

Česká republika – Ministerstvo životního prostředí



KODAŇSKÁ OFFICE CENTER s.r.o.

NÁJEMNÍ SMLOUVA

TATO NÁJEMNÍ SMLOUVA (dále jen „**smlouva**“) je uzavřena dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“),

MEZI

KODAŇSKÁ OFFICE CENTER s.r.o.

se sídlem: Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10 – Vršovice
jednatel: Yarivem Ronenem a Mgr. Lukášem Nohejlem, jednateli
IČO: 28446747
DIČ: CZ28446747 (je plátcem DPH)
bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4
číslo účtu: 514 001 5258/5500
zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 142110

DÁLE JEN „**Pronajímatel**“
NA STRANĚ DRUHÉ

A

Česká republika – Ministerstvo životního prostředí

se sídlem: Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10
jednatel: Ing. Martina Setzerová, ředitelka odboru provozního
IČO: 00164801
bankovní spojení: ČNB Praha 1
číslo účtu: 7628001/0710
zástupce pro věcná jednání: Mgr. Pavla Oborníková, vedoucí oddělení hospodářské správy

DÁLE JEN „**Nájemce**“
NA STRANĚ JEDNÉ

PRONAJÍMATEL A NÁJEMCE SPOLEČNĚ JEN „**smluvní strany**“
NEBO JEDNOTLIVĚ JAKO „**smluvní strana**“.

Vzhledem k tomu, že:

Pronajímatel je vlastníkem budovy č.p. 1441/46, umístěné na pozemkové parcele č. 857/1, zapsané na listu vlastnictví č. 3884 v katastrálním území Vršovice, obec Praha, tvořícím Přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „**Budova**“),

bylo dohodnuto následující:

Čl. 1 – Předmět smlouvy

- 1.1** Pronajímatel pronajímá Nájemci za úplaty a na dobu určitou nebytové prostory s čistou vnitřní výměrou podlahové plochy **53,72 m²** (dále jen „**Prostory**“), které jsou znázorněny barevně na plánu (dále jen „**Plán**“) tvořícím Přílohu č. 2 této smlouvy a nacházejí se v 7. nadzemním podlaží Budovy (blíže specifikované jako budova B). 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 navýšení je **60,17 m²**.
- 1.2** Výměry podlahových ploch Prostor uvedené v Čl. 1 bod 1.1 této smlouvy 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 této smlouvy o max. +/-3 %, nebude mít tato skutečnost vliv na výši nájemného (jak je definováno níže), ani na výši poplatku za služby uvedenou 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 této smlouvy 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 této smlouvy 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 dodatku k této smlouvě. Žádná ze smluvních stran není oprávněna požadovat zpětnou úpravu již splatného nájemného nebo poplatku za služby.

Čl. 2 – Účel nájmu

- 2.1** Nájemce je oprávněn užívat Prostory pouze jako kancelářské prostory k výkonu státní správy (dále jen „**Přípustné užívání**“). Nájemce se zavazuje, 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.
- 2.3** Nájemce je povinen si na vlastní náklady zajistit veškerá povolení a licence, jež právní předpisy vyžadují k řádnému výkonu Přípustného užívání, jako jsou např. živnostenské listy, koncese, aj. (dále jen „**Povolení**“), a tato Povolení udržovat po celou dobu nájmu platná a účinná, jakož i plnit podmínky v nich uvedené. Nájemce je povinen předat Pronajímateli na jeho žádost kopii každého Povolení a jejich dodatků či změn, a to vždy bez zbytečného odkladu po jejich vydání příslušným orgánem. Nemožnost Nájemce zajistit nebo udržet v platnosti a účinnosti Povolení nemá vliv na platnost a účinnost této Smlouvy a na práva a závazky Nájemce z ní vyplývající.

