeré náklady, které Pronajímateli v souvislosti s ukončením dodávek služeb dle tohoto odstavce a jejich případným obnovením vznikly.

## 6 Jistota/vypuštění

## 7 Úpravy

- 7.1 Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět jakékoli změny či úpravy Prostor, včetně montáže jakýchkoli zařízení (dále jen „Úpravy“).
- 7.2 Nájemce je povinen si zajistit veškerá povolení, oznámení, souhlasy a stanoviska, která budou vyžadována příslušnými právními předpisy v souvislosti s prováděním Úprav.
- 7.3 Před provedením jakýchkoli Úprav je Nájemce povinen předat Pronajímateli k jeho konečnému písemnému schválení (i) podrobné plány a specifikace Úprav a (ii) kopie stávajících pojistných smluv všech dodavatelů a subdodavatelů provádějících práce související s úpravami. Součástí pojistných smluv musí být rovněž pojištění odpovědnosti za škodu, a to v rozsahu, se kterým bude Pronajímatel souhlasit.
- 7.4 Nájemce je povinen provést veškeré Úpravy na své náklady, řádným způsobem s odbornou péčí, s použitím nových a kvalitních materiálů, v souladu se všemi zákonnými požadavky a technickými normami a v souladu s plány a specifikacemi předem písemně schválenými Pronajímatelem dle článku 7 bod 7.3 této smlouvy. Veškeré Úpravy Prostor budou po ukončení této smlouvy odstraněny na náklady Nájemce, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
- 7.5 Pronajímatel souhlasí, že v souladu s ustanovením § 28. odst. 3 zák. č. 586/1992 Sb., zákona o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů, bude Nájemce odepisovat veškeré jím provedené a uhrazené technické zhodnocení Prostor, které Pronajímatel písemně schválil. Pronajímatel se zavazuje, že po celou Dobu nájmu nebude zvyšovat vstupní hodnotu Prostor o technické zhodnocení zaplacené Nájemcem dle předchozí věty.



**7.6** Pronajímatel se zavazuje před předáním Prostor Nájemci provést níže uvedené úpravy Prostoru na své náklady:

1. upravit Prostory tak, aby jejich členění odpovídalo dohodnutému plánu smluvních stran (dále jen „**Počáteční úpravy**“);
2. výmalba, podlahová krytina (zátěžové koberce Derby).

Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel nebude provádět rekonstrukci, ani úpravu toalet v Prostorách (resp. s Prostorami sousedících) po dobu 36 měsíců od dne počátku nájmu.

**7.7** Předpokládané náklady na realizaci úprav dle odstavce 7.6 činí 987.810,-Kč. V případě skončení nájmu před uplynutím (první neprodloužené) Doby nájmu je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli poměrnou část nákladů na realizaci úprav dle tohoto odstavce ve výši 16.464,-Kč za každý (i necelý) kalendářní měsíc, o němž nájem skončí dříve.

**7.8** Prohlášení smluvních stran:

Na základě vzájemné shody ve věci instalace zařízení České pošty s. p., jehož prostřednictvím bude zajištěna funkčnost interní sítě Přímého uživatele (intranet) a dále instalace EZS na náklady pronajímatele, bude uzavřen do **20. 6. 2018** dodatek č. 1. k této smlouvě, který zkonkretizuje závazné datum/lhůtu připojení:

- a) vyčíslí cenu výše uvedené úpravy, vybavení a zařízení v předmětu nájmu, které pronajímatel vynaložil,
- b) pro období od **1. 8. 2018 do 30. 7. 2019** stanoví, že nájemce bude splácet náklady pronajímatele ve službách tzn. „*paušální poplatek za užívání a pravidelnou údržbu EZS a Intranet*“.

## **8** Práva a závazky Nájemce

**8.1** **Nájemce je oprávněn:**

- 8.1.1** nevýlučně užívat prostory Budovy určené Pronajímatelem ke společnému užívání nájemců a/nebo jiných uživatelů Budovy, a to zejména vchody, výtahy, chodby, společné prostory v suterénu Budovy a schodiště (dále jen „**Užívané společné prostory**“).
- 8.1.2** umístit v Užívaných společných prostorech informační tabuli s názvem, případně logem, své organizace, a to pod podmínkou, že obdržel od Pronajímatele předchozí písemný souhlas s podobou a rozměrem informační tabule a místem, kde má být instalována. Pronajímatel může dle svého uvážení rozhodnout o stanovení dalších podmínek pro instalaci informační tabule, a Nájemce je povinen tyto podmínky respektovat;
- 8.1.3** po předchozí rezervaci a jejím potvrzení ze strany Pronajímatele bezplatně využívat jednací salonky v dolní lobby Budovy a za úplatu zasedací místnost až pro 30 osob ve 12.NP budovy B;
- 8.1.4** bezplatně využívat sdílené negarantované internetové připojení.

**8.2** **Nájemce je povinen:**

- 8.2.1** před podpisem této smlouvy se seznámit s požárními směrnicemi, povinnostmi při nakládání s odpady produkovanými v Budově a dalšími vnitřními předpisy, které mu Pronajímatel za tím účelem zapůjčí;

- 8.2.2 užívat Prostory obvyklým způsobem a v souladu s Přípustným užíváním, dodržovat požadavky stanovené právními předpisy, které se týkají Budovy a Prostor, zejména pak protipožární, hygienické a ekologické požadavky, dodržovat povinnosti spojené s nakládáním odpady a předcházet vzniku škod na Prostorách;
- 8.2.3 udržovat na vlastní náklady Prostory, včetně jejich příslušenství, zařízení a vybavení v nich umístěných, v dobrém stavu a bez zbytečného odkladu provádět v Prostorách veškeré opravy a údržbu, které jsou nezbytné k udržení Prostor v takovém stavu s tím, že ustanovení článku 7 body 7.1 a 7.3 této smlouvy se přiměřeně použije i na takové opravy a údržbu. Nájemce je zejména povinen provádět v Prostorách opravy spojené s opotřebením a opravy vzniklé zaviněním Nájemce;
- 8.2.4 dodržovat zásady řádného užívání Budovy vydané Pronajímatelem, včetně případných budoucích dodatků (dále jen „Pravidla užívání Budovy“), pokud Pravidla užívání Budovy Pronajímatel vydá. Rozhodne-li se Pravidla užívání Budovy vydat, projedná jejich znění s Nájemcem a přihledne k jeho důvodným připomínkám. Pravidla užívání Budovy vydaná a platná v době trvání nájmu podle této smlouvy tvoří přílohu č. 3 této smlouvy;
- 8.2.5 bez zbytečného odkladu plnit veškeré požadavky stanovené právními předpisy a/nebo příslušnými správními orgány, jež se týkají užívání Prostor nebo Budovy;
- 8.2.6 udržovat Prostory v čistotě a udržovat pořádek v Užívaných společných prostorech v Budově;
- 8.2.7 dodržovat bezpečnostní a protipožární ochranu Prostor a Budovy;
- 8.2.8 zdržet se všeho, co by mohlo obtěžovat ostatní nájemce nebo uživatele Budovy, a to zejména vibracemi či zápachem a neumožnit jiným, aby bylo v Prostorách provedeno cokoli, co by mohlo způsobit takové obtěžování;
- 8.2.9 předat Pronajímatelem kopie veškerých výzev, nařízení, směrnic vydaných příslušnými správními orgány, včetně související korespondence s takovým orgánem, které se týkají užívání Prostor, a to bez zbytečného odkladu poté, co je Nájemce obdrží nebo zjistí, že byly vydány;
- 8.2.10 umožnit Pronajímatelem a jím oprávněným osobám vstup do Prostor po předchozím upozornění 24 hodin předem a v případě havárií či jiných odůvodněných případech i bez předchozího upozornění;
- 8.2.11 v co nejkratším možném termínu formou objednávky, nejpozději však do jednoho týdne, vyměnit jakékoli poškozené či prasklé vnější nebo vnitřní sklo, výplně oken a průčelí v Prostorách a nahradit je sklem stejného druhu a jakosti; povinnost výměny výplní vnějších oken v Prostorách má Nájemce pouze v tom případě, že k poškození výplně došlo zaviněním na jeho straně;
- 8.2.12 neumožnit, aby jeho zástupci, zaměstnanci, pozvanými osobami a návštěvníky byla v Prostorách nebo v Budově umístěna a/nebo do nich vnesena jakákoli látka, jež je nebo by mohla být nebezpečná, výbušná nebo jež by mohla poškodit životní prostředí a obecně, jež by mohla mít nepříznivý vliv na Prostory či Budovu, včetně jejich případných poškození, nebo jež by mohla být zdraví škodlivá;
- 8.2.13 bez souhlasu Pronajímatel neupouštět vlastní elektrická topná tělesa;
- 8.2.14 na svůj náklad a včas zajišťovat revize vlastních elektrických spotřebičů v Prostorách;

8.2.15 nezasahovat do energetických, telekomunikačních, vodovodních, kanalizačních a jiných zařízení a sítí;

