

**PŘÍLOHA Č. 1 DODATKU Č. 10
K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ**

**ÚPLNÉ ZNĚNÍ
NÁJEMNÍ SMLOUVY
RUBÍN OFFICE CENTER**

mezi

RUBÍN REAL S.R.O.
jako pronajímatel

a

OTE, A.S.
jako nájemce



Část 1 PŘEHLED

(1) Pronajímatel:

RUBÍN REAL s.r.o. se sídlem Praha 8 – Karlín, Sokolovská 192/79, PSČ 186 00, IČO: 281 74 232, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 130604 (dále jen "**Pronajímatel**")

(2) Nájemce:

OTE, a.s. (dříve Operátor trhu s elektřinou, a.s.), se sídlem Praha 8 – Karlín, Sokolovská 192/79, PSČ 186 00, IČO: 264 63 318, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7260 (dále jen "**Nájemce**")

(Pronajímatel a Nájemce společně dále jen "**Smluvní strany**" a jednotlivě jako "**Smluvní strana**")

(3) Předmět nájmu:

Prostory sloužící k podnikání situované v budově Rubín Office Center, č.p. 192 nacházející se na pozemku parc. č. 291 v katastrálním území Karlín, obec Praha (dále jen "**Budova**"). Prostory sloužící podnikání (nebytové prostory), dále jen "**Předmět nájmu**", jsou specifikovány níže:

- Kancelářské prostory o celkové výměře 1.060,97 m² na 7. patře (8. NP, tj. osmém nadzemním podlaží) Budovy ("**Kancelářské prostory**");
- patnáct (15) parkovacích stání č. 67-69, 75-76, 87-88, 94-97 a 56-57 situovaných v 2. podzemním podlaží a č. 132-133 situovaných v 3. podzemním podlaží Budovy ("**Parkovací stání**");
- Skladovací prostory č. 00.08 o celkové výměře 31,6 m² situované v přízemí (1. NP, tj. prvním nadzemním podlaží) Budovy ("**Skladovací prostory 1**") a skladovací prostory č. 00.07 o celkové výměře 31,6 m² situované v přízemí (1. NP, tj. prvním nadzemním podlaží) Budovy ("**Skladovací prostory 2**"; Skladovací prostory 1 a Skladovací prostory 2 dále společně jen "**Skladovací prostory**").

Přesné umístění Předmětu nájmu je specifikováno v Příloze 1 této nájemní smlouvy.

Účel nájmu: kancelářská činnost, parkování a sklad

Předmět podnikání Nájemce v Předmětu nájmu: činnost operátora trhu a správce veřejně přístupného rejstříku obchodování s povolenkami na emise skleníkových plynů

Rozšíření Předmětu nájmu:

Nájemce může do 30. září 2018 využít možnosti rozšířit stávající Předmět nájmu o nové kancelářské prostory nacházející se v 6. patře (7. NP, tj. sedmém nadzemním podlaží) o výměře 326,99 m², jak jsou graficky znázorněny na přiloženém nákresu, který tvoří Přílohu 9 této nájemní smlouvy ("**Nové kancelářské prostory**"), a to za podmínek této nájemní smlouvy, včetně nájemného, které bude odpovídat aktuální výši Nájemného za Kancelářské prostory II platné v době zahájení nájmu Nových kancelářských prostor.

V případě takového rozšíření (i) poskytne Pronajímatel Nájemci slevy na nájemném za Nové kancelářské prostory odpovídající sedmi měsícům nájmu v Nových kancelářských prostorech "zdarma" a dále (ii) Pronajímatel ponese náklady na stavební práce v Nových kancelářských prostorech prováděné Nájemcem, včetně project management fee společnosti určené Pronajímatelem ve výši 8% z těchto nákladů, a to až do výše 170 EUR za jeden (1) m² Nových kancelářských prostor s tím, že za stavební práce jako jsou nové příčky, výmalba či pokládka nového koberce project management fee nenáleží.

Nad rámec výše uvedeného ponese Pronajímatel dále náklady na opravu nebo výměnu fan-coilových jednotek v Nových kancelářských prostorech.

Zmenšení Předmětu nájmu:

Nájemce může nejdříve ke dni 31. srpna 2022 zmenšit Předmět nájmu, a to až o 30%, za předpokladu, že Pronajímateli písemně oznámí nejméně dvanáct (12) měsíců před takovým zmenšením Předmětu nájmu, kterou část Předmětu nájmu si již dále nepřeje pronajímat ("Opuštěné prostory") a uhradí Pronajímateli odstupné ve výši poměrně odpovídající využitým slevám na nájemném a použitého Příspěvků; výše odstupného bude určena dle následujícího vzorce:

$$\{[(\text{Počet celých kalendářních měsíců zbývajících ode dne, kdy Nájemce ukončí nájem Opuštěných prostor ("Den zmenšení"), do dne uvedeného v Přehledu pod bodem (5) písm. (c)}] / (\text{počet kalendářních měsíců trvání nájmu ode dne 1. ledna 2019 do dne uvedeného v Přehledu pod bodem (5) písm. (c)})] \times [(\text{výměra Opuštěných prostor}) / (\text{výměra Kancelářských prostor ke Dni zmenšení})] \times [\text{výše celkové slevy na Nájemném poskytnutá Nájemci v souladu s bodem (4) písm. (e) Přehledu ke Dni zmenšení}]\} + \{[(\text{Počet celých kalendářních měsíců zbývajících ode Dne zmenšení do dne uvedeného v Přehledu pod bodem (5) písm. (c)}] / (\text{počet kalendářních měsíců trvání nájmu ode dne 1. ledna 2019 do dne uvedeného v Přehledu pod bodem (5) písm. (c)})] \times [(\text{výměra Opuštěných prostor}) / (\text{výměra Kancelářských prostor ke Dni zmenšení})] \times [\text{výše Příspěvků}]\}$$

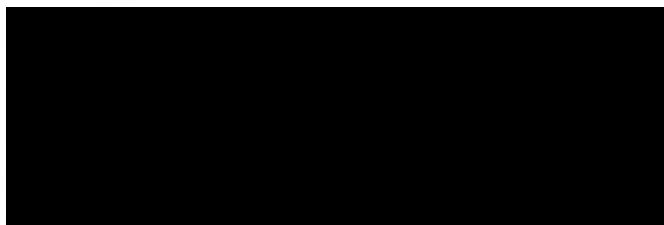
Změna Skladovacích prostor:

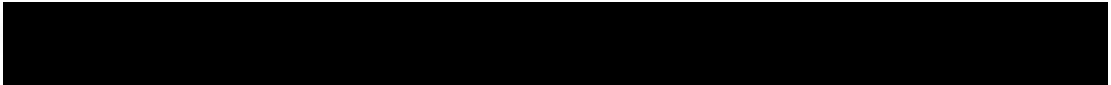
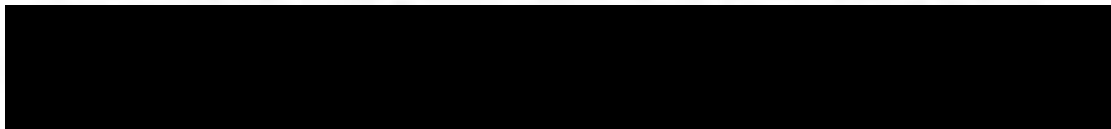
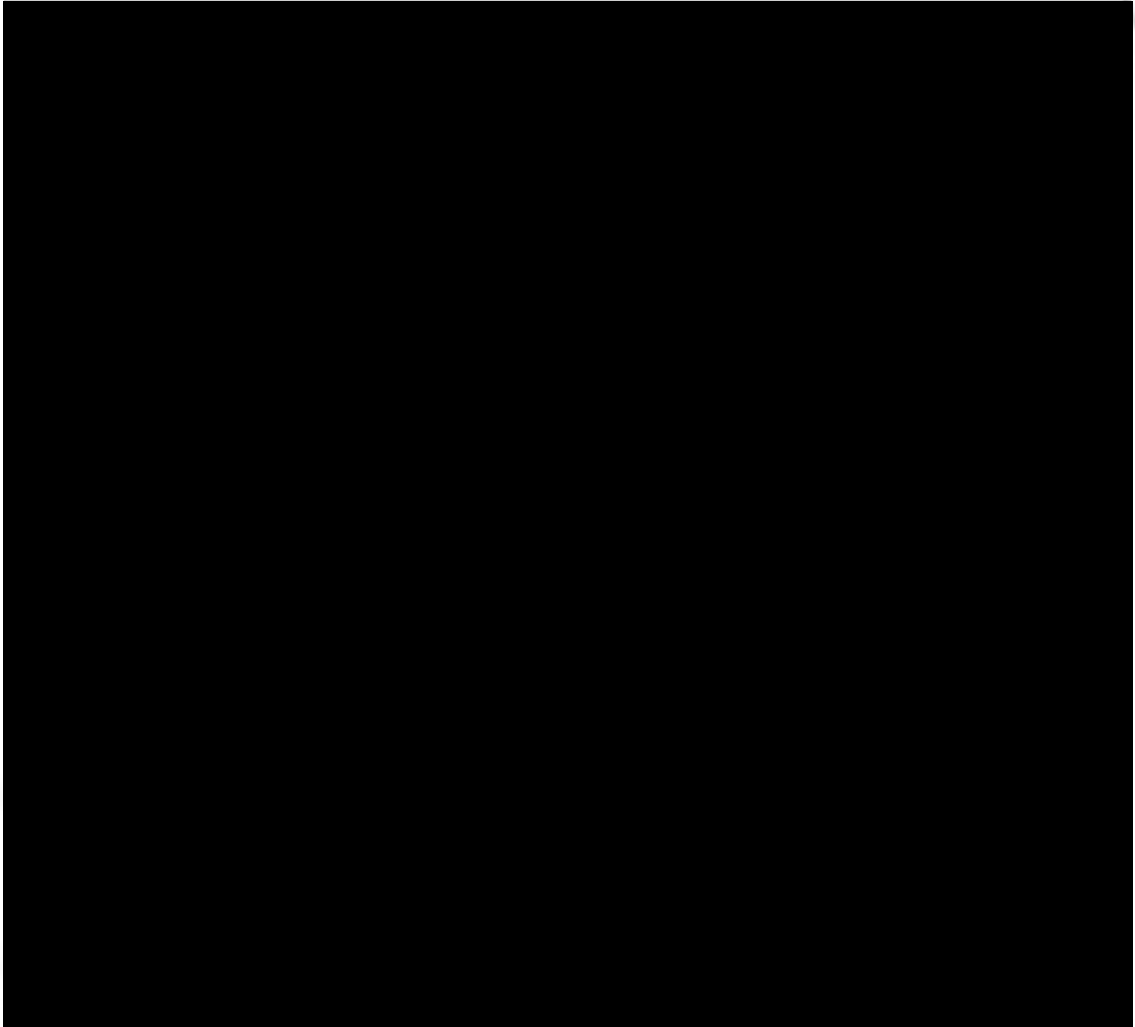
V souvislosti s plánovanou rekonstrukcí Budovy se Smluvní strany dohodly na změně Skladovacích prostor s účinností od 1. srpna 2018, a to tak, že současné Skladovací prostory budou nahrazeny novými skladovacími prostory č. 1004 o výměře 34.36 m², jejichž umístění je vyznačeno na plánu, který tvoří Přílohu 8 této nájemní smlouvy, s tím, že nájemné za tyto nové skladovací prostory bude odpovídat výši nájemného za Skladovací prostory 2, tj. 6,29 EUR/m²/měsíc + DPH. Pronajímatel předá Nájemci tyto nové skladovací prostory dne 1. srpna 2018, a to oproti vrácení stávajících Skladovacích prostor s tím, že již z tohoto důvodu nebude uzavírán formální dodatek této smlouvy.