Čl. 3 – Doba nájmu

- 3.1** Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou v délce 36 měsíců (dále jen „**Doba nájmu**“), jež začala běžet ode dne zahájení nájmu (dále jen „**Den zahájení**“). Dnem zahájení se rozumí 19. 04. 2018, kdy byl fakticky zahájen nájem Prostor dle této smlouvy na základě konkludentní dohody smluvních stran. Smluvní strany tímto potvrzují a staví najisto ve smyslu

§ 1903 a násl. občanského zákoníku, že nájem byl do doby nabytí účinnosti této smlouvy oboustranně realizován řádně a včas. Pronajímateli s ohledem na tuto skutečnost náleží nájemné a poplatky za služby dle této smlouvy i za dobu ode Dne zahájení nájmu do doby nabytí účinnosti této smlouvy, přičemž nájemné a poplatky za služby za tuto dobu bude uhrazeno dle Čl. 4 a 5 této smlouvy a na další podmínky se použijí přiměřeně příslušná ustanovení této smlouvy. Pokud žádná ze smluvních stran nedoručí druhé smluvní straně písemné oznámení, že trvá na skončení nájmu ke konci Doby nájmu, prodlužuje se Doba nájmu o dalších 12 měsíců, a to i opakovaně. Nájem může být předčasně ukončen způsobem uvedenými v této smlouvě.

- 3.2** Nájemce převzal od Pronajímatele Prostory ve stavu odpovídajícím Přípustnému užívání s případnými úpravami dle Čl. 7 bod 7.6 této smlouvy dne 13. 04. 2018 („**Den převzetí**“). V Den převzetí smluvní strany podepsaly **Předávací protokol**, v němž je popsán stav Prostor, případně další podrobnosti. Smluvní strany souhlasně prohlašují a zaručují, že Předávací protokol má účinky zamýšlené touto smlouvou i v případě, kdy je podepsán jinými osobami, než jsou osoby jednající za příslušnou smluvní stranu uvedené v úvodu této smlouvy, a dále prohlašují a zaručují, že závaznost Předávacího protokolu i v takovém případě bez veškerých výhrad a podmínek respektují.

Čl. 4 – Nájemné, úhrada Nájemného a jeho úprava

- 4.1** Nájemce je povinen hradit Pronajímateli nájemné za užívání Prostor ve výši **242,- Kč** za 1 m² výměry Prostor měsíčně navýšené o nájemné ve stejné výši za Add-on faktor odpovídající 12 % výměry Prostor, tj. měsíčně **celkem 14.561,- Kč** (dále jen „**Nájemné**“). Nájem nemovité věci je dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, osvobozen od daně z přidané hodnoty (dále jen „**DPH**“).
- 4.2** Nájemce je povinen platit na základě této smlouvy Nájemné měsíčně nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, za který je Nájemné placeno, a to na bankovní účet Pronajímatele č. 514 001 5258/5500, 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.
- 4.3** S ohledem na skutečnosti popsané výše v Čl. 3 bod 3.1 této smlouvy smluvní strany staví najisto, že Pronajímatel je v rámci narovnání nájmu oprávněn Nájemci fakturovat měsíční Nájemné dle tohoto článku a poplatky za služby dle Čl. 5 této smlouvy v plném rozsahu již ode Dne zahájení, tj. od 19. 04. 2018, přičemž platba Nájemného a poplatků za služby ode Dne zahájení do konce kalendářního měsíce, do něž spadá začátek účinnosti této smlouvy, je splatná do 45 dnů ode dne účinnosti na základě samostatné faktury vystavené Pronajímatelem, a Nájemce se zavazuje tuto platbu uhradit.
- 4.4** Nájem 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.
- 4.5** 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 zaokrouheno na celé koruny české nahoru. Dojde-li ke zvýšení Nájemného, Pronajímatel vypočte novou částku Nájemného a oznámí ji Nájemci. Za oznámení se také považuje faktura vystavená Pronajímatelem za Nájemné zvýšené v souladu s tímto článkem smlouvy (dále jen „**Oznámení**“). Poté, co Nájemce obdrží Oznámení, je povinen uhradit Pronajímateli na základě faktury Pronajímatele rozdíl mezi veškerými platbami Nájemného, které byly Nájemcem hrazeny od 1. ledna příslušného roku, a platbami Nájemného tak, jak byly Pronajímatelem s účinností od 1. ledna příslušného roku v souladu s tímto ustanovením aktualizovány. 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.