8.2.16 Nájemce nesmí v Prostorách umístit vybavení (zařízení) těžší než 250 kg/m<sup>2</sup>.

## 9 Práva a závazky Pronajímatele

### 9.1 Pronajímatel je povinen:

- 9.1.1 umožnit Nájemci během Doby nájmu pokojně užívat Prostory za podmínek uvedených v této smlouvě za předpokladu, že Nájemce včas hradí Nájemné a další částky jím splatné a splní všechny závazky a ujednání obsažené v této smlouvě;
- 9.1.2 umožnit Nájemci, aby si na své náklady vybavil Prostory potřebným nábytkem a zařízeními, a to za podmínek uvedených v článku 7 a 8 výše;
- 9.1.3 zajistit nutné opravy a údržbu Budovy a Užívaných společných prostor s výjimkou oprav a údržby, za které odpovídá Nájemce dle článku 8 bod 8.2.3 této smlouvy; dle objednávky Nájemce,
- 9.1.4 zajistit a instalovat na náklady Nájemce všechna schválená písmena nebo čísla na vstupních dveřích Prostor, přičemž všechna tato písmena a čísla budou v grafické úpravě používané v Budově a v Prostorách;
- 9.1.5 vybavit na výzvu Nájemce každé pracovní místo telefonním přístrojem (v maximálním počtu 150 ks) připojeným k telefonní ústředně Budovy, přičemž telekomunikační poplatky spojené s uskutečněnými hovory mimo rámec Budovy budou Nájemci přeúčtovány měsíčně samostatnými fakturami dle platného tarifu;
- 9.1.6 v případě havárie započít **do 24 hodin** od uplatnění požadavku Nájemce (Přímého uživatele) s jejím odstraňováním (lhůta k odstranění bezprostředních účinků havárie v Prostorách činí **48 hodin od nahlášení**) a zajistit její odstranění bez zbytečného odkladu, vždy však ve lhůtě přiměřené povaze vady, přičemž tato povinnost Pronajímatele se bude vztahovat i na EZS a klimatizaci a odstranění vady bude potvrzeno Nájemcem písemným zápisem;
- 9.1.7 na základě objednávky Nájemce a proti úhradě nákladů provést údržbu, opravy, prohlídky a revize veškerých technických zařízení, která jsou součástí Prostor (např. opravy podlahových krytin, výměny elektrických koncových zařízení (zejm. vypínačů, zásuvek, jističů, zásuvek rozvodů datových sítí, osvětlovacích těles), opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů, indikátorů vytápění, digestoří, umyvadel, výlevky, dřezu, splachovačů a sanitární keramiky WC, kuchyňských linek, termostátů topení, a to i v případě, že takové opravy jsou vyvolány jednáním Nájemce, případně třetích osob, jimž Nájemce umožnil přístup do Prostor, které by svým charakterem vedlo k jinému než běžnému opotřebení);
- 9.1.8 vybavit Prostory prostředky požární ochrany v souladu se současným kolaudačním určením Budovy;
- 9.1.10 zachovávat ve vztahu ke třetím osobám mlčenlivost o všech informacích týkajících se Nájemce, o nichž se dozvěděl v souvislosti s touto smlouvou, nejsou-li veřejně dostupné.

### 9.2 Pronajímatel se zavazuje poskytovat s nájmem Prostor tyto služby:

- 9.2.1 dodávku studené vody a odvádění odpadních vod, včetně srážkových (pro Prostory i společné prostory v Budově);
- 9.2.2 dodávku elektrické energie (pro Prostory a společné prostory v Budově);



- 9.2.3 provoz, údržbu, revize, běžné opravy a nezbytné provozní zkoušky klimatizace, VZT, vytápění a ohřev teplé vody a jiných souvisejících technologií;
  - 9.2.4 provoz, údržbu, revize, běžné opravy a nezbytné provozní zkoušky EPS, PBX a EZS (včetně přístupových systémů);
  - 9.2.5 zajištění provozuschopnosti a povinných revizí přenosných hasicích přístrojů, požárních hydrantů a zajištění dokumentace PO vztahující se k Budově;
  - 9.2.6 úklid společných prostor v Budově a úklid prostor;
  - 9.2.7 údržbu a běžné opravy společných prostor v Budově a venkovních ploch;
  - 9.2.8 provoz výtahů, údržbu, revize, běžné opravy a nezbytné provozní zkoušky dopravních prostředků – výtahů;
  - 9.2.9 ostrahu Budovy,
  - 9.2.10 provoz, údržbu, revize, běžné opravy a nezbytné provozní zkoušky automatických dveřních systémů, zavíračů, vrat, závor atd.;
  - 9.2.11 zajištění řádného provozu a správy Budovy;
  - 9.2.12 pojištění Budovy;
  - 9.2.13 úhradu daně z nemovitostí dle platných právních předpisů;
  - 9.2.14 provoz poštovní podatelny v Budově;
  - 9.2.15 předání komunálního odpadu, který Nájemce produkuje při naplňování účelu této smlouvy do vlastnictví osoby, která je k tomu oprávněna ve smyslu § 12 odst. 3 zákona č. 185/2001 Sb.
- 9.3 V případě, že se Pronajímatel opakovaně dopustí podstatného porušení povinnosti uvedené v bodě 9.1.1 této smlouvy a toto porušení nenapraví ani do 10 dnů od doručení písemného upozornění Nájemce, je Nájemce oprávněn vyúčtovat Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý den porušení příslušné povinnosti, avšak v maximální souhrnné výši 100.000,-Kč. Dopustí-li se Pronajímatel porušení povinnosti odstranit účinky havárie v Prostorách, jak je sjednána v bodě 9.1.6. této smlouvy a nenapraví-li toto porušení ani ve lhůtě 3 pracovního dne ode dne doručení písemného upozornění Nájemce, je Nájemce oprávněn vyúčtovat Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 300,-Kč za každý den porušení příslušné povinnosti; případná odpovědnost Pronajímatele za škodu způsobenou porušením této povinnosti tím není dotčena.
- 9.4 Pronajímatel nebo jím určená osoba jsou oprávněni vstoupit do Prostor spolu s kontaktní osobou Nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách Nájemce (Přímého uživatele), a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i případného provádění údržby, nutných oprav či kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní dobou Nájemce (Přímého uživatele) je doba od 8:00 hod. do 16:00 hod. mimo dny pracovního klidu, jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je osoba oprávněná jednat za Nájemce v Prostorách přítomna. Nájemce předá Pronajímateli náhradní klíče od Prostor za účelem jeho jejich použití v případech, kdy vstup Pronajímatele do Prostor nesnese odkladu a souhlas Nájemce nelze získat. Klíče budou předány v zapečetěné krabičce, přičemž Nájemce má právo na kontrolu neporušenosti pečete. O každém použití tohoto klíče musí být Nájemce informován, včetně odůvodnění vstupu a popisu průběhu pobývání Pronajímatele v Prostorách.
- 9.5 Pronajímatel může provádět změny či stavební úpravy Budovy a rozšiřovat, omezovat a/nebo měnit uspořádání a umístění Užívaných společných prostor a jiných prostor v Budově. Pronajímatel je dále oprávněn měnit dle svého rozumného uvážení Pravidla užívání Budovy, a to formou dodatků k těmto pravidlům. Takto upravené znění Pravidel pro

užívání Budovy je pro Nájemce závazné počínaje 15. dnem ode dne, kdy byl Nájemci příslušný dodatek k Provoznímu řádu odeslán na e-mailovou adresu Nájemce uvedenou v čl. 15 bod 15.2 této smlouvy.

- 9.6 Vznikne-li Pronajímateli (stejně tak i Nájemce) podle této smlouvy oprávnění vyúčtovat Nájemci smluvní pokutu, je Nájemce povinen tuto pokutu zaplatit do 15 dnů od doručení jejího vyúčtování. Povinností Nájemce uhradit Pronajímateli smluvní pokutu není dotčena povinnost Nájemce uhradit Pronajímateli vzniklou škodu v plné výši.
- 9.7 Pronajímatel má za účelem zajištění řádného provozu Budovy právo po předchozím vyrozumění provádět níže uvedená opatření: změnit jméno Budovy; změnit uspořádání a/nebo umístění vchodů, dveří, chodeb, výtahů, schodišť, toalet nebo jiných veřejných částí Budovy; přijmout veškerá přiměřená opatření, včetně technických prohlídek, oprav, adaptací, malování, doplňků a zhodnocení Prostor nebo Budovy, jež mohou být nutná nebo vhodná pro provoz, bezpečnost, ochranu nebo zachování Prostor nebo Budovy nebo Pronajímatelova podílu na nich; mít vždy klíče od Prostor.

## 10 Podnájem

- 10.1 Nájemce není oprávněn přenechat Prostory nebo jejich část do podnájmu nebo jiného užívání třetí osobě (mimo přímého uživatele) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

## 11 Postoupení

- 11.1 Nájemce není oprávněn postoupit svá práva a povinnosti dle této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 11.2 Pronajímatel je oprávněn postoupit veškerá práva a povinnosti dle této smlouvy na jakoukoli osobu dle svého výběru. Nájemce se zavazuje, že v takovém případě na výzvu Pronajímatele uzavře s Pronajímatelem a třetí osobou určenou Pronajímatelem třístranný dodatek k této smlouvě, dle kterého třetí osoba převezme veškerá práva a povinnosti Pronajímatele a stane se smluvní stranou této smlouvy namísto Pronajímatele. Postoupení dle tohoto odstavce je možné pouze v případě, že nový pronajímatel bude touto smlouvou vázán v plném rozsahu.

## 12 Pojištění

- 12.1 Pronajímatel je povinen uzavřít odpovídající pojištění (živelní a odpovědnost vlastníka budovy) Budovy. Toto pojištění nekryje majetek, ušlý zisk a Úpravy pořízené Nájemcem.