(4) Úhrady:

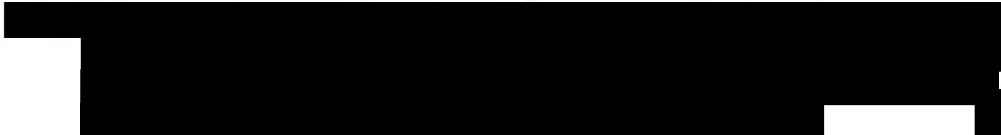
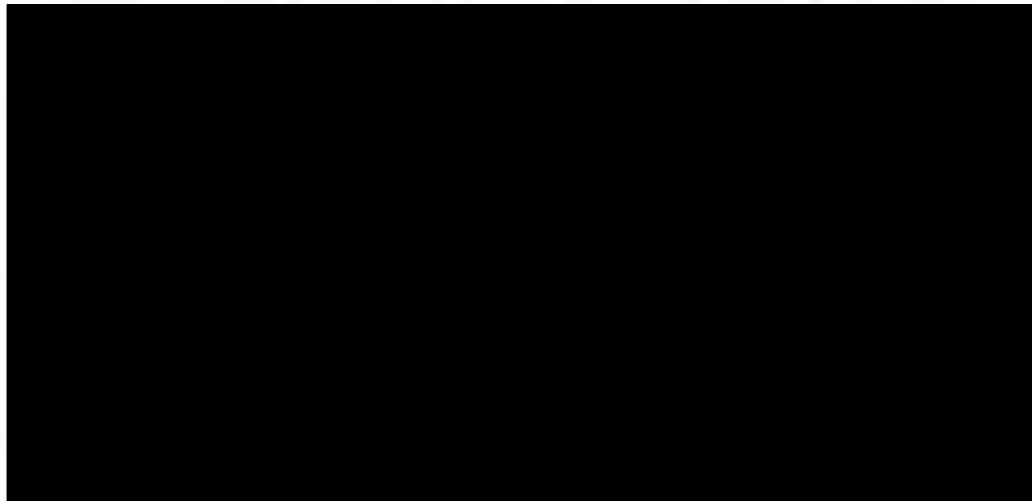
a) Nájemné:

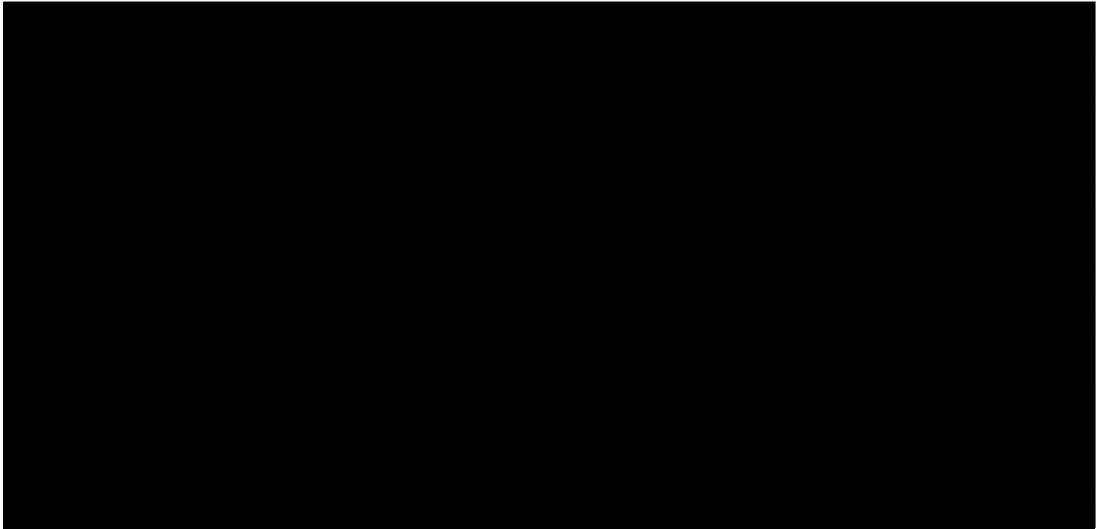
Kancelářské prostory





e) Bez ohledu na to, zda tato nájemní smlouva stanoví něco jiného, se Smluvní strany dohodly, že celkové souhrnné Nájemné za Kancelářské prostory bude





Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Smluvní strany potvrzují, že (i) jakékoli snížení Nájemného za Kancelářské prostory podle tohoto bodu nebude mít vliv na výši garance (jak je vymezena v § 10 Smluvních podmínek této nájemní smlouvy), (ii) nájemné za užívání Parkovacích stání a Skladovacích prostor za období uvedená v tomto bodu zůstane beze změny a bude hrazeno Nájemcem v plné výši a (iii) platby na poplatek za služby podle bodu (4) písm. b) Přehledu (Úhrady) za období uvedená v tomto bodu zůstanou beze změny a budou hrazeny Nájemcem v plné výši.

(5) **Začátek, trvání a ukončení nájemní smlouvy:**

- a) Začátek: 1. září 2006
- b) Doba trvání: 18 let a 10 měsíců
- c) Ukončení: 30. června 2025

(6) **Vybavení:**

Prostory byly předány Nájemci ve stavu odpovídajícím standardní technické specifikaci (příloha 2), vybavené novým kobercem, nově vymalované (včetně likvidace plísně na stěnách technických místností); stávající příčky budou odstraněny.

Pronajímatel dále nainstaloval v pronajatých prostorách nové sádkartonové příčky podle plánu prostorového uspořádání, který dodal Nájemce (příloha 5).

Po dohodě s Pronajímatelem o konkrétním termínu je Nájemce oprávněn vstupovat do pronajatých prostor již po podpisu této nájemní smlouvy za účelem umístění vlastního vybavení.

(7) **Předání Předmětu nájmu:**

Pronajímatel předal jednotlivé části Předmětu nájmu Nájemci v termínech uvedených v jednotlivých předávacích protokolech o předání příslušné části Předmětu nájmu podepsaných oběma Smluvními stranami.

Dojde-li k rozšíření Předmětu nájmu, bude při předání nových prostor Nájemci sepsán předávací protokol, který podepíší obě Smluvní strany.

(8) **Ukončení předcházející nájemní smlouvy:**

V souvislosti s uzavřením této nájemní smlouvy se smluvní strany dohodly, že nájemní smlouva uzavřená dne 29. 04. 2002 ohledně kancelářských prostor v 2. podlaží, část D, o výměře 417,43 m² skončí do 30 dnů po začátku nájmu podle bodu (5) písm. a) Přehledu výše, tj. nejdříve dne 30. 09. 2006.

Nájemce se zavazuje vyklidit tyto prostory a předat je Pronajímateli nejpozději do data ukončení, tj. nejdříve do 30. 09. 2006; při předání a převzetí bude sepsán protokol, který podepíší Pronajímatel a Nájemce.

Nájemce se zavazuje, že zanechá pronajaté prostory vyklizené a v dobrém stavu, vymalované, a že odstraní veškeré své movité věci a zařízení (včetně odstranění všech reklamních panelů, firemního názvu a loga) a že opraví případné škody způsobené vystěhováním.

Smluvní strany se dále dohodly, že na místě zůstanou stávající přičky.

ČÁST 2 SMLUVNÍ PODMÍNKY

§ 1 Předmět nájmu

- 1) Pronajímatel je vlastníkem budovy Sokolovská č.p. 192, č.or. 79, katastrální území Karlín, zapsáno na listu vlastnictví č. 53 u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
- 2) Nájemce byl před uzavřením této nájemní smlouvy o kancelářské budově a Předmětu nájmu podrobně informován na základě plánů a popisu stavby.
- 3) Pronajímatel pronajímá Nájemci a Nájemce najímá Předmět nájmu, jak je blíže popsán v bodě (3) Přehledu k této nájemní smlouvě, ve stavu připraveném Pronajímatelem podle smluvního situačního plánu přiloženého k této nájemní smlouvě jako Příloha 1 a popisu stavby a vybavení přiloženého jako Příloha 2.
- 4) Nájemce bere na vědomí, že reklamní tabule, světelné nápisy, plošné firemní nápisy atd. mohou být umístěny na venkovní fasádě nebo uvnitř Budovy na místech, která k tomu jsou určena, jen po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. K napsům na venkovní fasádě musí být případně vyžádán ještě dodatečně souhlas úřadů.
- 5) Předmět nájmu smí Nájemce používat pouze k účelu nájmu a předmětu podnikání, které jsou popsány v bodě (3) Přehledu. Změna účelu nájmu je výslovně zakázána.

§ 2 Doba trvání nájmu

- 1) Nájemní smlouva se uzavírá na dobu uvedenou v Přehledu pod bodem (5). Končí tak dnem uvedeným v Přehledu pod bodem (5) písm. c), aniž by k tomu bylo potřeba předcházející výpovědi.
- 2) Sdělí-li Nájemce ve lhůtě do devíti (9) měsíců před skončením doby nájmu Pronajímateli řádně doručeným písemným oznámením, že má zájem o prodloužení doby nájmu, dojde automaticky k prodloužení doby nájmu o dva (2) roky, a to za stejných podmínek jako v poslední den původní doby nájmu, s výjimkou sníženého

nájemného dle bodu (4) písm. e) Přehledu a Vnitřních úprav dle § 4 odst. 5) Smluvních podmínek. Nájemce je oprávněn využít tohoto práva na automatické prodloužení doby nájmu celkem třikrát (3x).

- 3) Nevyužije-li Nájemce právo na prodloužení doby nájmu dle § 2 odst. 2) výše, avšak bude mít zájem o krátkodobé prodloužení nájmu i po 30. červnu 2025, informuje o tom Pronajímatele nejpozději do 30. června 2024, aby Smluvní strany měly dostatek času pro dohodu na podmínkách takového krátkodobého prodloužení možnosti užívat Předmět nájmu.

§ 3 Úhrady

1) Shrnutí

Úhrady prováděné měsíčně Nájemcem sestávají z:

- a) dohodnutého nájemného,
- b) Poplatku za služby, jak je popsáno v § 3 odst. 4) Smluvních podmínek,
- c) nákladů na elektřinu, topení, chlazení a telefonních poplatků, jak je popsáno v § 3 odst. 6) Smluvních podmínek,
- d) aktuálních úprav výše nájemného, jak je popsáno v § 3 odst. 3) Smluvních podmínek,
- e) z daně z přidané hodnoty (DPH) v příslušné výši.

Měsíční nebo čtvrtletní nájemné uvedené pod bodem (4) písm. a) Přehledu bylo mezi Pronajímatelem a Nájemcem pro Předmět nájmu uvedený pod bodem (3) Přehledu stanoveno na základě vzájemné dohody. Změna udané užitné plochy v souvislosti s vestavbami nebo přestavbami, které provedl Nájemce nebo na žádost Nájemce Pronajímatel, nevede ke změně dohodnutého nájemného.

2) Platební podmínky

Nájemné se hradí měsíčně na základě faktury Pronajímatele předem, vždy k 1. dni měsíce, pro který byla vystavena faktura, bankovním převodem na účet oznámený Pronajímatelem. Den uskutečnění zdanitelného plnění je den vystavení faktury. Pronajímatel je povinen zaslat příslušné faktury nejpozději 15 dní před stanoveným dnem splatnosti.

Platby na poplatek za služby dle bodu (4) písm. b) Přehledu spojený s nájmem se hradí měsíčně na základě faktury Pronajímatele vystavené k 1. dni měsíce bankovním převodem do 14 dnů ode dne doručení faktury Nájemci na účet oznámený Pronajímatelem. Den uskutečnění zdanitelného plnění 1. den daného měsíce.

Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemné bude hrazeno v korunách českých, pro přepočítání nájemného z eur na koruny české se použije lístek ČNB platný v den vystavení příslušné faktury. Nájemce oznámí Pronajímateli měnu plateb při zahájení nájemního vztahu.

Přímo účtované náklady se platí do 14 dnů ode dne doručení příslušné faktury Nájemci bankovním převodem na účet oznámený Pronajímatelem, na základě faktury vystavené Pronajímatelem.

Při posuzování včasnosti platby nezáleží na odeslání, nýbrž na připsání platby. V případě zpoždění platby je Nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve

výši předepsané zákonem a veškeré náklady na vymáhání (včetně nákladů na advokáta).

Pokud je Nájemce v prodlení s jakoukoliv platbou splatnou podle této nájemní smlouvy po dobu delší než 10 dnů a takovouto částku neuhradí ani do 5 pracovních dnů od doručení výzvy k úhradě ze strany Pronajímatele (v takovém případě je dostačující forma emailu), [REDACTED]

V případě, že příslušný finanční úřad vyzve Nájemce z titulu daňového ručení k zaplacení příslušné části DPH, kterou byl povinen odvést Pronajímatel, a Nájemce příslušnou DPH zaplatí finančnímu úřadu, má Nájemce právo započíst zaplacenou DPH proti nejdříve splatné platbě nájemného (či platbám nájemného). Poté, co Nájemce obdrží první výzvu finančního úřadu (z titulu daňového ručení) k zaplacení příslušné části DPH, kterou byl povinen odvést Pronajímatel, je Nájemce oprávněn hradit příslušnou DPH namísto Pronajímateli přímo na účet příslušného finančního úřadu, a to až do doby, než Pronajímatel Nájemci předloží potvrzení o bezdlužnosti Pronajímatele na DPH.

3) Zajištění hodnoty

K udržení stálé hodnoty dohodnutého nájemného se ujednává níže uvedená doložka zajištění hodnoty:

- Nájemné podléhá každoroční úpravě podle Harmonizovaného indexu spotřebitelských cen EUROSTAT (MUICP), základ 2005 = hodnota indexu 100. Tento index je zveřejňován Evropským statistickým úřadem (EUROSTAT). Úprava nájemného bude prováděna zpětně jednou za rok, vždy k 1. lednu příslušného roku, a to jakmile EUROSTAT zveřejní hodnotu indexu za prosinec.
- První přizpůsobení bude provedeno k 1. lednu 2007. Výchozí bázi pro výpočet první úpravy nájemného je hodnota indexu platná pro měsíc a rok uvedené v Přehledu pod bodem (4) písm. d). Výše nájemného se zvýší či sníží podle rozdílu mezi hodnotou indexu za prosinec předchozího roku a hodnotou indexu pro měsíc a rok dohodnuté v bodě (4) písm. d) Přehledu.
- Pro následné úpravy nájemného v dalších letech platí jako výchozí základna vždy hodnota indexu pro měsíc prosinec. Výše nájemného se bude zvyšovat či snižovat podle rozdílu mezi hodnotou indexu za prosinec předchozího roku a hodnotou předchozího indexu.
- Snížení nájemného pod hranici dohodnutou v této nájemní smlouvě pod bodem (4) písm. a) Přehledu však není přípustné. Pronajímatel je povinen písemně oznámit Nájemci novou výši nájemného a předá Nájemci ke kontrole doklady, které byly použity pro výpočet.
- Nájemce se zavazuje, že bude takto vypočtenou novou výši nájemného uznávat a že je bude v budoucnu po obdržení nového předpisu uhrazovat. Nájemce se dále zavazuje uhrazovat doplatky zjištěné v rámci následného výpočtu (tj. rozdíl mezi původním a nově vypočteným nájemným za období mezi 1. lednem daného roku a měsícem, kdy EUROSTAT zveřejnil hodnotu indexu pro měsíc prosinec) do 14 dnů po obdržení příslušné faktury. Případné přeplatky na nájemném budou započítány na úhradu nejbližší platby nájemného.