- 4.6 Veškeré 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.
- 4.7 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.
- 4.8 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.
- 4.9 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.

Čl. 5 – Poplatek za služby

- 5.1 Nájemce je povinen formou paušálních plateb platit Pronajímateli zálohy na služby (dále jen „**Poplatek za služby**“) poskytované s nájmem Prostor, jež jsou uvedeny v Čl. 8 bod 8.2 této smlouvy (dále jen „**Služby**“) a dále blíže rozepsány v Příloze č. 4 této smlouvy. Poplatek za služby činí **140,- Kč** za 1 m² výměry Prostor měsíčně plus DPH, tj. **celkem** měsíčně **8.423,80 Kč** 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 č. 514 001 5258/5500, vedený 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. První platba Poplatků za služby společně s Nájemným za dobu ode Dne zahájení nájmu do nabytí účinnosti této smlouvy je splatná v souladu s Čl. 4 bod 4.3 této smlouvy.
- 5.3 Pronajímatel je povinen zúčtovat Poplatek za služby do konce každého kalendářního čtvrtletí (v případě 4.Q nejpozději k 31.12. daného kalendářního roku) v souladu s § 49 odst. 2 zákona č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla), ve znění pozdějších předpisů, s výjimkou elektrické energie, vody a tepla, které je povinen zúčtovat nejpozději po uplynutí každých 12 po sobě jdoucích kalendářních měsíců.

- 5.4** 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, jejích částí a souvisejících zařízení. 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.
- 5.5** V případě prodlení Nájemce s úhradou jakékoliv platby dle této smlouvy v délce více než 30 dní je Pronajímatel oprávněn okamžitě 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.

Čl. 6 – Úpravy

- 6.1** Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět jakékoli změny či úpravy Prostor, včetně montáže jakýchkoli zařízení (dále jen „Úpravy“).
- 6.2** Nájemce je povinen si zajistit veškerá povolení, oznámení, souhlasy a stanoviska, která budou vyžadována příslušnými právními předpisy v souvislosti s prováděním Úprav.
- 6.3** 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 poddodavatelů provádějících práce související s Úpravami. Součástí pojistných smluv musí být rovněž pojištění odpovědnosti za škodu, a to v rozsahu, se kterým bude Pronajímatel souhlasit.
- 6.4** 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 bodu 6.3 tohoto článku. Veškeré Úpravy Prostor budou po ukončení této smlouvy písemně odstraněny na náklady Nájemce, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
- 6.5** Pronajímatel souhlasí, že v souladu s ustanovením § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, 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.

Čl. 7 – Práva a závazky Nájemce

7.1 Nájemce je oprávněn:

- 7.1.1 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**“) s tím, že Pronajímatel má právo (i) užívat nebo pronajmout jakékoli Užívané společné prostory jakýmkoli osobám dle svého výběru a/nebo (ii) pořádat v Užívaných společných prostorách reklamní a jiné akce dle své rozumné úvahy;
- 7.1.2 umístit v Užívaných společných prostorách informační tabuli s názvem, případně logem, své společnosti, 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;
- 7.1.3 po předchozí rezervaci a jejím potvrzení ze strany Pronajímatele bezplatně využívat jednací salonky v dolní lobby Budovy a zasedací místnost až pro 30 osob ve 12. NP budovy B;
- 7.1.4 bezplatně využívat sdílené negarantované internetové připojení.

7.2 Nájemce je povinen:

- 7.2.1 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;
- 7.2.2 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;
- 7.2.3 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 6 bodů 6.1 a 6.2 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;
- 7.2.4 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 přihlédne k jeho důvodným připomínkám. Pravidla užívání Budovy vydaná a platná v době trvání nájmu podle této smlouvy tvoří Přílohu č. 3 této smlouvy;
- 7.2.5 bez zbytečného odkladu plnit veškeré požadavky stanovené právními předpisy a/nebo příslušnými správními orgány, jež se týkají užívání Prostor nebo Budovy;
- 7.2.6 udržovat Prostory v čistotě a udržovat pořádek v Užívaných společných prostorách v Budově;
- 7.2.7 dodržovat bezpečnostní a protipožární ochranu Prostor a Budovy;