## 13 Ukončení smlouvy

- 13.1 Tato smlouva může být ukončena:
- 13.1.1 dohodou smluvních stran;
  - 13.1.2 uplynutím doby, na kterou byla uzavřena;
  - 13.1.3 výpovědí smluvní stran za podmínek uvedených v ujednáních tohoto čl. 13;
  - 13.1.4 odstoupením v případech stanovených touto smlouvou.
- 13.2 Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v následujících případech:
- 13.2.1 Nájemce užívá Prostory v rozporu s touto smlouvou, a to i přes písemné upozornění Pronajímatele, v němž byla Nájemci poskytnuta přiměřená lhůta pro nápravu v délce minimálně 15 dnů;

**13.2.2** Nájemce je po dobu více než 30 dní po předchozím písemném upozornění ze strany Pronajímatele v prodlení se zaplacením Nájemného a/nebo Poplatku za služby a/nebo jakékoli jiné částky, kterou je povinen uhradit Pronajímateli dle této smlouvy;

**13.2.3** Nájemce poruší svoji povinnost a nepřevzme Prostory a/nebo nepodepíše předávací protokol dle článku 3 bod 3.2 této smlouvy;

**13.2.4** Nájemce poruší jakoukoli jinou svoji povinnost dle této smlouvy, včetně Pravidel užívání Budovy, a takové porušení neodstraní do 21 dnů od obdržení písemné výzvy Pronajímatele.

Výpovědní doba v případě výpovědi dle tohoto bodu 13.2 činí 21 dnů ode dne doručení výpovědi druhé smluvní straně, po předchozím písemném upozornění.

Neuveďte-li pronajímatel ve výpovědi, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti, nebo nevyzve-li před doručením výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, k výpovědi se nepřihlíží.

- 13.3** Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v případě, že Pronajímatel opakovaně podstatným způsobem poruší svoji povinnost poskytnout a udržovat Prostory ve stavu vhodném k Přípustnému užívání a toto porušení neodstraní v přiměřené době, jež nesmí být kratší než 15 dnů následujících po doručení písemné výzvy Nájemce. Nájemce není oprávněn vypovědět tuto smlouvu dle tohoto bodu, pokud k porušení povinnosti Pronajímatele došlo: (i) z důvodů vylučujících odpovědnost dle ustanovení z důvodů existence překážky vzniklé nezávisle na vůli Pronajímatele, ve smyslu ustanovení § 2913 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, která Pronajímateli objektivně brání ve splnění předmětné povinnosti, a/nebo (ii) z důvodu, že Prostory se staly nevhodnými pro Přípustné užívání v důsledku jednání Nájemce, jeho dodavatelů, zákazníků či jiné osoby, jež byli v Prostorách či Budově v souvislosti s činností Nájemce, a/nebo (iii) v souvislosti s výkonem práva dle článku 9 bod 9.3 a bod 9.5 této smlouvy a dále za podmínek uvedených v článku 14 této smlouvy. Výpovědní doba v případě výpovědi dle tohoto bodu činí jeden měsíc a začíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 13.4** Nájemce je dále oprávněn vypovědět tuto smlouvu v případě, že v důsledku změny příslušné právní úpravy dojde ke zrušení Přímého uživatele, aniž by agendu Přímého uživatele převzal jiný organizační útvar Ministerstva vnitra. Výpovědní doba v případě výpovědi dle tohoto bodu činí 6 měsíců a začíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 13.5** Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu, pokud bylo rozhodnuto, že Budova bude odstraněna nebo upravena způsobem, který brání užívání Prostor v souladu s Přípustným užíváním. Výpovědní lhůta v takovém případě činí tři měsíce a začíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 13.6** Nejpozději v den ukončení této smlouvy je Nájemce povinen vyklidit Prostory a vrátit je Pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebení a s přihlédnutím k článku 7 bod 4 této smlouvy. Pokud Nájemce poruší tuto povinnost, je Pronajímatel oprávněn vyúčtovat Nájemci za každý den prodlení se splněním této povinnosti smluvní pokutu ve výši dvojnásobku denní sazby Nájemného, jež bude platit v posledním měsíci nájmu dle této smlouvy plus příslušnou DPH. Uhrazení smluvní pokuty nemá vliv na právo Pronajímatele požadovat náhradu škody způsobené takovým porušením, které lze uplatnit samostatně a v plném rozsahu.



- 13.7 Pokud Nájemce poruší svou povinnost vyklidit Prostory dle tohoto článku, je Pronajímatel dále oprávněn vstoupit do Prostor, odstranit z nich na náklady Nájemce veškerý majetek Nájemce a třetích osob a Prostory znovu pronajmout třetím osobám. Nájemce s tímto postupem výslovně souhlasí a k vstupu do Prostor a k odstranění veškerého majetku a třetích osob z těchto Prostor tímto Pronajímatele výslovně zmocňuje. Žádné přetrvání ze strany Nájemce po ukončení této smlouvy se nevykládá jako prodloužení práva Nájemce obývat Prostory ve smyslu ustanovení § 2230 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Nájemce dále odškodní Pronajímatele za veškeré nároky na náhradu škody vznesené jakoukoli jinou osobou, které Pronajímatel mohl po ukončení této smlouvy Prostory nebo jejich část pronajmout.
- 13.8 V případě, že se Nájemce dopustí jakéhokoli porušení této smlouvy uvedeného v článku 13 bod 13.2.1 až 13.2.4 této smlouvy a Pronajímatel následně v souladu s uvedeným článkem tuto smlouvu vypoví, je Pronajímatel oprávněn vyúčtovat Nájemci smluvní pokutu ve výši 100.000,-Kč. Tato smluvní pokuta může být po Nájemci Pronajímatelem požadována pouze jednou. Uhrazení smluvní pokuty nemá vliv na právo Pronajímatele požadovat náhradu škody, která mu vznikla v souvislosti s takovýmto porušením, kterou může uplatnit samostatně a v plné výši.
- 13.9 V případě, že Nájemce nesplní jakékoli ze svých závazků nebo dohod uvedených v této smlouvě, potom a v kterémkoli takovém případě nebo případech a poté, co jakékoli takové nesplnění nebo porušení bude i nadále trvat po dobu třiceti (30) dní od předání upozornění o takovém nesplnění nebo porušení Nájemci, vyjma nouzového stavu nebo stavu zapříčiněným vyšší mocí, Pronajímatel může odstranit taková nesplnění jménem Nájemce a na jeho náklady provést všechnu s tím související nezbytnou práci a uhradit všechny s tím spojené nezbytné náklady. V případě, že Pronajímatel provede jakýkoli výdaj, za který je na základě této smlouvy odpovědný Nájemce, je Nájemce povinen nahradit tento výdaj Pronajímateli při následující splátce Nájemného (pokud pro úhradu takové částky není v této smlouvě výslovně ustanoveno jiné datum).

## 14 Poškození Budovy

- 14.1 V případě, že bude Budova poškozena požárem, živelnou událostí, nehodou nebo jiným způsobem (dále jen „**Poškození Budovy**“), avšak Prostory zůstanou způsobilými k Přípustnému užívání, Pronajímatel zajistí, aby byla tato škoda opravena. V takovém případě není Nájemce oprávněn požadovat slevu na Nájemném a/nebo snížení Nájemného.

## 15 Oznámení

- 15.1 Neoznámí-li Pronajímatel Nájemci písemně jiné údaje, je Nájemce povinen zasílat Pronajímateli veškeré výzvy, oznámení a jiné písemnosti v souvislosti s touto smlouvou na následující adresu:

**Pronajímatel:** KODAŇSKÁ OFFICE CENTER, s.r.o.

Adresa: Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

Kontaktní osoba:

Pevná linka:

Mobilní telefon:

E-mail:



- 15.2 Neoznámí-li Nájemce Pronajímateli písemně jiné údaje, je Pronajímatel povinen zasílat Nájemci veškeré výzvy, oznámení a jiné písemnosti v souvislosti s touto smlouvou na následující adresu:



**Nájemce:** Česká republika – Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra  
**Adresa:** Lhotecká 559/7, 143 01 Praha 12  
**Kontaktní osoba:** Ing. Petr Košťál  
**Pevná linka:**   
**Mobilní telefon:**   
**E-mail:** 

- 15.3** Není-li v této smlouvě uvedeno jinak, musí být veškeré výzvy, oznámení a jiné písemnosti v souvislosti s touto smlouvou doručeny druhé smluvní straně buď osobně, nebo doporučeným dopisem, a to na výše uvedené adresy smluvních stran. Každá ze smluvních stran může změnit svou doručovací adresu písemným oznámením druhé straně v souladu s tímto odstavcem. V případě pochybností o okamžiku doručení písemnosti poštou, nebo v případě, že nebyla adresátem převzata, nebo nebyla doručena z důvodu změny výše uvedené doručovací adresy, o které smluvní strana písemně neinformovala druhou smluvní stranu, se má za to, že písemnost byla druhé smluvní straně doručena pátý den po jejím doporučeném podání na poště. Odmítne-li některá ze smluvních stran písemnost převzít, pak dnem učinění takového odmítnutí. Tímto dnem vzniknou hmotně právní účinky doručení.

## **16** **Závěrečná ustanovení**

- 16.1** Tato smlouva se řídí právem České republiky.
- 16.2** Ukončením platnosti této smlouvy nezaniká povinnost Nájemce splnit své závazky vyplývající z této smlouvy.
- 16.3** Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze smluvních stran. Smluvní strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi smluvními stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je ve smlouvě výslovně sjednáno jinak.
- 16.4** Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
- 16.5** Ukáže-li se, nebo stane-li se v budoucnu, kterékoli ustanovení této smlouvy neúčinným, zdánlivým nebo nevykonatelným, zůstávají její zbývající ustanovení v platnosti a účinnosti. V takovém případě bude neúčinné, zdánlivé nebo nevykonatelné ustanovení nahrazeno ustanovením, které co nejvíce odpovídá vůli smluvních stran obsažené v neúčinném nebo nevykonatelném ustanovení.
- 16.6** Tato smlouva je uzavřena ve dvou vyhotoveních v českém jazyce, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
- 16.7** Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy, že odpovídá jejich pravé, vážné a svobodné vůli, a že a že byla uzavřena po dosažení oboustranné shody o jejím obsahu, když každá ze smluvních stran měla možnost základní podmínky této smlouvy ovlivnit. Na důkaz čehož připojují své podpisy.