- Přestane-li být index, používaný pro tyto výpočty, zveřejňován, bude místo něj používán buď index, který jej nahradí, nebo takový index, který se bude indexu použitému v této smlouvě nejvíce blížit.
- Smluvní strany potvrzují, že Nájemné za Kancelářské prostory II se bude indexovat počínaje 1. lednem 2020.

4) Poplatky za služby

V nájemném nejsou obsaženy žádné náklady na poplatky za služby spojené s nájmem Předmětu nájmu ("**Poplatek za služby**").

Poplatkem za služby se rozumějí všechny výdaje, které jsou nutné pro správu, udržování a provoz Budovy a ploch a zařízení k ní patřících.

Poplatek za služby zahrnuje zejména:

- Veškeré daně a poplatky týkající se Předmětu nájmu a uvalené na Pronajímatele dle zákonů, vyhlášek nebo jiných nařízení státních úřadů.
- Všechny výdaje vyžadované pro řádnou správu, údržbu a provoz Budovy.

Pokud budou jakékoli místní poplatky (daně, poplatky a příspěvky), pojistné nebo jiné náklady související s Budovou zvýšeny nebo dojde-li k zavedení nových poplatků z majetku po datu podpisu této nájemní smlouvy, potom bude Pronajímatel oprávněn přidělit poměrnou částku zvýšených poplatků k úhradě Nájemci s účinností od data jejich zavedení.

Pronajímatel poskytne Nájemci podrobný přehled služeb poskytovaných v souvislosti s pronájmem Předmětu nájmu a správou Budovy a očekávané roční náklady na Poplatky na služby do 31. ledna daného kalendářního roku.

Veškeré Poplatky za služby budou rozděleny mezi všechny nájemce v Budově v poměru užitné plochy Předmětu nájmu k součtu užitné plochy všech předmětů nájmu v Budově. Užitná plocha všech společných technických zařízení nebo souvisejících ploch se při zjišťování celkové užitné plochy nezapočítává. Jako základ výpočtu slouží stavební dokumentace pro povolení jednotlivých předmětů nájmu k užívání. Nájemce se nepodílí na nákladech spojených s volnými prostory v Budově a případné náklady z tohoto plynoucí nese Pronajímatel.

Jestliže Nájemce společná zařízení nepoužívá, nezbavuje ho to povinnosti platit odpovídající podíl nákladů na Poplatek na služby.

Poplatky za služby bude Pronajímatel fakturovat formou měsíčních paušálních poplatků ve formě zálohy ve výši dle odst. (4) písm. b) Přehledu. Pro daňové účely jsou Poplatky za služby poskytovány prostřednictvím dílčích plnění. Dílčí plnění se považuje za uskutečněné k 1. dni měsíce, pro který je vystavena příslušná faktura. Případná korekce částky fakturovaných Poplatků za služby na základě kalkulace skutečných nákladů se uskuteční nejpozději do 30. dubna následujícího roku, a to formou dobropisu nebo vrubopisu, který Pronajímatel nejpozději do uvedeného data zašle Nájemci.

Případné korekce ve prospěch Pronajímatele uhradí Nájemce Pronajímateli do 30 dnů od vystavení příslušného vrubopisu. Případné korekce ve prospěch Nájemce se

Nájemci nevyplácejí, nýbrž se zúčtují s fakturou na Poplatek za služby splatnou po datu příslušného vyúčtování.

Nájemce může nahlédnout do podkladů pro stanovení provozních nákladů a do 15 dnů se vyjádřit. Pokud se podle ujednání této nájemní smlouvy přenášejí náklady třetích osob na Nájemce, pak budou vždy přenášeny bez jakékoli přírážky či jiného navýšení. Pronajímatel je povinen udělovat zakázky vždy nejvýhodnějším dodavatelům služeb (jak jsou definovány v tomto odstavci), pokud je to právně možné a ekonomicky účelné a při udělování zakázek postupovat s péčí řádného hospodáře.

5) Zadržení

Není přípustné započítávat protipohledávky proti dohodnutému nájemnému nebo využít zadržovacího práva proti dohodnutému nájemnému včetně vedlejších nákladů.

6) Přímo účtované náklady

Náklady na spotřebu elektřiny, topení, chlazení a telefonní poplatky pro Předmět nájmu jsou Nájemci Pronajímatelem přeúčtovávány. Spotřeba elektrického proudu a telefonní poplatky v Předmětu nájmu se měří odděleně za základě samostatných měřičů, a náklady na topení a chlazení Předmětu nájmu jsou vypočítávány na základě poměru podlahové plochy Předmětu nájmu vůči podlahové ploše celé Budovy. Nájemce má právo kontrolovat údaje spotřeby. Náklady na el. proud, topení, chlazení a telefonní poplatky jsou bez přírážky přeúčtovány Pronajímatelem Nájemci. Pronajímatel je povinen přiložit ke každé faktuře-daňovému dokladu vystavené Nájemci dle tohoto odstavce na náklady, které jsou měřeny v Předmětu nájmu samostatnými měřiči a které jsou Nájemci přímo přeúčtovávány, kopie faktur-daňových dokladů vystavených Pronajímateli příslušnými poskytovateli služeb.

§ 4 Stav Předmětu nájmu a údržba

- 1) Pronajímatel se zavazuje udržovat Budovu a Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu a zajistit řádné provádění služeb. Nájemce je povinen hradit provozní náklady, jak je dohodnuto v § 3 odst. 4 Smluvních podmínek.
- 2) Náklady spojené s udržováním Budovy nese Pronajímatel. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli provádění těchto udržovacích prací.

Rekonstrukce

Pronajímatel plánuje v průběhu roku 2018 až 2019 provést rekonstrukci Budovy, především lobby, fasády, oken a vzduchotechniky. Předběžný seznam prací v souvislosti s rekonstrukcí Budovy je obsahem Přílohy 6.

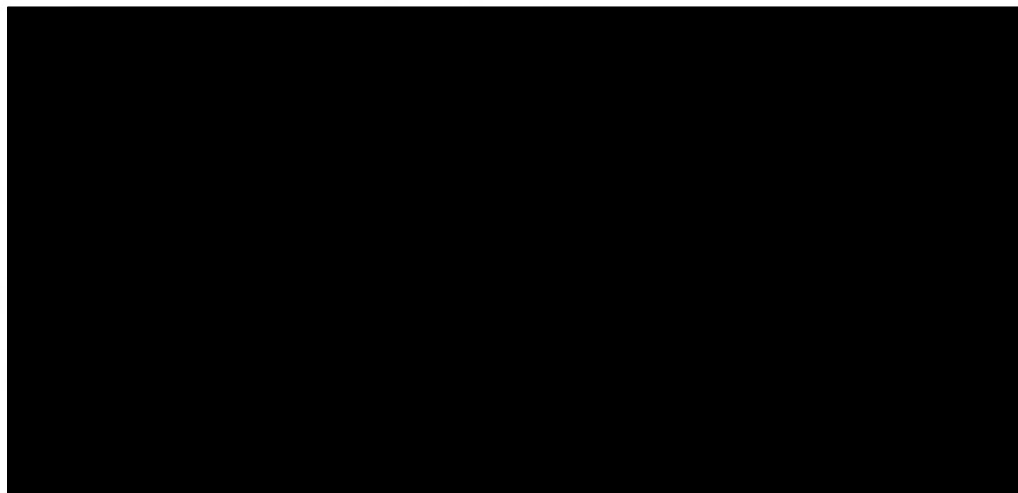
Pronajímatel oznámí Nájemci písemně den zahájení rekonstrukce nejpozději dva měsíce před zahájením jakýchkoli stavebních prací v souvislosti s rekonstrukcí Budovy a předloží Nájemci seznam plánovaných stavebních a dalších prací a projektovou dokumentaci, ze které bude vyplývat rozsah plánované rekonstrukce ("**Seznam prací**").

Rekonstrukce je dokončena dnem, kdy jsou provedeny veškeré práce ze Seznamu prací, nebo alespoň práce ze Seznamu prací týkající se té části Budovy, ve které se nachází Předmět nájmu ("**Den dokončení rekonstrukce**"). Předpokládané datum dokončení této rekonstrukce, nebo alespoň té části Budovy, ve které se nachází Předmět nájmu, je 31. ledna 2019. Nenastane-li Den dokončení rekonstrukce v tento předpokládaný den, oznámí Pronajímatel písemně Nájemci do dvou (2) dnů od

skutečného dokončení rekonstrukce, kdy Den dokončení rekonstrukce skutečně nastal. Tímto není dotčena povinnost Pronajímatele informovat Nájemce o Dni dokončení rekonstrukce třicet (30) dní před tím, než nastane, pro účely změny ve výši Nájemného dle bodu (4) Přehledu.

Nenastane-li Den dokončení rekonstrukce ani do 31.3.2019, zaplatí Pronajímatel Nájemci smluvní pokutu ve výši 1/30 Nájemného za Kancelářské prostory II navýšeného o DPH za každý den prodlení.

Vzhledem k rekonstrukci lobby v rámci výše uvedené rekonstrukce Budovy poskytne Pronajímatel Nájemci mimořádnou slevu na Nájemném za Kancelářské prostory I, a to tak, že Nájemné za Kancelářské prostory I bude:



Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Smluvní strany potvrzují, že (i) jakékoli snížení Nájemného za Kancelářské prostory I podle tohoto bodu nebude mít vliv na výši garance (jak je vymezena v § 10 Smluvních podmínek této nájemní smlouvy), (ii) nájemné za užívání Parkovacích stání a Skladovacích prostor za období uvedená v tomto bodu zůstane beze změny a bude hrazeno Nájemcem v plné výši a (iii) paušální platby na Poplatku za služby podle bodu (4) písm. b) Přehledu (Úhrady) za období uvedená v tomto bodu zůstanou beze změny a budou hrazeny Nájemcem v plné výši.

- 3) Nájemce je povinen neprodleně oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má provádět Pronajímatel, a umožnit provedení těchto jakož i ostatních nutných oprav, jinak Nájemce odpovídá za škody, které nastaly v důsledku nesplnění této povinnosti.
- 4) Po ukončení této nájemní smlouvy musí Nájemce vrátit Předmět nájmu vyklizený, s přihlédnutím k běžnému opotřebení způsobenému řádným užíváním.

Skončí-li nájem dle této nájemní smlouvy uplynutím sjednané doby, pak je Nájemce oprávněn ponechat jím realizované investice, stavební úpravy, Vnitřní úpravy provedené dle § 4 odst. 5 Smluvních podmínek atd., které v Předmětu nájmu provedl se souhlasem Pronajímatele, v Předmětu nájmu, a to bez nároku na jakékoli protiplnění ze strany Pronajímatele.

Poutače apod. Nájemce v každém případě na své náklady odstraní a obnoví původní stav.

Jestliže Nájemce nevyklidí a/nebo neuvede Předmět nájmu do stavu předvídaného touto nájemní smlouvou nejpozději v den ukončení nájemního vztahu dle této nájemní smlouvy, jak je uvedeno výše, je Pronajímatel oprávněn okamžitě nebo kdykoli později,




bez dalšího oznamování nebo žádosti, vstoupit do Předmětu nájmu nebo kterékoli jeho části a s výslovným souhlasem Nájemce, který Nájemce tímto udílí, Nájemce vyklidit a odstranit Nájemcův majetek a majetek třetích osob nacházející se v Předmětu nájmu, tento po dobu maximálně 30 dnů uskladnit a po marném uplynutí této lhůty zničit nebo zpeněžit dle volné úvahy Pronajímatele, to vše na náklady Nájemce s tím, že ke dni takového vyklizení Předmětu nájmu ze strany Pronajímatele se Předmět nájmu považuje za zpětně předaný Pronajímateli.

Jestliže Nájemce poruší svoji povinnost vyklidit Předmět nájmu v souladu s přechozím odstavcem, je povinen zaplatit Pronajímateli za každý den prodlení se splněním této povinnosti smluvní pokutu ve výši, která se rovná dvojnásobku součtu (i) denního aktuálního nájemného plus DPH a (ii) denní platby Poplatku za služby plus DPH.