- 7.2.8 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;
- 7.2.9 předat Pronajímateli 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 obdržel nebo zjistí, že byly vydány;
- 7.2.10 umožnit Pronajímateli 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;
- 7.2.11 v co nejkratším možném termínu, 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;
- 7.2.12 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;
- 7.2.13 bez souhlasu Pronajímatele nepoužívat vlastní elektrická topná tělesa;
- 7.2.14 na svůj náklad a včas zajišťovat revize vlastních elektrických spotřebičů v Prostorách;
- 7.2.15 nezasahovat do energetických, telekomunikačních, vodovodních, kanalizačních a jiných zařízení a sítí;
- 7.2.16 Nájemce nesmí v Prostorách umístit vybavení (zařízení) těžší než 250 kg/m².

Čl. 8 – Práva a závazky Pronajímatele

8.1 Pronajímatel je povinen:

- 8.1.1 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;
- 8.1.2 umožnit Nájemci, aby si na své náklady vybavil Prostory potřebným nábytkem a zařízeními, a to za podmínek uvedených v Článku 6 a 7 této smlouvy výše;
- 8.1.3 zajistit nutné opravy a údržbu Budovy a Užívaných společných prostor s výjimkou oprav a údržby, za které odpovídá Nájemce dle Článku 7 bod 7.2.3 této smlouvy;
- 8.1.4 umožnit Nájemci, aby si na své náklady zajistil a instaloval, písmena nebo čísla na vstupních dveřích Prostor, přičemž všechna tato písmena a čísla budou v grafické úpravě používané v Budově a v Prostorách a za podmínek uvedených v Článku 7 této smlouvy.

8.2 Pronajímatel se zavazuje poskytovat s nájmem Prostor tyto Služby:

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

- 8.2.2 dodávku elektrické energie (pro Prostory a společné prostory v Budově);
 - 8.2.3 provoz, údržbu, revize, běžné opravy a nezbytné provozní zkoušky klimatizace, VZT, vytápění a ohřev teplé vody a jiných souvisejících technologií;
 - 8.2.4 provoz, údržbu, revize, běžné opravy a nezbytné provozní zkoušky EPS, PBX a EZS (včetně přístupových systémů);
 - 8.2.5 zajištění provozuschopnosti a povinných revizí přenosných hasicích přístrojů, požárních hydrantů a zajištění dokumentace PO vztahující se k Budově;
 - 8.2.6 úklid společných prostor a kanceláří v Budově;
 - 8.2.7 údržbu a běžné opravy společných prostor v Budově a venkovních ploch;
 - 8.2.8 provoz výtahů, údržbu, revize, běžné opravy a nezbytné provozní zkoušky dopravních prostředků – výtahů;
 - 8.2.9 ostrahu Budovy,
 - 8.2.10 provoz, údržbu, revize, běžné opravy a nezbytné provozní zkoušky automatických dveřních systémů, zavíračů, vrat, závor atd.;
 - 8.2.11 zajištění řádného provozu a správy Budovy;
 - 8.2.12 pojištění Budovy;
 - 8.2.13 úhradu daně z nemovitostí dle platných právních předpisů;
 - 8.2.14 provoz poštovní podatelny v Budově;
 - 8.2.15 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., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- 8.3** 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. 14 bod 14.2 této smlouvy.
- 8.4** Vznikne-li Pronajímateli 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.
- 8.5** 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.

Čl. 9 – Podnájem

- 9.1** Nájemce není oprávněn přenechat Prostory nebo jejich část do podnájmu nebo jiného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

Čl. 10 – Postoupení

- 10.1** Nájemce není oprávněn postoupit svá práva a povinnosti dle této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 10.2** 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.

Čl. 11 – Pojištění

- 11.1** Pronajímatel je povinen uzavřít odpovídající pojištění Budovy. Toto pojištění nekryje majetek, ušlý zisk a Úpravy pořízené Nájemcem.