- 16.8 Obě smluvní strany berou na vědomí, že obsah této smlouvy je důvěrný a že nejsou oprávněny sdělovat jakékoliv podobnosti týkající se této nájemní smlouvy, nebo s ní související, třetím osobám bez souhlasu druhé smluvní strany. Výjimku tvoří poskytování informací financující bance Pronajímatele.
- 16.9 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.  
Smluvní strany souhlasí se zveřejněním smlouvy v registru smluv, dle zákona o registru smluv. Zveřejnění provede Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra (nájemce).
- 16.10 Přílohy této smlouvy tvoří:  
Příloha č. 1 - Výpis z katastru nemovitostí vztahující se k Budově  
Příloha č. 2 - Plán Prostor a Budovy  
Příloha č. 3 - Pravidla užívání Budovy / Provozní řád Budovy  
Příloha č. 4 - Podrobný rozpis služeb poskytovaných s nájmem

V Praze dne .... / .... / 2018



KODAŇSKÁ OFFICE CENTER, s.r.o.





KODAŇSKÁ OFFICE CENTER, s.r.o.



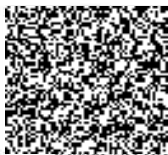
(pronajímatel)

V Praze dne 7/6/2018



Správa uprchlických zařízení MV  
Mgr. et Mgr. Pavel Pařík, ředitel





# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.01.2018 11:15:02

Elektronickým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 3884

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl

Vlastnické právo

KODAŇSKÁ OFFICE CENTER s.r.o., Kodaňská 1441/46,  
Vršovice, 10100 Praha 10

28446747

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

856/1

12698 ostatní plocha

zeleň

památkově chráněné území

856/3

2 zastavěná plocha a nádvoří

zboženiště

památkově chráněné území

857/1

4586 zastavěná plocha a nádvoří

památkově chráněné území

Součástí je stavba: Vršovice, č.p. 1441, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 857/1

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

zřízení, provozování, údržby a úprav podzemního vedení komunikační sítě dle čl. II smlouvy o zříz. věc. bř. (GP č. 916-39/2004)

GTS Czech s.r.o., Přemyslovská  
2845/43, Žižkov, 13000 Praha 3,  
RČ/IČO: 28492170

Parcela: 856/1

Z-190604/2009-101

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 26.07.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.08.2005.

V-30724/2005-101

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující přeměnu obchodní společnosti fúzí \* ze dne 02.07.2009.

Z-190604/2009-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

zařízení distribuční soustavy - transformační stanice ev. č. TS 2213 včetně kabelového napojení 22 kV - sml. čl. III  
- na dobu neurčitou

PREdistribuce, a.s., Svornosti  
3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5,  
RČ/IČO: 27376516

Parcela: 857/1

V-32229/2013-101

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.06.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.07.2013.

V-32229/2013-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

veškeré pohledávky do výše 700 000 000,- Kč včetně příslušenství, vzniklé do 31.12.2033

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova

Parcela: 856/1

V-7295/2014-101

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.01.2018 11:15:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 3884

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4,  
RČ/IČO: 49240901

Parcela: 856/3  
Parcela: 857/1

V-7295/2014-101  
V-7295/2014-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 12.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 13.02.2014. Zápis proveden dne 07.04.2014; uloženo na prac. Praha

V-7295/2014-101

Pořadí k 13.02.2014 11:06

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Z-20334/2014-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 12.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 13.02.2014. Zápis proveden dne 07.04.2014; uloženo na prac. Praha

V-7295/2014-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Z-20334/2014-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 12.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 13.02.2014. Zápis proveden dne 07.04.2014; uloženo na prac. Praha

V-7295/2014-101

## o Zákaz zcizení nebo zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-7295/2014-101

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova  
1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4,  
RČ/IČO: 49240901

Parcela: 856/1  
Parcela: 856/3  
Parcela: 857/1

V-7295/2014-101  
V-7295/2014-101  
V-7295/2014-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 12.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 13.02.2014. Zápis proveden dne 07.04.2014; uloženo na prac. Praha

V-7295/2014-101

Pořadí k 13.02.2014 11:06

## o Zástavní právo smluvní

veškeré pohledávky do výše 35 000 000,- Kč s příslušenstvím, vzniklé do 31.12.2033

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova  
1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4,  
RČ/IČO: 49240901

Parcela: 856/1  
Parcela: 856/3  
Parcela: 857/1

V-4918/2015-101  
V-4918/2015-101  
V-4918/2015-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 22.01.2015. Zápis proveden dne 17.02.2015; uloženo na prac. Praha

V-4918/2015-101

Pořadí k 22.01.2015 11:26

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.01.2018 11:15:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 3884

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

V-4918/2015-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 22.01.2015. Zápis proveden dne 17.02.2015; uloženo na prac. Praha

V-4918/2015-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-4918/2015-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 22.01.2015. Zápis proveden dne 17.02.2015; uloženo na prac. Praha

V-4918/2015-101

o Věcné břemeno (podle listiny)

osobní služebnost

právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat Součást distribuční soustavy  
právo provádět na Součásti distribuční soustavy úpravy za účelem její obnovy, výměny,  
modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění  
dle sml. čl. III., rozsah dle GP č.1451-002/2013

PREdistribuce, a.s., Svornosti Parcela: 856/1  
3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5,  
RČ/IČO: 27376516

V-37488/2015-101

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml. VV/G33/10494/1528760 ze dne 05.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 18.05.2015. Zápis proveden dne 12.06.2015.

V-37488/2015-101

Pořadí k 18.05.2015 15:56

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Výhrada, že upevněný stroj není součástí nemovitosti

ČSOB Leasing, a.s., Na Pankráci Parcela: 857/1  
310/60, Nusle, 14000 Praha 4,  
RČ/IČO: 63998980

Z-14188/2016-101

Listina Prohlášení vlastníka stroje o výhradě vlastnictví stroje (§ 508 obč.z.) ze dne 12.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni 01.04.2016. Zápis proveden dne 03.05.2016.

Z-14188/2016-101

Listina Listina o vlastnictví stroje-souhlas vlastníka nemovitosti ze dne 01.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 01.04.2016. Zápis proveden dne 03.05.2016.

Z-14188/2016-101

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.01.2018 11:15:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 3884

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

### Listina

- o Prohlášení o vzniku práva přeměnou právnické osoby fúzí ze dne 18.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 13.01.2015. Zápis proveden dne 11.02.2015.

V-2400/2015-101

Pro: KODAŇSKÁ OFFICE CENTER s.r.o., Kodaňská 1441/46, Vršovice,  
10100 Praha 10

RČ/IČO: 28446747

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 05.01.2018 11:32:10

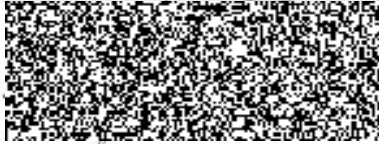
### **Katastr nemovitostí**

Ověřuji pod pořadovým číslem **27/1/2018-Dr**, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z **4** listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Ověřující osoba: **DRVOTOVÁ ZUZANA**

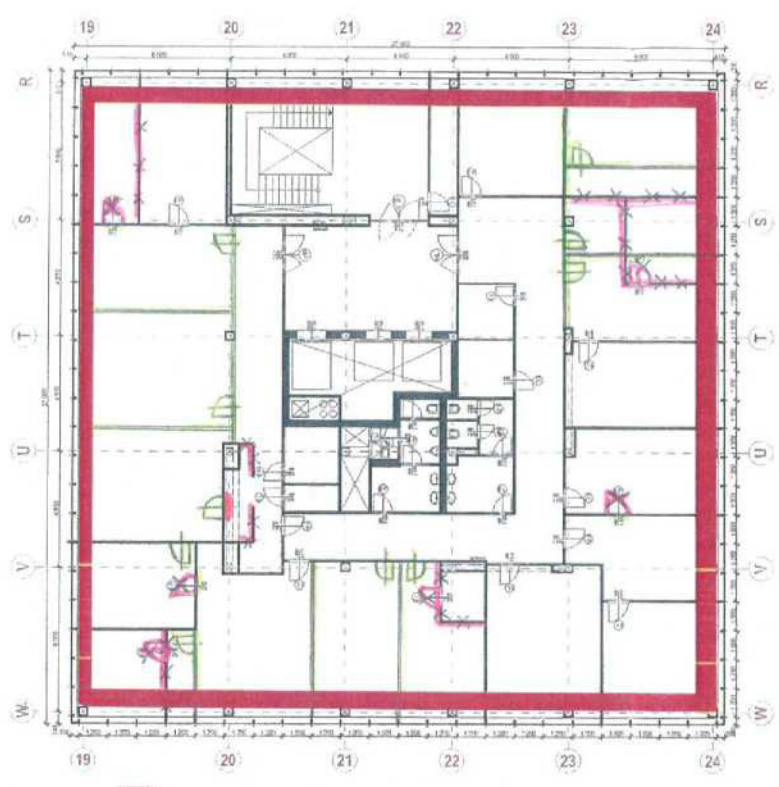
V Praze dne **05.01.2018**

Podpis .