5) Vnitřní úpravy:

Za podmínek stanovených touto nájemní smlouvou je Nájemce oprávněn provést kdykoli v průběhu nájmu v Kancelářských prostorech vnitřní práce v souladu s technickými specifikacemi, které budou předem schváleny Pronajímatelem, a případnými podmínkami nájemní smlouvy a stanovenými v příslušných souhlasech či povoleních orgánů veřejné správy ("**Vnitřní úpravy**"), přičemž:

- (i) 
- (ii) pokud náklady na Vnitřní úpravy přesáhnou výši Příspěvku, ponese náklady přesahující výši Příspěvku Nájemce;
- (iii) Příspěvek bude splatný na základě faktury vystavené Nájemcem po dokončení Vnitřních úprav, a to do třiceti (30) dnů od jejího doručení Pronajímateli, když bude doplněna o kopie faktur dodavatelů Nájemce, které uhradil a které se týkají prací provedených pro Nájemce v rámci Vnitřních úprav s tím, že požadovaný Příspěvek bude roven nebo nižší než součet částek fakturovaných dodavateli dle příložených faktur;
- (iv) před zahájením Vnitřních úprav Nájemce předloží Pronajímateli ke schválení projektovou dokumentaci a pro dané stavební úpravy si zajistí nezbytný souhlas stavebního úřadu resp. místně příslušného stavebního odboru, a to buď stavební povolení nebo stavební ohlášku nebo souhlas stavebního odboru, že výše uvedené s ohledem na malý rozsah stavebních prací není třeba s tím, že v případě, kdy Vnitřní práce sestávají pouze z výmalby Předmětu nájmu a/nebo pokládky nového koberce není třeba tyto Vnitřní úpravy hlásit u příslušného stavebního odboru;
- (v) Nájemce zajistí, aby Vnitřní úpravy byly řádně provedeny a instalovány tak, aby byly v souladu s příslušnými právními předpisy, souhlasy a povoleními;
- (vi) Pronajímatel je oprávněn po předchozím oznámení Nájemci a za přítomnosti zástupce Nájemce kontrolovat provádění a stav Vnitřních úprav a v případě, že Vnitřní úpravy nejsou prováděny v souladu s plány a specifikacemi Vnitřních úprav odsouhlasených Pronajímatelem, Provozním řádem, který tvoří Přílohu 7 této nájemní smlouvy, nebo

příslušnými právními předpisy, souhlasy a povoleními, je Pronajímatel oprávněn provádění Vnitřních úprav zastavit;

- (vii) za veškeré škody způsobené v souvislosti s prováděním Vnitřních úprav je odpovědný Nájemce;
- (viii) Vnitřní úpravy, budou odepisovány výhradně Pronajímatelem;
- (ix) Pronajímatel je povinen poskytnout Nájemci plnou součinnost a spolupracovat s Nájemcem a jeho poradci, zejména při obstarávání stavebního povolení a dalších souhlasů orgánů veřejné správy (bude-li toto vyžadováno z rozsahu či charakteru Vnitřních úprav),
- (x) - Pronajímatel je povinen schválit technické specifikace Vnitřních úprav nebo sdělit Nájemci své veškeré připomínky k těmto technickým specifikacím bez zbytečného odkladu nejpozději však do patnácti (15) pracovních dnů poté, co mu budou Nájemcem předloženy k odsouhlasení; pokud Pronajímatel v uvedené lhůtě technické specifikace neschválí ani nesdělí Nájemci své připomínky, považuje se souhlas Pronajímatele za udělený;
- (xi) za Vnitřní úpravy podle tohoto odstavce bude Smluvními stranami považována jakákoli modernizace Kancelářských prostor, zejména práce spočívající v modernizaci a úpravě recepce, opravě či výměně kabeláže informačních technologií a serveru a dalších technologií, s výjimkou opravy/výměny ventilátorového konvektoru.

Pro vyloučení pochybností Smluvní strany výslovně uvádějí, že jakékoli náklady na opravu nebo výměnu ventilátorových konvektorů (fan-coilových jednotek) v Předmětu nájmu či v Budově nese Pronajímatel, pokud potřebu jejich opravy nebo výměny nezpůsobil Nájemce.

§ 5 Užívání Předmětu nájmu

- 1) Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu k účelům dohodnutým v § 1 odst. 5 Smluvních podmínek. Zavazuje se, že bude s Předmětem nájmu včetně všech v něm obsažených úprav, zařízení a vybavení, zacházet šetrně, a že jej vrátí po skončení nájmu; rovněž bude šetrně zacházet se společnými zařízeními v Budově.
- 2) Nájemce musí při užívání nemovitosti dodržovat veškeré právní předpisy.
- 3) Nájemce odpovídá Pronajímateli za veškeré škody způsobené v Předmětu nájmu a na jejich zařízení (vybavení) jeho zaměstnanci nebo návštěvníky.
- 4) Stavební změny všeho druhu smí Nájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele, který Pronajímatel nesmí bezdůvodně zdržovat nebo odpírat platném pro každý jednotlivý případ; pro schvalování stavebních úprav a součinnost Pronajímatele při jejich realizaci platí přiměřeně § 4 odst. 5 bod (ix) a (x).
- 5) Pronajímatel smí provádět i bez souhlasu Nájemce opravy a stavební změny, které jsou nutné k řádnému udržování a/nebo provozu kancelářské budovy.
- 6) Nájemce není povinen platit nájemné a Poplatek za služby, pokud pro vady Předmětu nájmu, které nezpůsobil, nemohl Předmět nájmu užívat. Mohl-li Nájemce užívat

Předmět nájmu pouze omezeně, má nárok na přiměřenou slevu z nájemného a Poplatku za služby.

Ve vztahu k poskytovaným službám, má dále Nájemce následující práva:

- a. upozorní-li Nájemce Pronajímatele v písemném oznámení, které bude obsahovat detailní popis nedostatku, že (i) úklidové služby v Budově, (ii) služby facility managementu Budovy, (iii) služby recepce Budovy, nebo (iv) služby ostrahy Budovy, nejsou řádně poskytovány jejich poskytovatelem v souladu se smlouvou mezi Pronajímatelem a takovým poskytovatelem, a Pronajímatel nezjedná nápravu ani ve lhůtě patnácti (15) pracovních dnů od doručení oznámení Nájemce, je Nájemce oprávněn požadovat přiměřenou slevu z poplatku za služby účtované Nájemci, a to počínaje šestnáctým (16) pracovním dnem od doručení předmětného oznámení Nájemce; a
- b. upozorní-li Nájemce Pronajímatele v písemném oznámení, které bude obsahovat detailní popis nedostatku, že služby související s nájmem poskytované Pronajímatelem a spočívající v (i) servisu výtahů, (ii) servisu topení a klimatizace, nebo (iii) servisu fancoilových jednotek v Prostorech, nejsou poskytovány v souladu s touto nájemní smlouvou a Pronajímatel nezahájí kroky vedoucí k nápravě vytykaných nedostatků v přiměřené lhůtě, která není kratší než šedesát (60) dnů, může Nájemce požadovat adekvátní slevu z nájemného, a to počínaje šedesátým prvním (61.) dnem od doručení předmětného oznámení Nájemce.

§ 6 Podnájem

- 1) Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele do podnájem na dobu určitou, nejdéle však do konce doby trvání nájmu dohodnutého v této nájemní smlouvě podle bodu (5) písm. c) Přehledu. Pronajímatel udělí nebo odmítne udělit souhlas s podnájemem ve lhůtě patnácti (15) pracovních dnů ode dne doručení písemné žádosti o udělení souhlasu Nájemcem; taková žádost musí být vždy zároveň odeslána e-mailem Asset Managerovi Budovy (ke dni uzavření nájemní smlouvy pan Dennis van de Merwe), a všem Nájemci známým zástupcům správce Budovy (ke dni uzavření nájemní smlouvy panu Jamesi Al-Atrakchi a Jana Valašťanová), případně jiným osobám, o kterých Pronajímatel Nájemce včas informuje. Pronajímatel nebude souhlas bezdůvodně odpírat. Nevyjádří-li se Pronajímatel k žádosti ve výše uvedené lhůtě, má se za to, že Pronajímatel udělil s podnájemem souhlas.

Pronajímatel je oprávněn odmítnout udělení předmětného souhlasu s podnájemem pouze v následujících situacích:

- podnájemce je osobou, která by ve veřejných vztazích hrubým způsobem snižovala důstojnost Budovy (např. svým předmětem podnikání);
- souhlas s podnájemem by byl v rozporu se závazky Pronajímatele nepřenechat prostory v Budově osobě s předmětem podnikání, který je konkurenční ve vztahu k předmětu podnikání ostatních nájemců v Budově;
- podnájemné by bylo vyšší než nájemné dle této nájemní smlouvy;
- podnájem by byl ujednán na delší dobu než nájem dle této nájemní smlouvy;

- návrh podnájemní smlouvy je v rozporu s povinnostmi Nájemce dle této nájemní smlouvy.

2) Pronajímatel je povinen vždy Nájemce bez zbytečného odkladu písemně informovat o změně Asset Managera Budovy, jakož i o všech zástupcích správce Budovy.

§ 7 Předčasné ukončení nájemní smlouvy

1) Nestanoví-li tato nájemní smlouva něco jiného, Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu s výpovědní lhůtou jeden (1) měsíc z následujících výpovědních důvodů.

- a) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto nájemní smlouvou a takovýto závadný stav nenapraví do 30-ti dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele;
- b) Nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo Poplatku za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem a/nebo doplněním garance podle § 10 odst. 4 Smluvních podmínek, a tento závadný stav Nájemce nenapraví ani do 15-ti pracovních dnů od doručení písemné výzvy ze strany Pronajímatele;
- c) Nájemce, který na základě této nájemní smlouvy má poskytovat Pronajímateli na úhradu nájemného určité služby, tyto služby neposkytuje řádně a včas a tento závadný stav Nájemce nenapraví ani do 15-ti pracovních dnů od doručení písemné výzvy ze strany Pronajímatele;
- d) Nájemce nebo osoby, které s ním užívají Předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek a takové porušení neodstraní do 10-ti kalendářních dnů od prokazatelného obdržení písemné výzvy Pronajímatele;
- e) [úmyslně vypuštěno];
- f) Bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání Předmětu nájmu;
- g) Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu v rozporu s ujednáními této nájemní smlouvy;
- h) Jde o nájem nebytového prostoru v nemovitosti vydané oprávněné osobě podle zákona č. 403/1990 Sb., o zmírnění některých majetkových křivd;
- i) Jde o nájem nebytového prostoru v nemovitosti převedené původnímu vlastníkovi podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku;
- j) Nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu Pronajímatele.

Nestanoví-li tato nájemní smlouva něco jiného, Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu s výpovědní lhůtou jeden (1) měsíc z následujících důvodů:

- a) Nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Předmět nájmu najal;
- b) Předmět nájmu se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;

- c) Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti odevzdat Předmět nájmu Nájemci ve stavu způsobitelném ke smlouvenému účelu nájmu, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno, a umožnit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem;
 - d) pokud došlo k poruše techniky nebo zařízení v Budově, přerušení dodávek médií do Budovy či přerušení provozu v Budově v důsledku pochybení Pronajímatele a Pronajímatel nenapraví závadný stav ani do devadesáti (90) dnů ode dne doručení písemné výzvy Nájemce k nápravě.
- 2) Bude-li nájemní smlouva předčasně ukončena výpovědí z důvodů, které zavinil Nájemce a zůstanou-li nájemní prostory po vystěhování Nájemce nepronajaty jinému nájemci, ačkoliv Pronajímatel prokáže, že vyvinul veškeré úsilí, které lze na něm požadovat, aby tyto prostory pronajal jinému nájemci, nahradí Nájemce škodu tím vzniklou, avšak jen za období do konce dohodnuté doby nájmu, maximálně však částku ve výši odpovídající ročnímu nájemnému. Pronajímatel se zavazuje, že vyvine veškeré úsilí, které lze na něm rozumně požadovat, aby tyto prostory pronajal jinému nájemci.
 - 3) Pronajímatel a Nájemce jsou oprávněni odstoupit od nájemní smlouvy s okamžitou účinností bez další výpovědní lhůty doporučeným dopisem, je-li ohledně majetku druhého smluvního partnera zahájeno konkurzní řízení popř. bylo-li prohlášení konkurzu zamítnuto pro nedostatek majetku.

§ 8 Pojištění

- 1) Nájemce je povinen uzavřít pojištění odpovědnosti s přiměřeným krytím, během trvání této nájemní smlouvy je udržovat a na vyžádání prokázat Pronajímateli jeho existenci.
- 2) Pronajímatel je povinen uzavřít obvyklá pojištění s přiměřeným krytím, během trvání této nájemní smlouvy je udržovat a na vyžádání prokázat Nájemci jeho existenci.

§ 9 Vstup do nájemních prostor

Pronajímatel nebo osoba jím pověřená má právo po předchozím dohodnutí termínu vstoupit během pracovní doby do Předmětu nájmu, a to:

- a) za účelem prohlídky stavu Předmětu nájmu,
- b) za účelem předvedení Předmětu nájmu zájemcům o nájem nebo koupi.

Pronajímatel nebo osoba jím pověřená má právo vstoupit do Předmětu nájmu kdykoli (bez předchozího oznámení nájemci) v případě nouze nebo technických závad v Budově a/nebo Předmětu nájmu.

§ 10 Garance

- 1) Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli bankovní záruku ve výši uvedené v bodu (4) písm. e) Přehledu této nájemní smlouvy.
- 2) Bankovní záruka ve výši shora uvedené částky musí být platná po celou dobu trvání nájemní smlouvy s připočtením 3 měsíců, musí být vystavena prvotřídní bankou a musí Pronajímatele opravňovat k částečnému nebo úplnému čerpání bankovní záruky, jestliže Nájemce nesplní ustanovení této nájemní smlouvy.

Předá-li Nájemce Pronajímateli bankovní záruku, která je platná kratší dobu než po celou dobu trvání této nájemní smlouvy s připočtením 3 měsíců, je Nájemce povinen za účelem zajištění nároků Pronajímatele během celé doby trvání nájemního poměru s připočtením 3 měsíců předat Pronajímateli vždy nejpozději 14 dní před uplynutím platnosti předané bankovní záruky novou bankovní záruku ve smyslu tohoto paragrafu s dobou platnosti minimálně 1 rok. Nepředá-li Nájemce novou bankovní záruku nejpozději 14 dní před uplynutím platnosti příslušné předané bankovní záruky, je Pronajímatel oprávněn předanou bankovní záruku použít.