Čl. 12 – Ukončení smlouvy

- 12.1** Tato smlouva může být ukončena:
- 12.1.1 dohodou smluvních stran;
 - 12.1.2 výpovědí smluvní stran za podmínek uvedených v ujednáních tohoto Článku;
 - 12.1.3 odstoupením v případech stanovených touto smlouvou.
- 12.2** Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v následujících případech:
- 12.2.1 Nájemce užívá Prostory v rozporu s touto smlouvou, a to i přes písemné upozornění Pronajímatele, v němž byla Nájemci poskytnuta přiměřená lhůta pro nápravu;
 - 12.2.2 Nájemce je po dobu více než 10 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;
 - 12.2.3 Byl prohlášen konkurz na majetek Nájemce a/nebo v případě úpadku Nájemce;
 - 12.2.4 Nájemce poruší svoji povinnost a nepřevezme Prostory a/nebo nepodepíše Předávací protokol dle Článku 3 bod 3.2 této smlouvy;
 - 12.2.5 Nájemce poruší jakoukoli jinou svoji povinnost dle této smlouvy, včetně Pravidel užívání Budovy, a takové porušení neodstraní do 15 dnů od obdržení písemné výzvy Pronajímatele.
- Výpovědní doba v případě výpovědi dle tohoto bodu činí 15 dnů ode dne doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 12.3** 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 z důvodů existence překážky vzniklé nezávisle na vůli Pronajímatele, ve smyslu ustanovení § 2913 odst. 2 občanského zákoníku, 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 8 bod 8.3 a bod 8.5 této smlouvy a dále za podmínek uvedených v Článku 13 této smlouvy. Výpovědní doba v případě výpovědi dle tohoto bodu činí jeden měsíc a začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

- 12.4** 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.
- 12.5** Kromě shora uvedených případů je kterákoliv ze stran oprávněna vypovědět tuto smlouvu i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba v případě výpovědi dle tohoto bodu činí šest měsíců a začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 12.6** 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 opotřebením a s přihlédnutím k článku 6 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 Doby nájmu dle této smlouvy. Uhrazení smluvní pokuty nemá vliv na právo Pronajímatele požadovat náhradu škody způsobené takovým porušením, které lze uplatnit samostatně a v plném rozsahu.
- 12.7** 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 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.
- 12.8** V případě, že se Nájemce dopustí jakéhokoli porušení této smlouvy uvedeného v Článku 12 bod 12.2.1 až 12.2.5 této smlouvy a Pronajímatel následně v souladu s uvedeným článkem tuto smlouvu vypoví, je Pronajímatel oprávněn vyúčtovat Nájemci smluvní pokutu ve výši dvouměsíčního Nájemného platného ke dni porušení příslušné povinnosti. 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.
- 12.9** 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 dní od předání upozornění o takovém nesplnění nebo porušení Nájemci, vyjma nouzového stavu nebo stavu zapříčiněného 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).

12.10 Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy, jestliže zjistí, že Pronajímatel:

12.10.1 nabízel, dával, přijímal nebo zprostředkoval určité hodnoty s cílem ovlivnit chování nebo jednání kohokoliv, ať již státního úředníka nebo někoho jiného, přímo nebo nepřímo, při uzavírání nebo provádění této smlouvy; nebo

12.10.2 zkrášloval jakékoliv skutečnosti za účelem ovlivnění uzavírání nebo provádění smlouvy ke škodě Nájemce, včetně užití podvodných praktik k potlačení a snížení výhod volné a otevřené soutěže.

Čl. 13 – Poškození Budovy

13.1 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.

Čl. 14 – Oznámení

14.1 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: Ing. Lenka Vrlová

Pevná linka: +420 234 062 068, +420 234 062 069

Mobilní telefon: +420 775 550 815, +420 775 550 806

E-mail: lvrlova@daramis.com

14.2 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 – Ministerstvo životního prostředí

Adresa: Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10

Kontaktní osoba: Mgr. Pavla Oborníková

Pevná linka: +420 267 122 052

Mobilní telefon: xxxxxxxxxxx

E-mail: pavla.obornikova@mzp.cz

14.3 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.