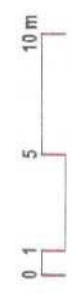


7. PATRO

MV/SUZ



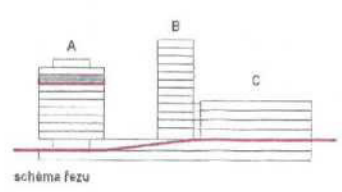
- nové příčky, dveře
- balkon
- nové příčky, dveře
- koberec LINA 1702R1



**4D CENTER Palác Kodaňská**

Vlastník stavby	KODAŇSKÁ OFFICE CENTER, s.r.o. Praha 10, Vrbovka, Kodaňská 46/1441, PSČ 11000
Město stavby	4D CENTRE - Palác Kodaňská Praha 10, Vrbovka, Kodaňská 46/1441, PSČ 11000
Měřítko	1:200
Název výkresu	<b>půdorys objekt A</b> <b>sedmé patro (8.NP) výška +19,800</b>

Poznámka: Výkres obsahuje souhrnné zobrazení všech nových příček a dveří. Pro podrobnější informace prosím kontaktujte projektanta.





SMĚRNICE – „PROVOZNÍ ŘÁD“ – pravidla užívání budovy  
**Kodaňská Office Center s.r.o.,**  
Kodaňská 1441/46, Praha 10, PSČ:100 10

**Obsah Směrnice:**

1. Režim vchodů do objektu
2. Vstup a pohyb osob
3. Parkování a pohyb vozidel na vyhrazených parkovacích místech
4. Skládka a nakládka předmětů v prostoru krytého dvora a společných prostorech
5. Stěhování
6. Hlášení závad
7. Úpravy interiéru a zařízení
8. Manipulace s klíči
9. Požární ochrana
10. Vyhlášení požárního poplachu a evakuaci osob z objektu
11. Bezpečnost práce
12. Zásady pro správnou funkci klimatizace v objektu
13. Zásady pro používání elektrických spotřebičů a telefonních přístrojů
14. Manipulace běžným a nebezpečným odpadem
15. Skladování zdraví škodlivých a požárně nebezpečných látek

**1. Režim vchodů do objektu**

- 1.1. Veřejnými vchody do objektu jsou vstupní (kruhové) dveře v budově „A“ z ulice Kavkazská a druhé vstupní (kruhové) dveře z ulice Kodaňská. Ty jsou otevřeny v pracovní dny od 5.00 hod. do 22.00 hod. Zaměstnanci přicházející do budovy v době od 22.00 hod. do 5.00 hod. a v dnech pracovního volna požádají ostrahu budovy o vstup (zvoněk a intercom je umístěn na levé straně hlavního vchodu z ulice Kavkazská a Kodaňská).
- 1.2. Krytý dvůr je otevřen v pracovní dny od 4.00 hod. do 20.00 hod. a slouží pouze firmám a dodavatelům, kteří přepravují do a z budovy zboží a materiál. Vjezd se povoluje jednorázově na dobu nezbytně nutnou vykládky a nakládky zboží.  
Vstup do objektu a výstup z objektu je určen pouze pro oprávněné držitele vstupních karet. Dodržování režimu v prostorách rampy a krytého dvora je zajišťován pracovníky ostrahy.
- 1.3. Vjezd do garáže je umožněn pouze uživatelům garážových stání.

**2. Vstup a pohyb osob v objektu**

- 2.1. Vstup je povolen pouze:
  - a) nájemcům a jejich zaměstnancům,
  - b) návštěvám nájemců, nahlášeným v recepci
  - c) ostatním pouze do veřejných prostor umístěných v dolním a horním lobby.
- 2.2. Ostatním osobám je vstup do objektu bez nahlášení v recepci zakázán.
- 2.3. Do provozních částí objektu je nepovolaným osobám vstup zakázán. Odůvodněné výjimky schvaluje pronajímatel.

**3. Parkování a pohyb vozidel na vyhrazených parkovacích místech**

- 3.1. Firemní auta nájemců mohou na vyhrazených parkovacích místech parkovat jen na základě smluvního ujednání. Zakazuje se nepovolené parkování a odstavení dopravních prostředků na místech nevyhrazených.

- 3.2. Při pohybu dopravních prostředků je rychlost jízdy omezena na 5 km/hod. Je nutno dodržovat obecně platné dopravní předpisy, pokyny majitele objektu a být maximálně opatrný s ohledem na množství dopravních prostředků k zařízení objektu.
- 3.3. Řidičům dopravních prostředků je zakázáno znečišťovat a poškozovat povrch komunikace. Na parkovišti nelze provádět jakékoli opravy, mytí, výměny technických náplní atd.

#### **4. Skládka a nakládka v prostoru krytého dvora a společných prostorech**

- 4.1. Při skládce a nakládce v krytém dvoře, nejen na rampě, musí být důsledně dodržovány bezpečnostní předpisy a u vozidel vypnut motor.
- 4.2. V objektu krytého dvora je možno se zdržovat jen po dobu nezbytně nutnou tj. po dobu skládky a vykládky zboží.
- 4.3. Skládání a nakládání různých surovin, výrobků a materiálu smí nájemci a externí firmy provádět pouze u rampy, nesmí při tom být znečištěno okolí, nesmí být zužovány průjezdní profily a obsazována vyhrazená parkovací místa. Po ukončení činnosti musí být manipulační místo uklizeno.
- 4.4. Ukládání materiálu je zakázáno ve všech prostorách krytého dvora a zároveň také ve všech společných veřejných prostorech.
- 4.5. Dodržování režimu v prostorech rampy a krytého dvora je zajišťováno pracovníky ostrahy.
- 4.6. Pro stěhování rozměrnějších předmětů je nutné používat výhradně nákladních výtahů, v budově „A“ se jedná o výtah č. 1, v budově „B“ výtah č. 7. Výjimečné případy potřeby použití jiných výtahů je nutno předem projednat s pronajímatelem budovy.

#### **5. Stěhování**

- 5.1. V případě stěhování oběma směry (do budovy i z budovy) je nutno předem informovat správu objektu o jeho rozsahu a termínu na e-mailovou adresu: [REDAKCE]. Na základě této informace bude zajištěna koordinace s ostrahou pro zajištění bezproblémového průběhu stěhování z hlediska přístupu a průchodu do objektu a koridoru v rámci budov.

#### **6. Hlášení závad**

- 6.1. Nájemci jsou povinni neprodleně hlásit veškeré závady vzniklé v pronajatých prostorách. K odstranění vzniklých závad na pracovišti, popř. další požadavky lze uplatnit na e-mailové adrese: [REDAKCE]. V případě havárie nebo nebezpečí z prodlení kontaktujte ostrahu objektu na tel. číslech: [REDAKCE].

#### **7. Úpravy interiéru a zařízení**

- 7.1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět jakékoli změny či úpravy interiéru, včetně montáže jakýchkoli zařízení, zejména, které by vyžadovaly:
  - vydání stavebního povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu
  - změny, úpravy nebo rozšíření jakýchkoli zařízení a staveb, které souvisejí s jeho nebo společnými prostory, a to včetně inženýrských sítí, rozvodů energií, zařízení sloužících k poskytování služeb, elektrických, instalatérských či mechanických zařízení, případně které by mohly vyvolat přetížení či neobvyklé užívání takových zařízení a staveb;


## 8. Manipulace s klíči

- 8.1. Nájemcům (jednotlivým osobám) užívajícím nájemní prostory jsou klíče od nájemních prostor vydávány bezplatně. Po dobu nepřítomnosti pracovníků, byť i krátkodobé, nesmí zůstat nájemní prostory odemčeny. Rezervní klíče od těchto prostor musí být uloženy v samostatně zapečetěné obálce v recepci. Majitel tohoto rezervního klíče si může v kteroukoli dobu překontrolovat, že obálka s klíčem je neporušena. Tento klíč slouží k otevření místnosti pouze pro případ havárie (voda, plyn, el. energie, klimatizace, požár), přičemž o použití klíče bude sepsán záznam a uživatel prostor bude vyrozuměn o otevření nájemních prostor ve smyslu pokynu, který sám uvede na obálce, ve které se klíč nachází. Za úplnost souboru klíčů odpovídají příslušní zaměstnanci recepcie a ostrahy.
- 8.2. Majitel firmy nebo jím pověřená osoba může dát povolení recepci objektu či ostraze objektu k otevření nájemního prostoru pro jejich zaměstnance pokud ten nemá klíč. Bez tohoto souhlasu nebude jejich zaměstnancům vyhověno.
- 8.3. V případě, že nájemce ztratí klíč od prostor, zajistí náhradní na vlastní náklady.
- 8.4. Pronajímatel neručí za ztráty a škody vzniklé nedodržením uvedených pokynů.


## 9. Požární ochrana

- 9.1 Každý (tzn. Nájemci, zaměstnanci, návštěvy, dodavatelské firmy) je povinen počínat si tak, aby nezavdal příčinu ke vzniku požáru, neohrozil život a zdraví osob ani majetek. Při zdolávání požáru, živelných pohrom a jiných mimořádných událostí je povinen poskytnout přiměřenou osobní pomoc, nevystaví-li tím vážnému nebezpečí nebo ohrožení sebe nebo osoby blízké anebo nebrání-li mu v tom důležitá okolnost.
- 9.2 Nájemci, jejich zaměstnanci, zaměstnanci externích firem a návštěvníci pobývající v objektu jsou povinni znát a dodržovat obecně závazné požárně bezpečnostní předpisy a požárně bezpečnostní předpisy platné v objektu KODAŇSKÁ OFFICE CENTER zejména požární poplachové směrnice, evakuační plány (instalované u všech výtahů v objektu) a rovněž mít, na základě absolvovaného školení o PO, praktickou znalost manipulace s přenosnými hasicími přístroji (dále jen PHP) a požárním hydrantem (H).