- 3) Garance slouží zejména k zúčtování případných nároků na náhradu škody Pronajímatele způsobené Nájemcem na Předmětu nájmu a ke krytí neuhrazených splatných závazků Nájemce z vyúčtování elektřiny, plynu a telefonních poplatků, jakož i případných nedoplatků nájemného a Poplatku za služby, a to jak během trvání nájemní smlouvy, tak i po jejím zrušení nebo skončení. Pokud takové nedoplatky nevzniknou, bude garance po ukončení nájemní smlouvy vydána Nájemci ve lhůtě 15 dnů.
- 4) Nájemce bude po celou dobu nájmu udržovat garanci minimálně ve výši odpovídající součtu aktuálního tří (3) měsíčního Nájemného, aktuálního tří (3) měsíčního Poplatku za služby a příslušné DPH. Bude-li garance během trvání nájemní smlouvy použita, doplní Nájemce Pronajímateli rozdílovou částku do 14 dnů po jeho písemné výzvě.

§ 11 Vedlejší ujednání

Ústní vedlejší ujednání k této smlouvě neexistuje. Všechny dodatečné změny či doplňky vyžadují bezpodmínečně písemnou formu.

§ 12 Platnost nájemní smlouvy

- 1) Je-li nějaké ustanovení této nájemní smlouvy neúčinné, nejsou tím ostatní ustanovení dotčena.
- 2) Právní nástupnictví týkající se vlastnických vztahů společnosti, v jejímž vlastnictví se Budova nachází, nemění práva a povinnosti Nájemce.
- 3) Změna vlastnického práva k nemovitosti nemění nájemní smlouvu. Z tohoto důvodu nesmí ani Pronajímatel ani Nájemce nájemní smlouvu vypovědět.
- 4) Dojde-li v průběhu doby nájmu ke změně vlastnictví Budovy bez ohledu na to, zda došlo k převodu či k přechodu vlastnictví Budovy, je Pronajímatel povinen nového vlastníka Budovy před uskutečněním převodu či přechodu vlastnictví Budovy prokazatelně seznámit s v té době aktuálním úplným zněním této nájemní smlouvy. Splnění této povinnosti je Pronajímatel povinen Nájemci doložit ve formě písemného prohlášení nejpozději v okamžiku účinnosti převodu, resp. přechodu vlastnictví Budovy na nového vlastníka.

§ 13 Příslušnost soudu

Všechny spory vznikající z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, které se nepodaří odstranit jednáním mezi pronajímatelem a nájemcem, budou rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře ČR a Agrární komoře ČR podle jeho Řádu třemi rozhodci.

§ 14 Vyhotovení



Tato nájemní smlouva se vyhotovuje po 2 (dvou) vyhotoveních v českém a anglickém jazyce, z nichž po jednom v obou jazycích náleží každé smluvní straně. V případě rozporu je rozhodující české znění smlouvy. Přílohy připojené k této nájemní smlouvě tvoří neoddělitelnou součást nájemní smlouvy.

§ 15 Lhůty

Všechny lhůty vyplývající ze zákona nebo nájemní smlouvy jsou dodrženy, jestliže předmětná písemnost byla prokazatelně podána nejpozději posledního dne lhůty na poštu nebo proti datovému potvrzení předána pronajímateli.

Končí-li lhůty v sobotu, neděli nebo ve svátek, prodlužuje se příslušná lhůta na bezprostředně následující pracovní den.

Má se za to, že jakákoli písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb, která byla prokazatelně zaslána druhé Smluvní straně na adresu jejího sídla uvedeného v záhlaví nájemní smlouvy, byla doručena druhé Smluvní straně třetí pracovní den po odeslání; byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání.

§ 16 Občanský zákoník

Smluvní strany jsou oprávněny vypovědět nebo jakkoli jinak ukončit tuto nájemní smlouvu pouze za podmínek stanovených touto nájemní smlouvou. Smluvní strany vylučují v maximální možné míře veškerá ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen "**Občanský zákoník**") týkající se možnosti ukončení nájmu bez výpovědní doby nebo odstoupení od smlouvy (o nájmu). Smluvní strany dále souhlasí s tím, že ustanovení §§ 1765 až 1766, 2000, 2230, 2247 a 2311 se nepoužijí na právní vztahy vyplývající z této nájemní smlouvy, pokud není v této nájemní smlouvě výslovně uvedeno něco jiného a Smluvní strany se dohodly, že jejich aplikace je tímto pro účely této nájemní smlouvy vyloučena. Smluvní strany se rovněž tímto vzdávají (i) práva domáhat se zrušení závazku dle § 2000 odst. 1 Občanského zákoníku a (ii) přebírají na sebe riziko změny okolností.

Smluvní strany se dále dohodly, že ustanovení § 2253 Občanského zákoníku se nepoužijí na právní vztahy vyplývající z této nájemní smlouvy. Nedohodnou-li se však Smluvní strany o výši slev z nájemného, nemůže Pronajímatel nájem vypovědět pro nezaplacení sporné části slev z nájemného. Nájemce není oprávněn požadovat slevu z nájemného, která by byla v jakýchkoli ohledech nepřiměřená povaze a rozsahu rušení práv Nájemce.

Smluvní strany se dále dohodly, že ustanovení § 2314 Občanského zákoníku se použijí na vztahy vyplývající z této nájemní smlouvy. Smluvní strany se však dohodly, že pro účely této nájemní smlouvy se lhůta stanovená v § 2314 odst. 1 Občanského zákoníku zkracuje z jednoho (1) měsíce na sedm (7) pracovních dnů a lhůta stanovená v § 2314 odst. 3 Občanského zákoníku se zkracuje z jednoho (1) měsíce na čtrnáct (14) pracovních dnů.

V Praze dne

28. 6. 2018

Pronajímatel: [REDACTED]

V Praze dne

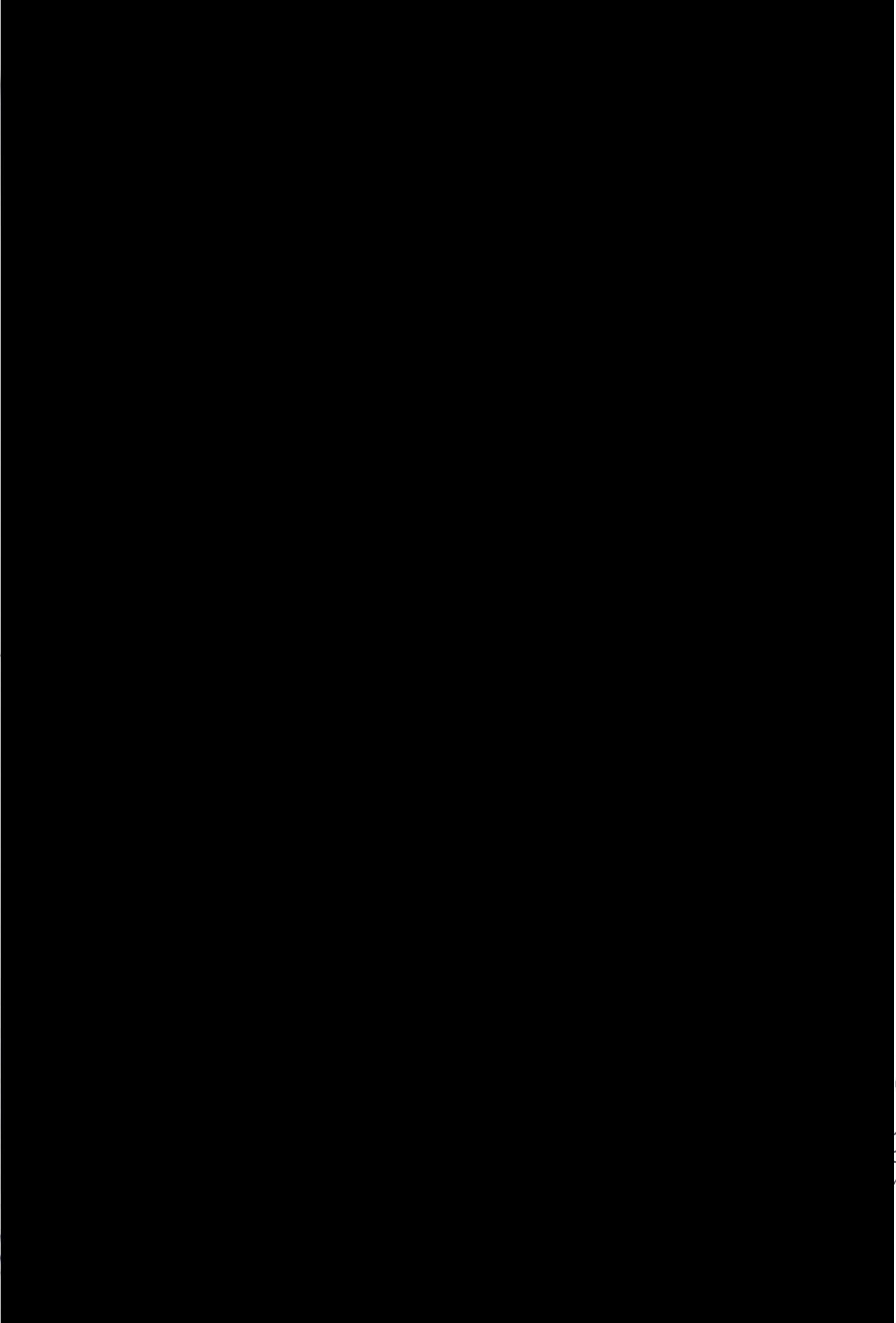
28. 6. 2018

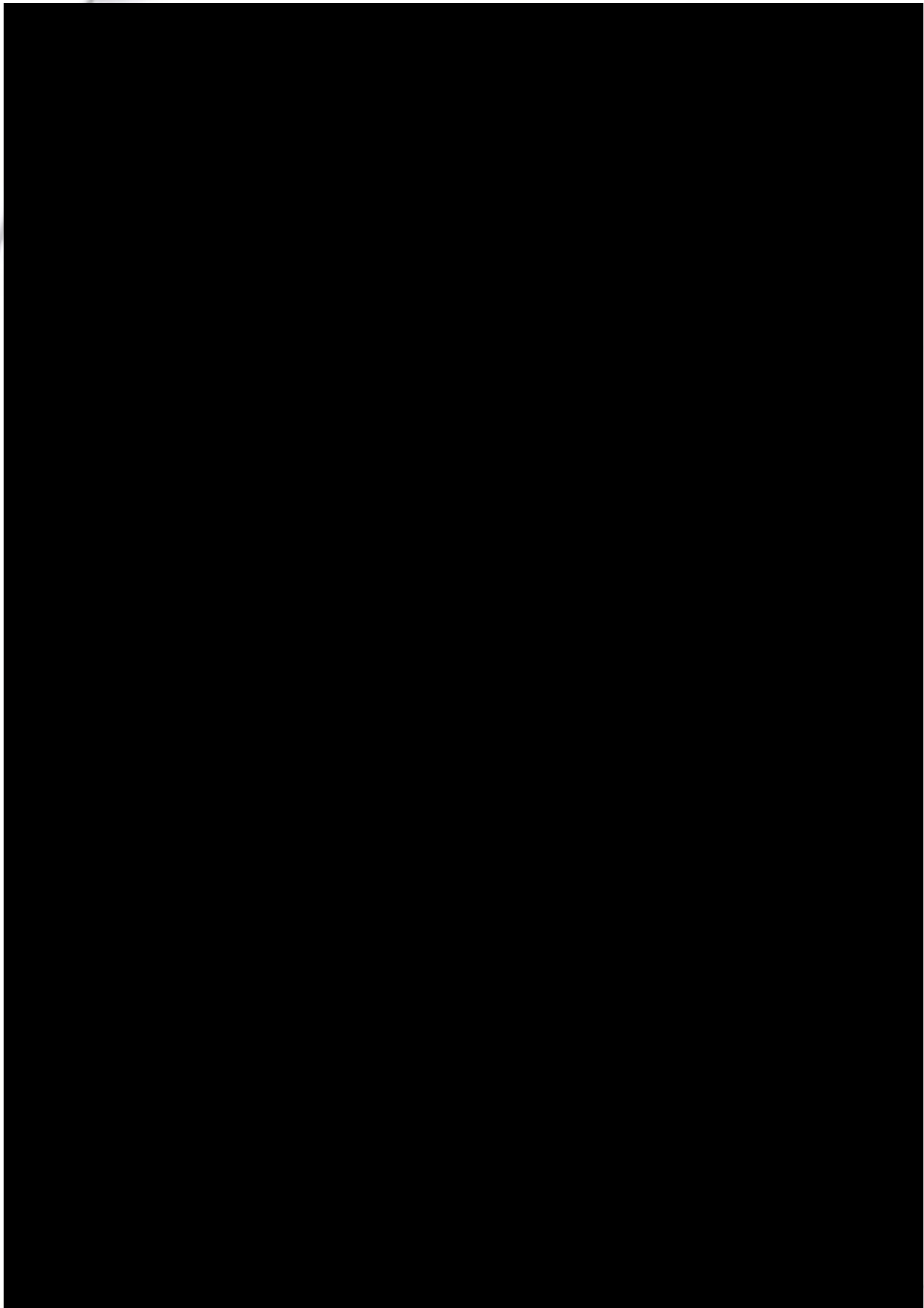
Nájemce: [REDACTED]