Čl. 15 – Závěrečná ustanovení

- 15.1** Tato smlouva se řídí právem České republiky.
- 15.2** Ukončením platnosti této smlouvy nezaniká povinnost Nájemce splnit své závazky vyplývající z této smlouvy.
- 15.3** Přílohy této smlouvy tvoří její nedílnou součást.
- 15.4** 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.
- 15.5** Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
- 15.6** 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.
- 15.7** Tato smlouva je uzavřena ve třech vyhotoveních v českém jazyce, z nichž Pronajímatel obdrží jedno a Nájemce dvě vyhotovení.
- 15.8** 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.
- 15.9** Pronajímatel uzavřením smlouvy výslovně souhlasí, aby smlouva a/nebo jakákoliv část včetně všech případných dodatků a příslušná metadata k ní byla Nájemcem zveřejněna způsobem umožňujícím neomezenému počtu třetích osob dálkový přístup a/nebo jiným vhodným způsobem v souladu s příslušnými právními předpisy.
- 15.10** Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v Informačním systému Registr smluv dle příslušného právního předpisu. Uveřejnění smlouvy a příslušných metadata, popř. dodatků a dalších informací v Informačním systému Registr smluv provede Nájemce.

ZA PRONAJÍMATELE

V Praze, dne 21. 08. 2018

ZA NÁJEMCE

V Praze, dne 16. 08. 2018

KODAŇSKÁ OFFICE CENTER s.r.o.

Yariv Ronen

jednatel

Česká republika – Ministerstvo životního
prostředí

Ing. Martina Setzerová

ředitelka provozního odboru

KODAŇSKÁ OFFICE CENTER s.r.o.

Mgr. Lukáš Nohejl

jednatel

Příloha č. 1
Výpis z katastru nemovitostí vztahující se k Budově



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.01.2018 11:15:02

hotovené dálkovým 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	zbořeniště	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 zřiz. věc. bř. (GP č. 916-39/2004)

GTS Czech s.r.o., Přemyslovská Parcela: 856/1 Z-190604/2009-101
2845/43, Žižkov, 13000 Praha 3,
RČ/IČO: 28492170

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 Parcela: 857/1 V-32229/2013-101
3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5,
RČ/IČO: 27376516

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
3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5,
RČ/IČO: 27376516

Parcela: 856/1

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
310/60, Nusle, 14000 Praha 4,
RČ/IČO: 63998980

Parcela: 857/1

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.

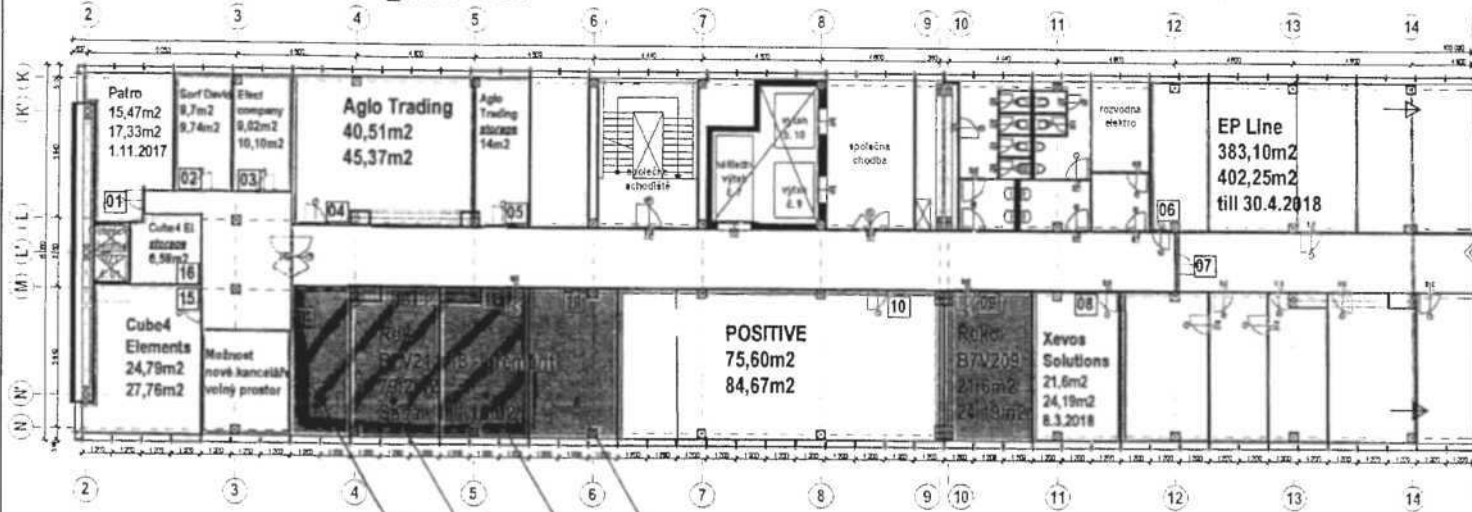
Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 05.01.2018 11:32:10