### 9.4. Zakazuje se kouření a manipulace s otevřeným ohněm ve všech prostorách.

- 9.5. V případě jakéhokoliv vzniku požáru musí být okamžitě podána zpráva na ohlašovnu požáru (24 hod), která je ve vstupní recepci. 
- 9.6. Ukládání materiálu je zakázáno v místech, kde jsou hlavní uzávěry vody, elektřiny a plynu a v místech, kde jsou umístěny přenosné hasicí přístroje a hydranty. Materiál je dále zakázáno ukládat na schodiště a chodby. Na chodbách je možno materiál uložit jen ve výjimečných případech, tj. na nezbytně nutnou dobu a to pouze se souhlasem vedoucího pracovníka pronajímatele (dále jen oprávněná osoba). Vždy však musí být zachovány volné únikové cesty.
- 9.7. Zakazuje se znemožňovat přístup k PHP a H a poškozovat nebo zneužívat tyto prostředky. Nájemci jsou povinni dle vyhlášky MV č. 246/2001 Sb., zpracovat předepsanou dokumentaci a zabezpečovat školení svých zaměstnanců s ohledem na charakter objektu, kde veškeré činnosti zde provozované je možné označit jako činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím (ZPN).
- 9.8. Nájemci, jejich zaměstnanci a návštěvy pobývající v objektu jsou povinni respektovat příkazy a pokyny členů požárních hlídek jak při běžné činnosti, tak i v případě vzniku mimořádné události - při zabezpečování evakuace.

## 10. Vyhlášení požárního poplachu a evakuace osob z objektu

- 10.1. Vyhlášení požárního poplachu a evakuace:
  - a) požární poplach a evakuace bude vyhlášena z technického zázemí recepcie, **pomocí signálu z akustických sirén**, které jsou rozmístěny v dostatečném množství, ve všech společných prostorech objektu KODAŇSKÉ OFFICE CENTER.
  - b) při částečné evakuaci ohrožených prostor bude evakuace vyhlášena telefonicky a řízena z prostor vstupní recepcie – 

- 10.2. Způsob a cesty evakuace:
- Budova A:** - po schodišti do prvního patra přes terasu do ulice Moldavské,  
- po schodišti do přízemí a přes recepci do ulice Kavkazské.
- Budova B:** - po schodišti u čtyř výtahů do přízemí a přes terasu do ulice Moldavské,  
- po schodišti u dvou výtahů do přízemí únikovým východem do ulice Kodaňské,  
- po schodišti u dvou výtahů do druhého suterénu a přes garáž do ulice Moldavské,  
- po schodišti do prvního suterénu a přes recepci v budově A do ulice Kavkazské.
- Budova C:** - zadním schodištěm do přízemí a nouzovým východem v přízemí do ulice Moldavské,  
- evakuačními cestami budovy B, suterény objektu – přes garáž do ulice Moldavské.
- 10.3. Evakuace materiálu:  
Druh materiálu určí a jeho evakuaci zabezpečí vedoucí pracovníci nájemců umístěných v objektu vlastními silami z řad pracovníků s ohledem na charakter a místo vzniku požáru.
- 10.4. Soustředění osob a materiálu:  
Po opuštění objektu se osoby jakož i vyneseny materiál z objektu shromáždí dle pokynů velitele zásahu požáru.

### 11. Bezpečnost práce

- 11.1. Nájemci a jejich zaměstnanci jsou povinni znát a dodržovat zásady bezpečnosti a ochrany zdraví při práci podle příslušných ustanovení zákoníku práce. Vzniklé pracovní úrazy řešit dle platné legislativy vč. jejich evidence.
- 11.2. Prostory pronajaté dle nájemní smlouvy jsou předaným pracovištěm nájemci po celou dobu trvání nájmu.
- 11.3. Nájemce je povinen ve všech prostorách pronajatých dle nájemní smlouvy zajišťovat pro všechny osoby, které se s jeho vědomím v těchto prostorách zdržují, BOZP ve smyslu obecně závazných právních předpisů.
- 11.4. O všech činnostech a změnách v prostorách pronajatých na základě nájemní smlouvy i v prostorách veřejných, které by mohly mít vliv na BOZP, je nájemce povinen neprodleně informovat pronajímatele.
- 11.5. Revize a kontroly technických zařízení používaných nájemcem (**např. revize elektrospotřebičů, atp.**) zajišťuje na své náklady nájemce. O prováděných revizích je podnikající subjekt povinen vést předepsanou dokumentaci a písemně doložit pronajímateli prohlášení o provedení platné revize a jejich výsledcích, včetně termínů následné revize.

### 12. Zásady pro správnou funkci klimatizace v objektu

- 12.1. Kancelářský nábytek a další vybavení v kanceláři mohou být umístěny nejbliže 50 cm u krytů klimatizačních jednotek z důvodu přístupu a kontroly funkčnosti klimatizačních jednotek.
- 12.2. Průduchy v parapetech pod okny nebo mřížky ve dveřích nesmí být zakrývány a proto je zakázáno umísťovat na ně květiny a jiné předměty.
- 12.3. V blízkosti regulačních a snímacích čidel (termostaty) v kancelářích nesmí být umístěny přístroje vyvíjející teplo (chladnička, varná konvice, kancelářská technika, atd.) Nesmí se zakrývat regulační a snímací čidla umístěná na sloupu nebo stěně kanceláře.
- 12.4. Havarijní klapky nad okny musí být zavřeny s výjimkou případů, které povolí oprávněná osoba pronajímatele.
- 12.5. Pokud při slunečním osvětlení fasády nefungují vnější žaluzie (silný vítr, porucha apod.) je nutně stáhnout a sklopit vnitřní žaluzie.
- 12.6. Dveře na schodiště musí být zavřeny.



- 12.7. Pro správnou funkci klimatizace je nutné dle platných předpisů a vyhlášek obsazovat kancelářské plochy jen vhodným počtem pracovníků a techniky vyzařující teplo. Tyto podmínky je možné konzultovat s pronajímatelem.

V případě nedodržení výše uvedených zásad dochází k nesprávné funkci klimatizačního zařízení, k nežádoucím teplotním výkyvům v místnostech a tím ke zhoršení mikroklimatu v kancelářích a celém objektu.

#### **Provoz klimatizačního zařízení**

1. Jednotlivá klimatizační zařízení musí být provozována tak, aby bylo dosahováno vnitřních mikroklimatických podmínek dle projektovaných parametrů při dodržení vyhlášky FMPE č.9411987 a následujících předpisů a směrnic MZ ČR o hygienických požadavcích na pracovní prostředí.
2. Provozní doba klimatizačních, a vytápěcích zařízení objektu je podmíněna dvěma základními ukazateli:
  - a/ venkovními klimatickými podmínkami zejména teplotou,
  - b/ převažující pracovní dobou zákazníků: / Po - Čt: 7,00 - 18,00; Pá: 7,00 - 17,00 /.
3. Klimatizační zařízení pro budovy A, B, C je v předstihu uváděno do provozu tak, aby nejpozději do 7,00 hodin byly splněny mikroklimatické podmínky viz bod 1. Ostatní klimatizační zařízení je v předstihu uváděno do provozu dle vnitřních teplotních podmínek a potřeb uživatelů tak, aby byly splněny mikroklimatické podmínky viz bod 1.
4. Provoz klimatizačního zařízení v zimním období:

Po pracovní době i ve dnech pracovního klidu je klimatizační zařízení přepnuto na tlumený provoz / temperování, noční provoz/ za účelem udržení teploty v klimatizovaných prostorách v rozsahu + 12°C až + 16 °C.

Za mimořádných klimatických podmínek, kdy venkovní teplota je nižší, než jsou projektované hodnoty /- 12°C a níže /, zůstává klimatizační zařízení nepřetržitě v provozu.
5. Provoz klimatizačního zařízení v letním období:

Za mimořádných klimatických podmínek / tzv. tropických dnů /, kdy venkovní denní teplota je vyšší než jsou projektované hodnoty /+ 32°C a výše/ a noční teploty neklesají pod + 20 °C, zůstává klimatizační zařízení nepřetržitě v provozu.
6. Provoz klimatizačního zařízení v přechodném období - jaro /podzim:

V případě potřeby / dle venkovních klimatických podmínek / je v přechodném období zajišťován provoz klimatizačního zařízení i ve dnech pracovního volna / temperování, noční provoz /.

#### **13. Zásady pro používání elektrických spotřebičů a telefonních přístrojů**

- 13.1. Veškeré elektrické spotřebiče s příkonem do 350W, dodatečně zapojené nájemci je možné připojit jen do příslušného zásuvkového obvodu (obvod PC a obvod pro ostatní spotřebiče).
- 13.2. Veškeré připojení spotřebičů nad příkon 350 W (např. topná tělesa, elektrické vařiče, varné konvice) je nutné předem konzultovat s techniky pronajímatele, kteří vydají příslušné písemné vyjádření.
- 13.3. Jakoukoliv manipulaci s telefonními linkami napojenými na telefonní ústřednu objektu, včetně telefonních aparátů, provádějí výhradně technici pronajímatele. Zapojení vlastních telefonních přístrojů (faxy, ústředny, záznamníky, modemy apod.), připojených na telefonní ústřednu objektu, je nutno předem konzultovat s pronajímatelem a ke každému přístroji je nutno doložit patřičnou homologaci pro připojení k JTS.
- 13.4. Mimo mobilních telefonů nelze bez vědomí majitele objektu používat jakékoli radiové spojení.
- 13.5. Při výpadku dodávky elektrické energie do objektu doporučujeme vypnout všechny spotřebiče, (zejména pak PC, monitory, kopírky a varné konvice apod.), aby bylo možné bez problémů zpětně zajistit dodávku el.energie.