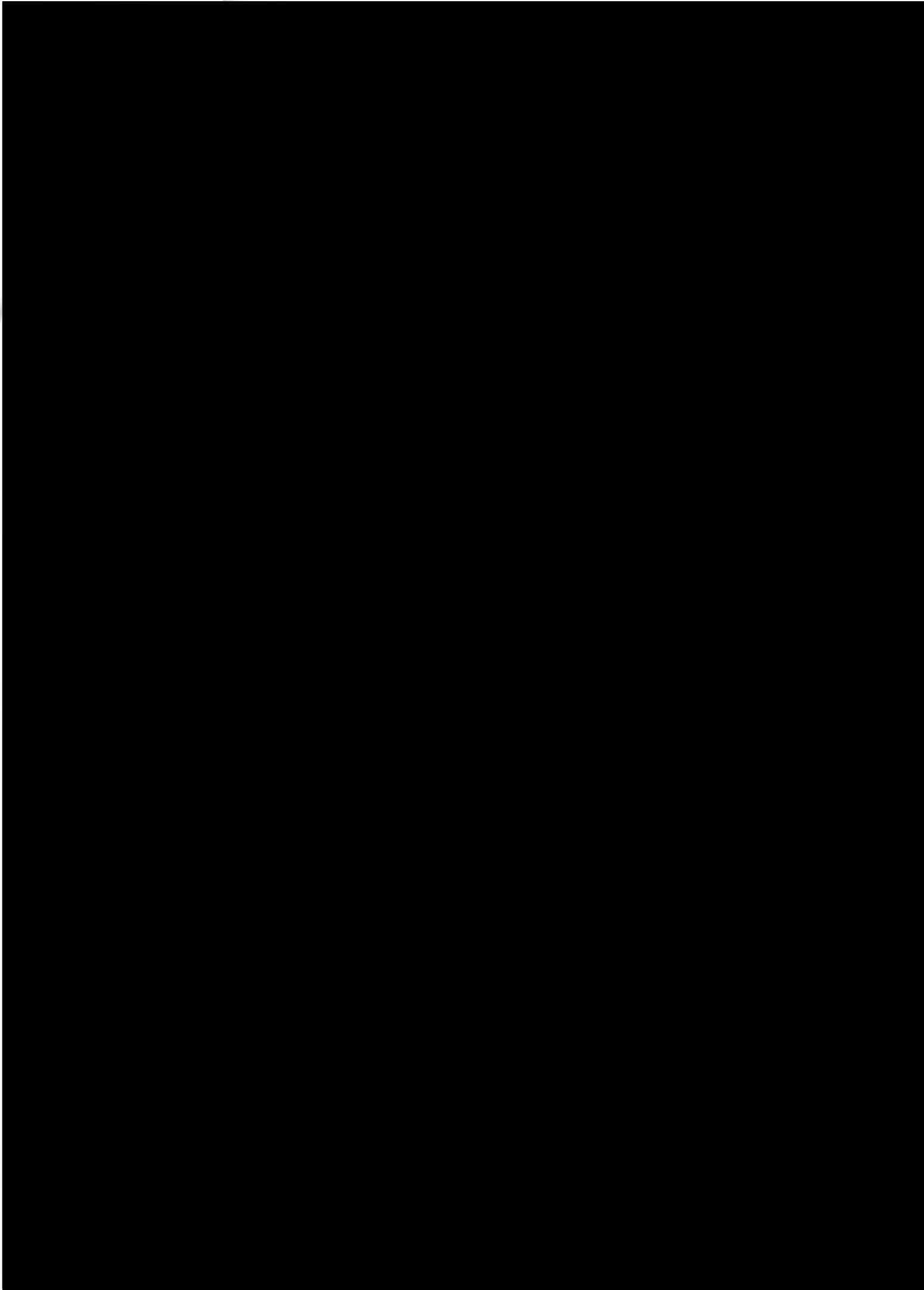
RUBÍN REAL s. r. o.

OTE, a. s.

Přílohy:	Příloha 1	Smluvní situační plán
	Příloha 2	Popis stavby a vybavení [<i>není přílohou tohoto úplného znění</i>]
	Příloha 3	Výpisy z obchodního rejstříku Pronajímatele a Nájemce
	Příloha 4	Výpočet nájemného (pro evidenční účely)
	Příloha 5	Plán prostorového uspořádání [<i>není přílohou tohoto úplného znění</i>]
	Příloha 6	Seznam prací
	Příloha 7	Provozní řád
	Příloha 8	Plán nových skladovacích prostor
	Příloha 9	Plán nových kancelářských prostor









Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 130604

Datum vzniku a zápisu:	1. listopadu 2007
Spisová značka:	C 130604 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	RUBÍN REAL s.r.o.
Sídlo:	Praha 8 - Karlín, Sokolovská 192/79, PSČ 18600
Identifikační číslo:	281 74 232
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět činnosti:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Statutární orgán:	
jednatel:	
Jednatel:	
Počet členů:	2
Způsob jednání:	Za společnost jedná každý jednatel samostatně.
Společníci:	
Společník:	Piemont Financial Investments S.à r.l. L-2540 Lucemburk, 14, rue Edward Steichen, Lucemburské velkovévodství Registrační číslo: B209341
Podíl:	Vklad: 200 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 100% Druh podílu: základní
Zástavní právo:	Obchodní podíl je na základě zástavní smlouvy ze dne 11. dubna 2017 uzavřené mezi společnostmi Piemont Financial Investments S.à r.l., se sídlem 14, rue Edward Steichen, L-2540 Lucemburk, Velkovévodství lucemburské, zapsanou v lucemburském obchodním a podnikovém rejstříku pod č. B209341 (dále jen "Zástavce"), jako zástavcem, a společností Raiffeisenbank a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, Praha 4, PSČ 140 78, Česká republika, IČ 492 40 901, zapsanou v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 2051 (dále jen "Zástavní věřitel"), jako zástavním věřitelem, (dále jen "Zástavní smlouva") zastaven ve prospěch Zástavního věřitele k zajištění řádného a včasného splnění všech Zajištěných dluhů (jak definováno v Zástavní smlouvě), které mají být uhrazeny Zástavnímu věřiteli jakoukoli Povinnou osobou (jak definováno v Zástavní smlouvě) na základě jakéhokoli Finančního dokumentu (jak definováno v Zástavní smlouvě) nebo v souvislosti s nimi, vznikajících v období dvaceti pěti (25) let od podpisu Úvěrové smlouvy (jak definováno v Zástavní smlouvě) až do jejich úhrnné výše 89.200.000 EUR. Datum vzniku zástavního práva: 11. dubna 2017

Základní kapitál: 200 000,- Kč
Splaceno: 100%

Ostatní skutečnosti:

Společnost RUBÍN REAL s.r.o. vznikla splynutím společnosti LNB Czech, s.r.o., se sídlem Praha 1, Karolíny Světlé 322/25, PSČ 110 00, IČ: 27621669 a společnosti RUBÍN REAL s.r.o., se sídlem Praha 8, Sokolovská 79/192, PSČ 180 00, IČ: 25116967. Jména těchto zanikajících společností přešlo na společnost RUBÍN REAL s.r.o. jakožto společnost nástupnickou.

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

V zástavní smlouvě ze dne 11. dubna 2017 uzavřené mezi společností Piemont Financial Investments S.à r.l., se sídlem 14, rue Edward Steichen, L-2540 Lucemburk, Velkovévodství lucemburské, zapsanou v lucemburském obchodním a podnikovém rejstříku pod č. B209341 (dále jen "Zástavce"), jako zástavcem, a společností Raiffeisenbank a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, Praha 4, PSČ 140 78, Česká republika, IČ 492 40 901, zapsanou v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 2051 (dále jen "Zástavní věřitel"), jako zástavním věřitelem, (dále jen "Zástavní smlouva") bylo dále ujednáno, že Zástavce bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele (a) nezřídí ani neumožní zřízení žádného zástavního práva ani jiného práva třetí osoby ke svému podílu či jakékoli jeho části (s výjimkou zřízení zástavního práva a zákazu zatížení a zcizení podle Zástavní smlouvy); ani (b) svůj podíl ani žádnou jeho část nezczizí třetí osobě, zejména svůj podíl ani žádnou jeho část neprodá, nesmění, nesvěří je správci za účelem zřízení svěřenského fondu ani jinak nezczizí ani neposkytne opci nebo předkupní právo s ohledem na prodej, směnu nebo jiné zcizení svého podílu nebo jakékoli jeho části s tím, že Zástavce a Zástavní věřitel sjednali, že toto omezení je ve smyslu § 1309 odst. 2 a § 1761 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, zřízeno jako věcné právo, a to na dobu od podpisu Zástavní smlouvy do Data splnění (jak je definováno v Zástavní smlouvě), ale ne déle, než na dvacet pět (25) let od data uzavření Úvěrové smlouvy.

Výpis

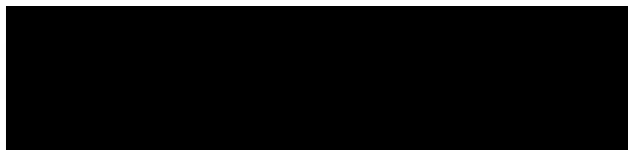
z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl B, vložka 7260

Datum vzniku a zápisu:	2. července 2001
Spisová značka:	B 7260 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	OTE, a.s.
Sídlo:	Praha 8 - Karlín, Sokolovská 192/79, PSČ 18600
Identifikační číslo:	264 63 318
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	činnosti operátora trhu správa veřejně přístupného rejstříku obchodování s povolenkami na emise skleníkových plynů

Statutární orgán - představenstvo:

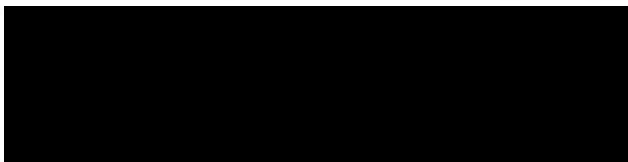
předseda

představenstva:



místopředseda

představenstva:



člen představenstva:



Způsob jednání:

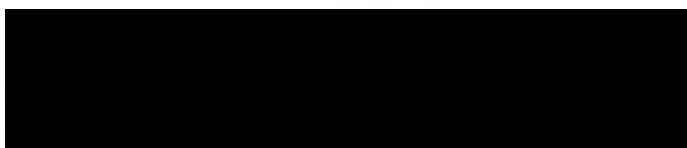
Jménem společnosti jedná a podepisuje představenstvo a to buď společně všichni členové představenstva nebo předseda představenstva společně s kterýmkoliv dalším členem představenstva nebo místopředseda představenstva společně s kterýmkoliv dalším členem představenstva nebo samostatně jeden člen představenstva, který k tomu byl představenstvem pověřen.

Dozorčí rada:

člen dozorčí rady:



předsedkyně dozorčí
rady:



člen dozorčí rady:



Den vzniku členství: 29. července 2016

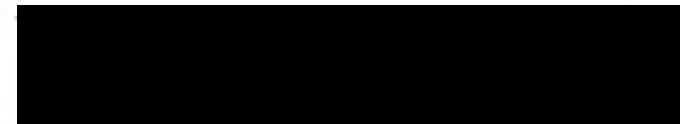
místopředseda
dozorčí rady:



člen dozorčí rady:



člen dozorčí rady:



Jediný akcionář:

Společnost má jediného akcionáře - stát Českou republiku. Práva akcionáře ve společnosti vykonává jménem státu jako věcně příslušný státní orgán Ministerstvo průmyslu a obchodu IČ 476 09 109 Praha 1, Na Františku 32

Akcie:

1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 500 000 000,- Kč

Akcie je omezeně převoditelná. Akcie může být převáděna jen s předchozím písemným souhlasem představenstva.

Základní kapitál:

500 000 000,- Kč

Splaceno: 100%

Ostatní skutečnosti:

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Počet členů statutárního orgánu: 3

Počet členů kontrolního orgánu: 6

1. Zvyšuje základní kapitál ze stávající výše 340 000 000,- Kč

slovy: tři sta čtyřicet milionů korun českých),

o částku 160 000 000,- Kč

(slovy: jedno sto šedesát milionů korun českých),

na částku ... 500 000 000,- Kč

(slovy: pět set milionů korun českých).