#### **14. Manipulace s běžným a nebezpečným odpadem**

- 14.1. Užívání kontejneru pro směsný odpad je určeno pouze pro pracovníky úklidové služby, kteří jsou zodpovědní za likvidaci běžného kancelářského odpadu z odpadkových košů v pronajatých i společných prostorách objektu.
- 14.2. Nájemce je povinen si v případě manipulace s odpadem většího objemu zajistit likvidaci na vlastní náklady.

- 14.3. Z důvodu nutnosti dodržování zásad požární prevence a bezpečnostních předpisů platí **zákaz odkládání a skladování předmětů, zejména pak dřevěných palet v prostorách nákladové rampy a krytého dvora.**

Tato plocha se pak stává místem s možným vysokým rizikem požáru a tím dochází k porušování požární bezpečnosti s hrozbou obecného ohrožení. Zároveň společně s tímto závažným faktorem je zde také znesnadňována manipulace se zbožím a ostatním materiálem, práce úklidové firmy a pohyb zaměstnanců správy objektu do technických prostor Kodaňská Office Center.

- 14.4. Za likvidaci nebezpečného odpadu je výhradně zodpovědná právnická či fyzická osoba s ním manipulující. Likvidaci nebezpečného odpadu si musí zajistit každá právnická či fyzická osoba sama na vlastní náklady.
- 14.5. Je zakázáno nebezpečný odpad ukládat do kontejnerů určených pro směsný odpad.
- 14.6. Zároveň je zakázáno jakýkoliv nebezpečný odpad ukládat nebo skladovat v pronajatých či jiných prostorách objektu.

#### **15. Skladování zdraví škodlivých a požárně nebezpečných látek**

- 15.1. V celém objektu KODAŇSKÁ OFFICE CENTER je zakázáno skladování zdraví škodlivých a požárně nebezpečných látek.

#### **16. Závěr**

- 16.1. Vydané pokyny platí pro všechny osoby nacházející se v objektu KODAŇSKÁ OFFICE CENTER. Povinnost nájemců a příslušných vedoucích pracovníků je seznámit své podřízené s těmito pokyny.
- 16.2. Tímto se ruší SMĚRNICE – „PROVOZNÍ ŘÁD“, ze dne 1.7. 2006

#### **Přílohy:**

- Příloha č. 1:** Základní informace nájemním subjektům – dodržování předpisů na úseku PO a BOZP v administrativní budově KODAŇSKÁ OFFICE CENTER, Kodaňská 1441/46, Praha 10
- Příloha č. 2:** Požární poplachová směrnice (ČJ / AJ)

V Praze dne 1. 9. 2017



KODAŇSKÁ OFFICE CENTER s.r.o.

I.

**Základní informace nájemním subjektům –  
dodržování předpisů na úseku PO a BOZP v administrativní budově  
KODAŇSKÁ OFFICE CENTER, Kodaňská 1441/46, Praha 10**

Na základě začlenění objektu do kategorie provozovaných činností z hlediska zákonných předpisů o požární ochraně (zákonné povinnosti pronajímatele) a zjištěných skutečností, si Vám dovoluji sdělit následující:

Vzhledem k tomu, že administrativní objekt KODAŇSKÁ OFFICE CENTER, Kodaňská 1441/46, Praha 10, je objektem **se zvýšeným požárním nebezpečím** (dále jen se ZPN), ve smyslu obecně závazných předpisů - §4, odst. 2, písm. g), h), i) a j), Zákona ČNR č. 133/1985 Sb., o požární ochraně (dále jen zákon o PO) ve znění pozdějších předpisů a Vyhl. MV ČR č.246/2001 Sb. (dále jen vyhláška) je nutno pro Vámi provozovanou činnost, ve Vámi užívaném prostoru v objektu se ZPN, respektovat dále uvedené zásady požární prevence.

**V ustanovení § 2, odst. 2 zákona o požární ochraně se uvádí, že: ...**

"Právnícké osoby a podnikající fyzické osoby plní povinnosti na úseku požární ochrany ve všech prostorách, které užívají k provozování činnosti. Za plnění povinností na úseku požární ochrany u právníckých osob odpovídá statutární orgán a u podnikajících fyzických osob tyto osoby nebo jejich odpovědný zástupce. **Provozuje-li činnost v prostorách více právníckých osob nebo podnikajících fyzických osob, plní povinnosti na úseku požární ochrany na místech, která užívají společně, vlastník těchto prostor, není-li smlouvou mezi nimi sjednáno jinak.**"

Z výše uvedeného vyplývá, že **ve společných prostorech (v blízkosti všech výtahů, resp. schodišťových prostor) zajišťuje majitel objektu** trvalé rozmístění níže uvedených druhů dokumentace PO:

c) **požární poplachové směrnice** (dle § 32 cit. vyhlášky),

b) **požární evakuační plán – grafická část** (dle § 33 cit. vyhlášky).

Majitel objektu odpovídá rovněž za **označení směrů úniku** orientačním (fotoluminiscenčním a nouzovým akumulátorovým) značením ve smyslu požadavku cit. Vyhl. o požární prevenci a Nař. Vlády č. 11 / 2002 Sb.. Majitel odpovídá dále za rozmístění přenosných hasicích přístrojů ve společných prostorách objektu, požárních hydrantů (typ C52 mm s plochou izolovanou hadicí o délce 20m). Na těchto prostředcích PO majitel provádí **pravidelné roční kontroly**. Pravidelné kontroly budou prováděny majitelem rovněž na systému elektrické požární signalizace (automatický systém detekce požáru) a akustické signalizace pro vyhlášení poplachu, která je v celém objektu instalována. Dále jsou rovněž prováděny další kontroly a revize (dle platných vyhlášek a norem), které vyplývají z charakteru provozu a údržby objektu jako celku.

Majitel objektu kromě plnění výše uvedených úkolů na úseku PO, vede rovněž další dokumentaci PO, ve smyslu § 27 cit. vyhlášky o požární prevenci. V rámci areálu KOC je mmj. vedena rovněž záznamová dokumentace PO – Požární kniha. Do této knihy jsou prováděny zápisy **z pravidelných preventivních prohlídek objektu prostřednictvím osoby odborně způsobilé** na úseku PO, které jsou prováděny ve všech společných prostorách objektu **nejméně 1x za 3 měsíce**.

II.

**ZAJIŠTĚNÍ POŽÁRNÍ OCHRANY A BEZPEČNOSTI A OCHRANY ZDRAVÍ PŘI PRÁCI –  
STANOVENÍ ODPOVĚDNOSTI:**

**(A) Zajištění požární ochrany (dále jen PO)**

1. Nájemce je povinen zajišťovat ve svých prostorách dle nájemní smlouvy plnění úkolů v oblasti PO ve smyslu obecně závazných předpisů. Zejména se tato povinnost týká zpracování dokumentace PO a provádění školení v potřebném rozsahu.
2. O všech činnostech a změnách v prostorách pronajatých dle nájemní smlouvy, které by mohly mít vliv na PO, je povinen neprodleně informovat pronajímatele, resp. ostatní nájemce v objektu.
3. Kontroly a opravy **hydrantů požárního vodovodu (C52mm)** v celém objektu, zajišťuje majitel objektu.
4. Vybavení **přenosnými hasicími přístroji** a jejich pravidelné kontroly a opravy v celém objektu zajišťuje rovněž majitel objektu. Výjimku tvoří umístění hasicích přístrojů v technologických místnostech v prostorech jednotlivých nájemců, zejména např. v počítačových serverovnách. Do těchto prostor jsou povinni umístit vhodný typ hasicího přístroje (např. s náplní CO<sub>2</sub> nebo jiného inertního plynu), sami nájemci.
5. Majitel objektu provádí rovněž bezpečnostní a evakuační značení směru úniku, jakož i řádné označení hlavních uzávěrů médií v objektu (voda / el. energie / plyn) a viditelné vyvěšení potřebné dokumentace PO.

6. V případě zjištění požáru nebo jiné mimořádné události, volejte neprodleně místní **Ohlašovnu požáru**, která je zřízena ve vstupní recepci [redacted] a její činnost je nepřetržitá 24 hod.
7. Požární poplach je v objektu vyhlášen z technického zázemí recepcie pomocí akustického signálu z piezoelektrických sirén, které jsou rozmístěny ve všech společných prostorách KOC.
8. V případě vyhlášení požárního poplachu a evakuace platí přísný zákaz používání všech výtahů – tyto nejsou evakuační – podrobnosti jsou uvedeny v Požární poplachové směrnici. Objekt opusťte po únikových cestách, které jsou označeny pro tento účel fotoluminiscenčním značením a nouzovým osvětlením.
9. Nájemcům se přísně zakazuje jakýmkoliv způsobem omezovat nebo znemožňovat funkci únikových cest, zejména pak zastavování nebo uzamykání dveří ve směru úniku z pronajatých prostor.

**(B) Zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (dále jen BOZP)**

1. Prostory pronajaté dle nájemní smlouvy jsou předaným pracovištěm nájemci po celou dobu trvání nájmu.
2. Nájemce je povinen ve všech prostorách pronajatých dle nájemní smlouvy zajišťovat pro všechny osoby, které se s jeho vědomím v těchto prostorách zdržují, BOZP ve smyslu obecně závazných právních předpisů.
3. O všech činnostech a změnách v prostorách pronajatých dle této nájemní smlouvy, které by mohly mít vliv na BOZP, je nájemce povinen neprodleně informovat pronajímatele, resp. ostatní nájemce v objektu.
4. Revize a kontroly technických zařízení používaných nájemcem (např. revize el. spotřebičů, atp.) zajišťuje na své náklady nájemce. O prováděných revizích je podnikající subjekt povinen vést předepsanou dokumentaci.

**(C) Společná ustanovení**

1. Pronajímatel nebo jím pověřené osoby mají po předběžném ohlášení nájemci právo vstupu do prostor, které tvoří předmět nájmu, za účelem kontroly řádného užívání předmětu nájmu vč. dodržování obecně závazných předpisů v oblasti PO a BOZP.
2. Porušování obecně závazných předpisů k zajištění BOZP a PO je důvodem k výpovědi nájemní smlouvy před uplynutím doby jejího trvání.

*Pozn.:*

**Možné sankce ze strany Státního požárního dozoru:**

Nesplnění resp. neplnění povinností na úseku PO může být ze zákona o požární ochraně postihováno až do výše 500.000,- Kč za každý jednotlivý případ - dále viz.: § 76, odst. 1 zákona o požární ochraně.

**Např. :** Ve smyslu zákonných předpisů je bezpodmínečně nutno - pod možnou zákonnou sankcí až do 500.000,- Kč - zachovávat nepřetržitě volný přístup k prostředkům požární ochrany: přenosné hasicí přístroje, zařízení požárního vodovodu – nástěnné hydranty, dále zamezení přístupu k rozvodným zařízením el. energie, vody, plynu a jiných uzávěrů technologií a únikových cest a východů.

Na závěr je třeba připomenout skutečnost, že za požární ochranu, jakož i bezpečnost práce u jednotlivých nájemních subjektů – v pronajatých prostorech odpovídá statutární zástupce nájemce v plném rozsahu, pokud nedelegoval jisté pravomoci na úseku PO a BOZP na jiné zaměstnance či subjekt.

Pokud budete mít k výše uvedeným informacím jakékoliv dotazy, kontaktujte prosím technika BOZP a PO, [redacted] na [redacted]



Osoba pověřená majitelem objektu na úseku BOZP a PO  
Osoba odborně způsobilá na úseku BOZP a PO



## Příloha č. 2:

Za účelem rychlého vyhlášení požárního poplachu a rychlého přivolání pomoci v případě vzniku požáru, nebo jiné mimořádné události, jsou pro zaměstnance, návštěvníky a ostatní osoby v administrativním komplexu KODAŇSKÁ OFFICE CENTRE (KOC), vydány tyto

# POŽÁRNÍ POPLACHOVÉ SMĚRNICE

## I.

### Povinnosti všech osob, které zpozorují požár a způsob ohlášení požáru

Každý, kdo zpozoruje požár je povinen bezodkladně učinit toto:

1. Uhasit požár, jestliže je to možné, nebo provést nutná opatření k zamezení jeho šíření.
2. Ohlásit neodkladně zjištěný požár a současně sdělit, kdo a odkud volá a kde a co hoří

→ Ohlašovna požárů (vstupní recepce) ...



→ Hasičský záchranný sbor / Tísňová linka ...



3. Provést nutná opatření pro záchranu ohrožených osob

## II.

### Způsob vyhlášení požárního poplachu

1. Požární poplach je vyhlášován **AKUSTICKÝM SIGNÁLEM (prostřednictvím akustických sirén)**, případně prostřednictvím telefonického spojení nebo voláním „**H O Ř Í - EVAKUACE**“.
2. Každý, kdo zpozoruje požár, je po jeho ohlášení dále povinen vyrozumět o této skutečnosti všechny osoby v zasaženém prostoru, případně v celém objektu, a to všemi dostupnými způsoby tak, aby bylo zaručeno, že všechny osoby v ohroženém prostoru byly před nebezpečím varovány.

## III.

### Povinnosti po vyhlášení požárního poplachu

1. Provést nutná opatření k evakuaci osob a materiálů z míst bezprostředně ohrožených požárem.
2. Uhasit požár, je-li to možné, nebo provést nutná opatření k zamezení jeho šíření.
3. Je-li to možné uzavřít přívod elektrické energie, příp. vody a plynu.
4. Poskytnout osobní pomoc při zásahu.
5. Dbát pokynů velitele preventivní požární hlídky, nebo členů jednotek Hasičského záchranného sboru.

## IV.

### Přehled důležitých telefonních čísel

Hasičský záchranný sbor	...	150	
Policie ČR	...	158	
Záchranná služba	...	155	
Tísňová telefonní linka	...	112	
Plyn - hlášení poruch	...	1239	
Elektrický proud - hlášení poruch	...	224 915 151	
Voda - hlášení poruch	...	840 111 112	
Požární technik organizace	...		

Obdobně podle této směrnice jsou zaměstnanci povinni postupovat, dojde-li v objektu k jiné mimořádné události, jako např. únik plynu nebo vody, nebo k jiné mimořádné události.

Zpracovatel tohoto materiálu:

**Umístění PPS:** na viditelných místech ve společných prostorech KOC a v kopii u osoby pověřené vedením dokumentace PO.

**Účinnost:** Tento dokument nabývá účinnosti dnem 1. 4. 2006. Platnost a účinnost tohoto dokumentu se ověřuje nejméně jednou za rok formou cvičného požárního poplachu.

With the view of efficient fire reporting and organising necessary help in the case of a fire or other emergency situations that may arise in or around the building, the following information is issued for all employees, guests and other persons in KODAŇSKÁ OFFICE CENTER (KOC).

## **FIRE ALARM INSTRUCTIONS**

### I.

**Duties for all persons noticing a fire, and instructions for reporting the fire or emergency:**

**Anyone noticing a fire or other emergency is obliged to take the following steps/action;**

4. If possible extinguish the fire or make all necessary steps to avoid the spread of the fire.
5. Announce there is a fire without delay and advise the reporting person, where and what is burning, or what the emergency may be.

➔ **Fire check-point (central reception in lobby)** ...



➔ **The Prague Fire Brigade / Emergency Line ...**



6. Adopt all necessary measures to rescue all endangered persons.

### II.

**Fire Alarm Method**

3. Fire alarm is raised by **ACOUSTIC SIGNAL (BY ACOUSTIC SIRENS)**, or alternatively by **telephone connection or by shouting "FIRE - EVACUATION!"**
4. Anyone, who notices a fire, is further obliged to inform all persons in the affected area or in the whole building using all available means, so that the early warning of all persons in the endangered area can be ensured of.

### III.

**Obligations after a Fire Alarm**

6. Adopt all necessary measures to evacuate people and material from the area endangered by the fire.
7. If possible, extinguish the fire or make all necessary steps to avoid the spread of the fire.
8. If possible, close the electricity, water and gas inputs which can help feed the fire.
9. Assist with fighting the fire (only if instructed by a qualified fire fighter or emergency services worker).
10. Follow the instructions of the fire chief, members of fire brigade or any other qualified emergency services worker.

### IV.

**List of important telephone numbers**

<b>Prague Fire Brigade</b>	...	<b>150</b>	
<b>Police</b>	...	<b>158</b>	
<b>Emergency First Aid station</b> ...	<b>155</b>		
<b>Emergency telephone line</b>	...	<b>112</b>	
<b>Gas – fault warning</b> ...	<b>1239</b>		
<b>Electric current – fault warning</b>	...	<b>224 915 151</b>	
<b>Water –fault warning</b>	...	<b>840 111 112</b>	
<b>Company fire-prevention officer</b>	...		

The instructions stated in this document are also applied to other emergency situations (water/gas leakage etc.) accordingly.

**Author of the document:**

**Placing of the Instructions:** At visible places inside of KOC premises. A copy is held by the person responsible for the administration of this fire protection documentation.

**Validity:** This document came into force as off 1. 4. 2006. Validity and operation of this document will be certified at least once a year by a fire training evacuation alarm test.

### ČR Správa uprchlických zařízení MV

Předpokládané rozdělení záloh na jednotlivé položky nákladů pro rok 2018

Plocha kanceláří 613,65 m<sup>2</sup>  
 Zálohová platba 140 Kč/m<sup>2</sup>

Měsíční záloha	bez DPH	včetně DPH
	85 911,00	102 780,37

Položka	% z celku	Kč na 1 m <sup>2</sup>	Bez DPH	Sazba DPH	Včetně DPH
Elektřina	19,11%	26,76	16 418,81	21%	19 866,76
Vytápění	20,60%	28,84	17 697,46	15%	20 352,08
Voda	2,14%	2,99	1 834,80	15%	2 110,02
Odvoz odpadu	1,73%	2,43	1 489,63	21%	1 802,45
Úklid	13,02%	18,23	11 189,89	21%	13 539,77
Technická údržba	24,34%	34,07	20 909,66	21%	25 300,68
Ostraha	3,84%	5,38	3 302,27	21%	3 995,75
Služby na budově	2,32%	3,25	1 997,09	21%	2 416,48
Pojištění budovy	0,97%	1,36	832,93	21%	1 007,85
Správní náklady	11,57%	16,20	9 942,40	21%	12 030,30
Daň z nemovitosti	0,34%	0,48	296,06	21%	358,23
<b>CELKEM</b>	<b>100,00%</b>	<b>140,00</b>	<b>85 911,00</b>		<b>102 780,37</b>