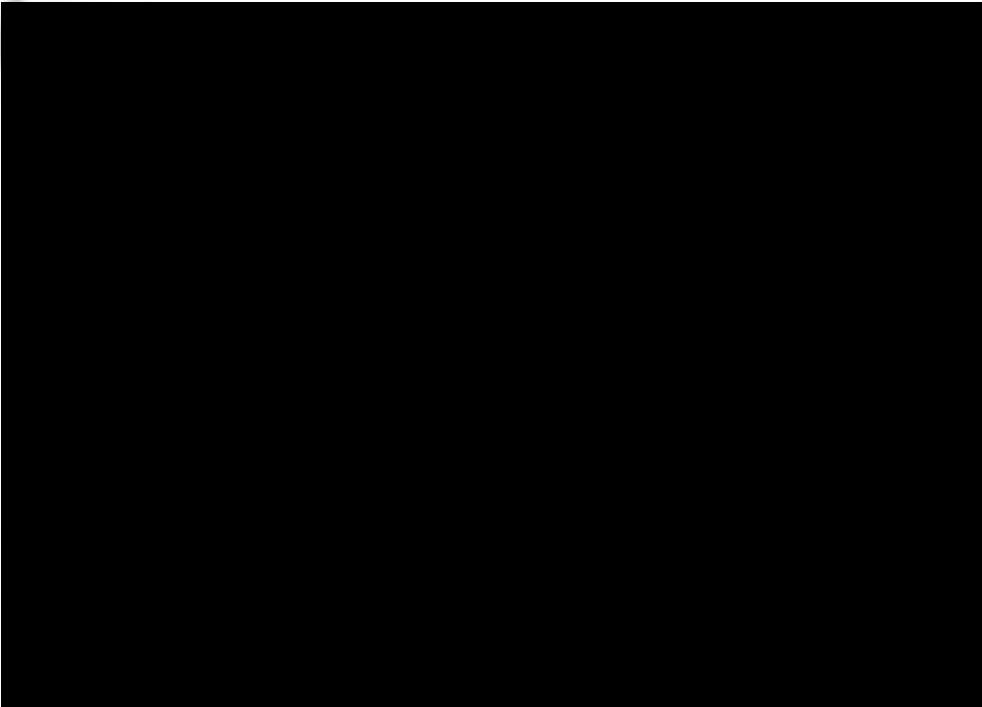
2. Zvýšení základního kapitálu bude provedeno v souladu s ust. § 495 a násl. zákona o obchodních korporacích a v souladu s Článkem 49 stanov z vlastních zdrojů Společnosti z fondu rozvoje vytvořeného ze zisků minulých let, který je v řádné účetní závěrce k 31.12.2016 vykázán v části rozvaha, pasiva, vlastní kapitál na řádku A. III. Fondy ze zisku.

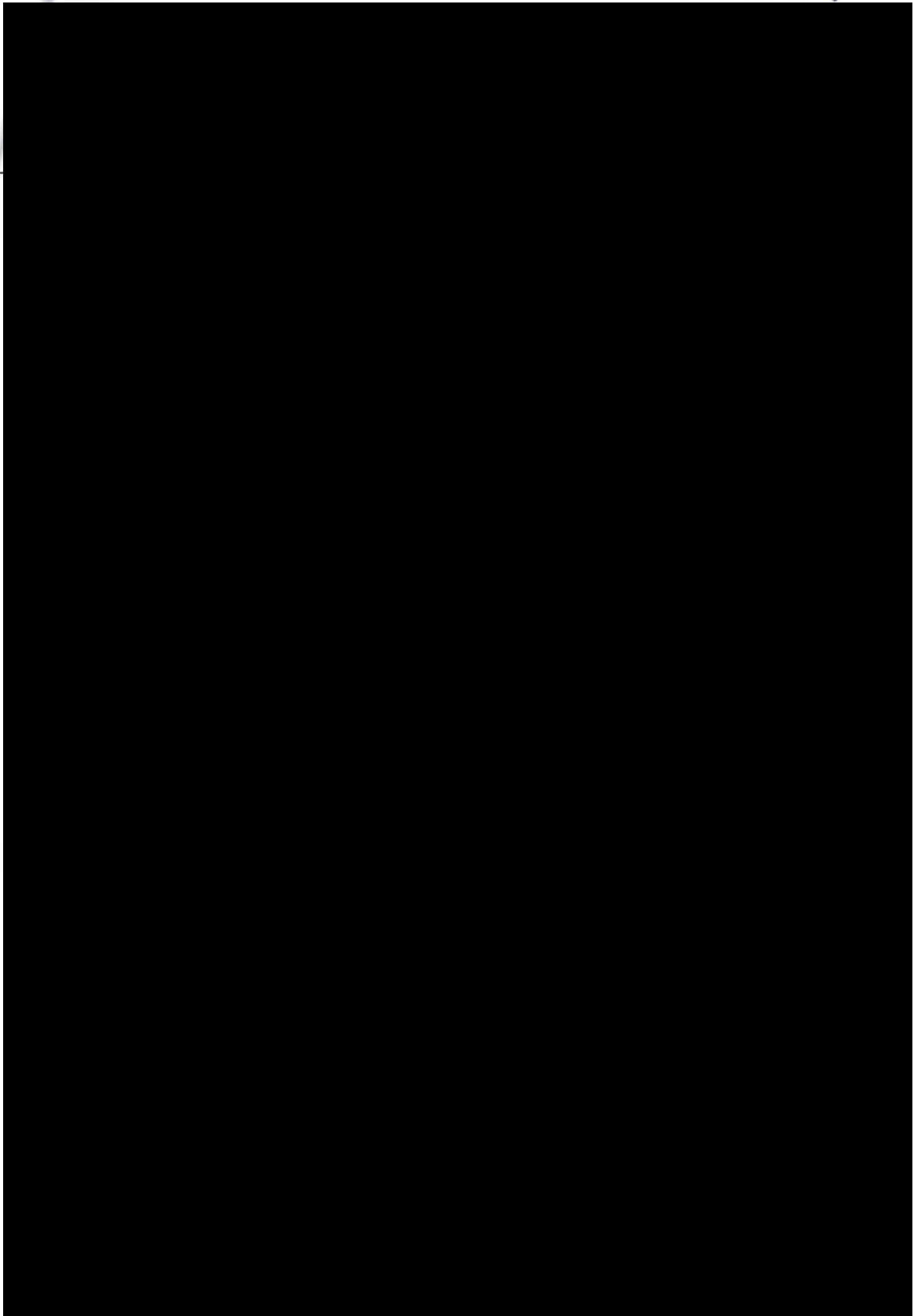
3. Zvýšení základního kapitálu bude provedeno zvýšením jmenovité hodnoty dosavadní akcie, tj. jednoho kusu kmenové akcie na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 340 000 000,- Kč (slovy: tři sta čtyřicet milionů korun českých) s číselným označením 1, jejíž jmenovitá hodnota se zvýší o částku 160 000 000,- Kč (slovy: jedno sto šedesát milionů korun českých) na jmenovitou hodnotu 500 000 000,- Kč (slovy: pět set milionů korun českých).

4. Lhůta pro předložení akcie k výměně činí 1 (slovy: jeden) měsíc ode dne zápisu zvýšení základního kapitálu do obchodního rejstříku.

5. Po zápisu zvýšení základního kapitálu do obchodního rejstříku vyzve

představenstvo způsobem stanoveným zákonem a stanovami pro svolání valné hromady akcionáře k předložení akcie ve výše uvedené lhůtě za účelem výměny za akcii o vyšší jmenovité hodnotě.







PŘÍLOHA 7

PROVOZNÍ ŘÁD OBJEKTU

RUBÍN Office Center.

Sokolovská 192/79, Praha 8

I. Základní údaje objektu

Název:**RUBÍN Office Center**

telefon recepce: [REDACTED]

ostraha: [REDACTED]

Pronajímatel:**Rubín Real s.r.o.**

Sokolovská 192/79, 186 00 Praha 8 – Karlín

IČ: 281 74 232

Správce objektu:**Technický management objektu:**

Technik

Helpdesk

Nepřetržitá havarijní služba

Tel: [REDACTED]

Tísňová volání:

Tísňová linka Tel: 112

Hasiči Tel: 150

Záchránná služba Tel: 155

Městská policie Tel: 156

Policie Tel: 158

Ohlašovna požáru

Tel: [REDACTED]

Poruchy:

Plyn [REDACTED]

Voda a kanalizace [REDACTED]

Elektřina [REDACTED]

Výtahy [REDACTED]

II. Úvod

- Nájemci podle tohoto Provozního řádu jsou myšleni oprávnění nájemci (dále jen „nájemci“) RUBÍN Office Center na adrese Sokolovská 192/79, 186 00 Praha 8 (dále jen „objekt“) užívající prostory v objektu na základě platných nájemních smluv uzavřených s pronajímatelem, společností RUBÍN Real s.r.o, se sídlem Sokolovská 192/79, 186 00 Praha 8 (dále jen „pronajímatel“).
- Tento Provozní řád je závazným předpisem pronajímatele pro užívání objektu všemi nájemci. Nájemci jsou zavázáni tento předpis dodržovat.
- Správa objektu zodpovídá a zajišťuje plnou organizaci a řízení objektu včetně zajištění plné funkčnosti bezpečnostních technologií, jmenovitě EPS (Elektrická požární signalizace), EZS (Elektrická zabezpečovací signalizace), ACS (vstupní karetní systém), CCTV (Kamerový systém).

III. Organizační zabezpečení a provoz objektu:

Recepční služba

- Informuje návštěvníky o umístění jednotlivých nájemců a pracovníků.
- Dle požadavku informuje navštívené o návštěvě a vyzývá k převzetí k doprovodu po budově.
- Recepce přijímá požadavky návštěvníků na drobné služby (taxi apod.)
- Třídí a rozděljuje došlé časopisy, noviny a poštu došlé mimo P. O. BOX. O došlé poště informuje recepce Nájemce nebo pověřené osoby Nájemce.
- Doprovází a dohlíží na vývoz a třídění odpadu.
- Eviduje návštěvy nájemníků a servisní firmy.
- Eviduje příchod a odchod pracovníků úklidových firem, dle seznamu uloženého na recepci objektu.
- Zaznamenává závady a požadavky nájemníků.
- V nepřítomnosti recepčního, povinnosti recepce přebírá bezpečnostní služba.

Nepřetržitá bezpečnostní služba

Bezpečnostní služba zajišťuje ochranu objektu před vniknutím neoprávněných osob a kontrolní činností předchází vzniku škod v tomto rozsahu:

- Kontroluje oprávněnost vstupu osob do objektů. Má právo požadovat po osobách vstupujících do objektu prokázání totožnosti, resp. po zaměstnancích prokázání se kódovými magnetickými kartami pro vstup do nájemních Prostor.
- Vede evidenci o klíčích a vstupních karet, zapečetěných v přenosných trezorech, od nájemních prostor pro použití při mimořádných událostech (živelné pohromy atd.).
- Vyprošťuje osoby z výtahů.
- Sleduje nepřetržitě informační panely nebo obrazovky uzavřeného televizního systému CCTV informacemi o stavu EPS, EZS.
- Periodicky sleduje pomocí monitorovacího systému prostor vjezdu a výjezdu z parkoviště.
- Ve večerních a nočních hodinách kontroluje pomocí CCTV oprávněnost vjezdu do parkoviště a ovládá vstupní zařízení

Bezpečnostní služba provádí nepřetržitě pochůzky po objektu včetně parkoviště a přilehlých chodníků (podle "Pokynů pro výkon strážní služby") za účelem kontroly zejména se zaměřením na:

- nebezpečí vniknutí nepovolaných osob do objektu, prostoru parkoviště a podnájemních prostor
- zamezení nekontrolovaného bezdůvodného pohybu osob po objektu
- kontrola přístupových dveří a oken v přízemí
- kontrola technických zařízení v technickém podlaží (zvýšená koncentrace plynu, zvýšená teplota v prostoru, nezvyklý hluk provozovaných strojů, dým nebo zápach pocházející z rozvaděčů, el. zařízení, únik vody, apod.)
- kontrola parkujících vozidel z hlediska oprávněnosti parkování, poškození vozidel, znečištění plochy parkoviště vodou, olejem apod.
- do pronajatých nájemních prostor nemá bezpečnostní služba bez povolení nájemců přístup
- v případě nahlášení poruchy technologického zařízení bezodkladně informuje „building managera“ nebo dispečink zajišťující odstraňování závad v mimopracovní době
- bezpečnostní služba ovládá osvětlení společných prostor
- v případě vzniku požárního nebezpečí postupuje bezpečnostní služba podle požárního řádu a interní směrnice bezpečnostní služby
- bezpečnostní služba kontroluje čistotu a schůdnost přilehlých chodníků, zjištěné nedostatky ihned nahlásí útvaru technické obsluhy objektu.

IV. Povinnosti nájemců

- a) Všichni nájemci jsou oprávněni a povinni dodržovat podmínky svých nájemních smluv a užívat objekt pouze v rozsahu jejich nájemní smlouvou.
- b) Nájemci smí užívat společné prostory areálu jen v takové míře, která je nezbytně nutná k tomu, aby mohli nerušeně vstupovat do jimi výhradně užívaných nájemních prostor a odcházet z nich a nerušeně tyto prostory užívat.
- c) Nájemci jsou povinni počínat si tak, aby v důsledku jejich činnosti v areálu nebyli rušeni ostatní nájemci areálu zejména hlukem, prachem, kouřem, pachem či jinak neomezovali sjednané užívání prostor areálu ostatními nájemci.
- d) Nájemci nejsou oprávněni odkládat ve společných prostorách jakékoliv předměty. V prostorách výhradně užívaných Nájemci mohou nájemci odkládat jen takové předměty, jejichž přítomnosti v prostorách není v rozporu s účelem užívání prostor podle jejich platné nájemní smlouvy.
- e) Za ztrátu či odcizení či poškození vnesených předmětů nájemců nenese pronajímatel odpovědnost, pokud toto odcizení, poškození či ztrátu nezavinil. Pronajímatel areálu nehradí škody vzniklé v nájemních prostorách jednotlivých nájemců, ani škody vzniklé ztrátou předmětů z těchto prostor, s výjimkou náhrady škody vyplývající z obecně závazných právních předpisů.
- f) V případě, že vznikne škoda na pronajatých prostorách nebo na budovách areálu nebo jejich zařízení v důsledku jednání zaměstnance, návštěvníka, dodavatele či dalších osob, jejichž vstup do areálu nájemce odsouhlasí, je příslušný nájemce povinen nahlásit takovou škodu neprodleně pronajímateli.
- g) Každý nájemce je povinen zajišťovat úklid a údržbu pronajatých prostor tak, jak je dohodnuto v příslušné nájemní smlouvě. V případě prací souvisejících s úklidem a údržbou či opravami jím pronajatých prostor zajistí každý nájemce, aby svým počínáním nerušil ostatní nájemce, a zajistí provedení takových prací, pokud tomu nebrání vážné důvody, mimo oficiálně stanovenou pracovní dobu určenou pro objekt. Práce nerušící ostatní nájemce, lze provádět v pracovní době.

V. Návštěvní řád

a) Otevírací doba budovy

Budova je pro veřejnost otevřena každý pracovní den od 6,30 do 20.00, Nájemce a jeho zaměstnanci mají nepřetržitý přístup do budovy po celý rok. Mimo tuto otevírací dobu mohou návštěvníci, zprostředkovatelé nebo zákazníci Nájemce vstupovat do budovy a navštěvovat pronajaté prostory pouze za přítomnosti navštívené osoby, která je trvale zaměstnána v objektu.

Pro návštěvy je instalováno tablo s vyznačením firem v recepci tak i obou vchodů.

b) Návštěvníci objektu

Návštěvník je registrován na recepci do Knihy návštěv a setrvává v čekací zóně, než je vyzvednut po telefonickém oznámení z recepcie osobou z navštívené společnosti nebo je recepční službou vpuštěn samostatně po předem avizovaném telefonátu /nahlášení/ u nájemce. Odchod je umožněn, po odepsání v Knize návštěv.

c) Přístup do podzemních garáží objektu

Návštěvníci, kteří chtějí vjet do garáží vozidlem, musí se nahlásit instalovaným telefonním zařízením INTERCOM, které se nachází u vjezdu do garáže. Pracovník recepcie určí místo, kde je možné zaparkovat. Vozidlo bude evidováno přes kamerový systém na monitoru v recepci a závora bude otevřena. Návštěvník, po zaparkování vozidla na vyhrazeném místě navštívené společnosti, opustí prostor garáží přes garážová vstupní vrata a vstoupí do budovy opět hlavním vchodem. Pro parkující návštěvníky není žádný jiný vstup do budovy umožněn.

Dodatečné značení v garážích ukáže návštěvníkovi cestu ke vstupu do budovy. V případě, že parkovací místa jsou obsazena, je návštěvník povinen opustit garážový prostor a automobil odstavit mimo budovu. Parkování na místech jiných než vyhrazených (případně na místech jiných společnosti) není přípustné. Odjezd a zvednutí závory, je provedeno opět přes INTERCOM.

VI. Technický provoz objektu

a) Provoz garáží

Provoz garáží je nepřetržitý 24 hodin denně, 365 dnů v roce v rozsahu "Provozního řádu garáží" se kterým je každý Nájemce při vydání oprávnění k parkování prokazatelně seznámen.

b) Poštovní služby

Poštovní služby si zajišťuje každý Nájemce samostatně.

Došlé časopisy, noviny, a poštu, které doručí Česká pošta přímo na objekt si vyzvednou jednotlivé společnosti na recepci samy na vyzvání recepčního.

c) Vytápění, klimatizace a větrání kancelářských místností:

Vzduchotechnická zařízení v pronajatých prostorách jsou centrálně řízená s možností úprav režimu pro jednotlivé sekce a částečnou individuální regulací klimatizačních jednotek pro dílčí sekce kancelářských prostorů. Klimatizační systém zajišťuje v létě sekce chlazení a v zimě ohřev vzduchu.

Vytápění, ventilace a klimatizace bude v provozu od pondělí do pátku od 7. 00 do 18.00 a provozní doba může být v této době na žádost Nájemce prodloužena.

Žádosti o úpravu stanoveného režimu budou prováděny na základě oznámení Nájemce. Mimo tuto dobu je provozováno zařízení vytápění, ventilace a klimatizace v úsporném režimu, cca 18°C.

- d) **Telefony**
Telefonní provoz je zajišťován centrální pobočkovou ústřednou, nebo pobočkovými ústřednami jednotlivých Podnájemců.
- e) **Úklid**
Pravidelný úklid všech společných prostor provádí technická obsluha objektu.
Hlavní úklid všech společných prostor se provádí 5x týdně v době od 03,00-7,00 hodin.
Úklid nájemních Prostor provádí Nájemce na své náklady.
- f) **Odvoz odpadků**
Odvoz odpadků zajišťuje pro Nájemce firma Pražské služby. Ve vyhrazeném prostoru v přízemí objektu jsou umístěny kontejnery na komunální odpad, papír a plasty.
Povinností Podnájemců je odpad třídít a takto roztríděný odkládat do označených kontejnerů v místnosti v přízemí objektu.
- g) **Hlášení poruch a zjištěných závad:**
Podle tohoto "Provozního řádu" se Nájemce zavazuje k odpovědnosti učinit průkazné oznámení na recepci po zjištění jakékoliv podstatné vady nebo poškození majetku majitele. Dále se Nájemce zavazuje ke své činnosti tak, aby z jeho strany nebo strany jeho zaměstnanců nedocházelo ke škodám na majetku majitele nebo rušení řádného výkonu užívacího práva dalších Podnájemců.

VII. Odpovědnost za dodržování předpisů o požární ochraně

- a) Nájemce odpovídá v pronajatých prostorách za dodržování předpisů o požární ochraně v plném rozsahu znění zákona č. 133/1985 Sb., v platném znění ve společných prostorách objektu.
- b) Správce objektu odpovídá za kontrolu dodržování předpisů o požární ochraně v plném rozsahu znění zákona č.133/1985 Sb., v platném znění ve společných prostorách objektu.
V každém podlaží jsou viditelně vyvěšeny „Požární poplachová směrnice“ a „Požární evakuační plán“
- c) V každém podlaží jsou rozmístěny přenosné hasicí přístroje, požární hydranty, tlačítka požární signalizace. Poškození, přemístování či nezpřístupňování těchto prostředků, jakož i předpisů je zakázáno.
- d) Únikovými cestami jsou chodby všech podlaží. Žádná úniková cesta nesmí být zneprůchodněna např. nevhodně umístěným zařízením, vnitřním vybavením nájemců a dalšími věcmi, které by mohly v případě požáru bránit či omezovat pohyb osob do bezpečí. Směr úniku je v budově vyznačen (nouzové osvětlení s polepy směru úniku do bezpečí) a toto značení nesmí být odstraněno či zakryto.
- e) V objektu je instalována elektronická požární signalizace (EPS), jejíž čidla jsou umístěna jak v jednotlivých kancelářích, tak i ve společných prostorách. Signály z čidel jsou vyhodnocovány u ústředny EPS.
- f) Pro zajištění požární ochrany jsou všichni uživatelé objektu povinni seznámit všechny vlastní pracovníky s požární poplachovou směrnicí, provést základní školení PO a řídit se ustanoveními smlouvy nájmu nebytových prostor. Vznik požáru se vyhláší v celém objektu silným akustickým signálem
- g) O vyhlášení evakuace v případě požáru nebo jiné mimořádné situace rozhoduje správce areálu, v případě bezprostředního nebezpečí nebo již prováděných násilných akcí proti Rubín Office Center rozhoduje o evakuaci ostraha, Policie ČR, případně velitel Hasičského sboru.
- h) Každý jednotlivý uživatel objektu odpovídá za provedení evakuace osob v jím užívaných prostorech. Každý uživatel objektu je povinen okamžitě ohlásit pracovníkům ostrahy a správě vznik jakékoliv

mimořádné situace, která může mít za následek ohrožení života a zdraví osob. Tutéž povinnost má uživatel i v případě hrozby teroristickým útokem vůči němu nebo jakékoli části objektu. Jednotliví uživatelé odpovídají za vytipování materiálu určených k přednostnímu vynesení z objektu, v případě, že tak neučiní, bude postupováno v případě mimořádné události podle rozhodnutí velitele zásahu Hasičského sboru, příp. Policie.

- i) Užívání přímotopných spotřebičů /el. vařičů, el. konvic atd./ je povoleno pouze v prostorách k tomu určených, tj. pouze v kuchyňkách. Uživatel oznámí správě objektu odpovědného pracovníka za provoz těchto zařízení.
- j) U všech používaných el. spotřebičů je uživatel povinen v souladu s vyhl. č. 48/1982 Sb. zajistit periodickou kontrolu-revizi technického stavu dle CSN 331600.

VIII. Závěrečná ustanovení

Ustanovení tohoto "Provozního řádu" jsou závazná pro všechny pracovníky organizací umístěných v objektu nebo zajišťujících provoz objektu. Při porušení ustanovení tohoto "Provozního řádu" může majitel objektu uplatňovat odpovídající opatření v návaznosti na ustanovení podnájemní smlouvy. Provozní řád může být v průběhu provozu objektu ze strany technického provozu objektu doplňován nebo změněn na základě skutečností vyplývajících z provozu objektů v zájmu zajištění nerušeného výkonu práv a povinností podnájemců vyplývajících z uzavřené podnájemní smlouvy.

Provozní řád garáží

Vjezd do nadzemních garáží a výjezd je z Pobřežní ulice v provozu nepřetržitě tj. 24 hodin denně po 365 dní v roce a je možný pouze na základě oprávněné přístupové karty. Jednotlivá stání podnájemců v garážích jsou označena názvem firmy. Do nadzemního parkoviště je přístup zabezpečen pomocí přístupových karet dvěma vchody od výtahů a schodišť, jedním ze strany ulice Sokolovská a druhým ze strany ulice Pobřežní.

Vjezdy, výjezdy a oprávněnost vjezdu do nadzemních garáží ve večerních a nočních hodinách kontroluje strážní služba pomocí kamer a intercomu.

Vjezd a výjezd do podzemních garáží je z Pobřežní ulice je možný pouze na základě oprávněné přístupové karty. Jednotlivá stání Podnájemců v podzemních garážích jsou označena názvem firmy.

Do podzemního parkoviště je přístup zabezpečen pomocí přístupových karet šesti vchody od výtahů a schodišť, třemi ze strany ulice Sokolovská a třemi ze strany ulice Pobřežní.

Strážní služba provádí kontrolu parkujících vozidel z hlediska oprávněnosti parkování, možnosti poškození a bezpečnosti vozidel

Uživatelé parkovišť jsou povinni:

- parkovat na vyhrazených stáních, mimo vyznačených parkovacích míst je v areálu parkování **ZAKÁZÁNO!**
- neomezovat pohyb ostatních uživatelů po parkovišti,
- udržovat pořádek a čistotu na parkovišti,
- v případě poškození vozidla při parkování je nutno nehodu ihned nahlásit v recepci nebo pracovníkům ostražky,
- ihned nahlásit pracovníkům ostražky jakoukoliv podezřelou činnost v prostorách parkoviště,
- v případě zjištění požáru urychleně nahlásit ostražce příp. přímo zavolat číslo 150 - požárníky
- dodržovat nejvyšší povolenou rychlost 20 km/h a nepoškozovat vozovku prudkým rozjížděním vozidla, resp. náhlým brzděním
- pro garáže platí zákaz vjezdu vozidel na pohon plynem

- dodržovat provozní řád parkoviště
- nekouřit a nepoužívat otevřený oheň;
- na motorových vozidlech neprovádět jakékoliv opravy včetně údržby a mytí vozidel;
- motor uvádět do chodu jen bezprostředně za účelem výjezdu z garáže;
- v případě, že se ozve zvukový signál a světelná signalizace překročení hladiny CO₂, okamžitě vypnout motor vozidla, uzamknout vozidlo a opustit prostor podzemních garáží;
- v případě, že se ozve zvukový signál a světelná signalizace požárního poplachu, okamžitě vypnout motor vozidla, uzamknout vozidlo a opustit prostor podzemních garáží;
- v prostoru podzemních garáží se mohou pohybovat děti do 15ti let pouze v doprovodu dospělých osob. Samovolné pobíhání zvířat v areálu je zakázáno.

Postup v případě poškození vozidla:

- Pokud uživatel zjistí, že v době, kdy jeho vozidlo bylo odstaveno na jemu vyhrazeném parkovacím místě, bylo poškozeno, je povinen toto neprodleně oznámit pracovníkovi ostrahy, který zajistí přivolání policie, aby mohla být záležitost prošetřena.
- Pokud uživatel způsobí škodu na jiném vozidle je povinen o této skutečnosti bezprostředně informovat pracovníka ostrahy, který zajistí přivolání policie, aby mohla být záležitost prošetřena.
- Pronajímatel se zavazuje zajistit, že v případě, že některý z uživatelů garáží způsobí jinému uživateli škodu na vozidle zaparkovaném na příslušném parkovacím místě, ostraha garáží učiní všechny potřebné a nezbytné úkony a kroky k tomu, aby takový uživatel mohl být činěn odpovědným za škodu způsobenou jinému uživateli.
- Pronajímatel, nájemce a uživatelé garáží jsou povinni si ve shora uvedených případech poskytnou maximální součinnost, jinak v opačném případě vzniká uživateli takto poškozenému nárok na náhradu škody proti subjektu, který bezdůvodně odmítl součinnost poskytnout.