Příloha č. 2
Plán Prostor a Budovy

Označení kanceláří sever - B7V2_ číslo dveří

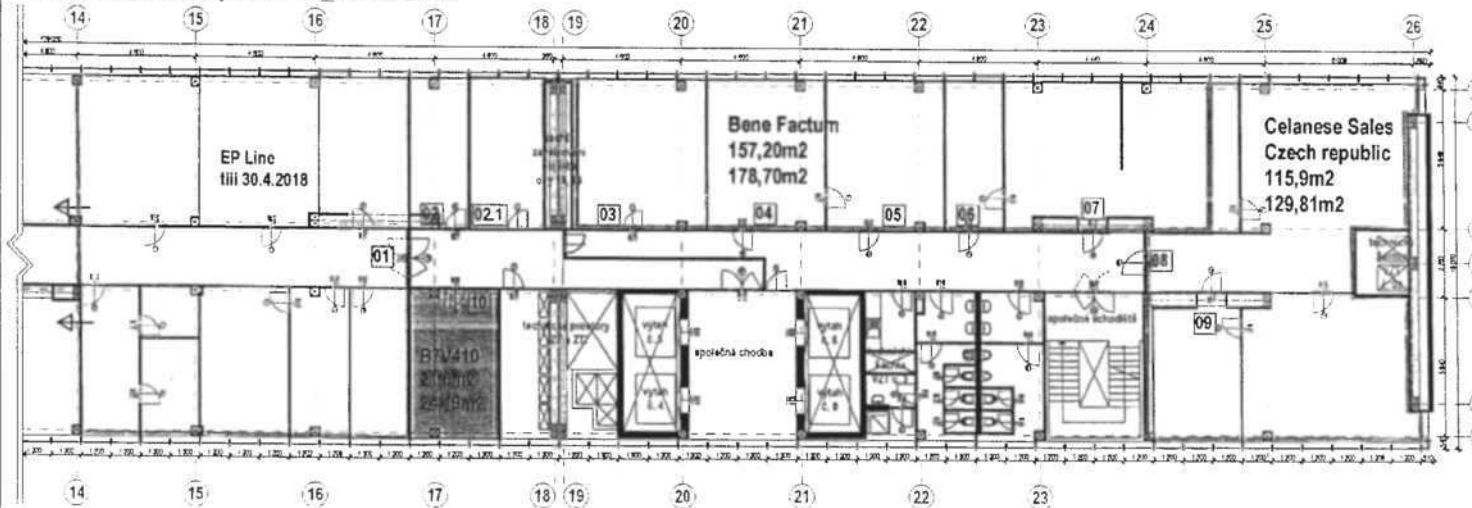


KODÁŇSKÁ OFFICE CENTER s.r.o.
B - 7NP/6.patro

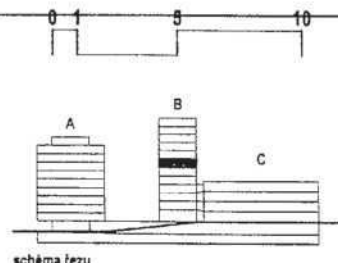
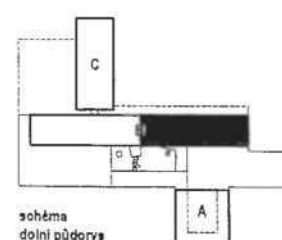
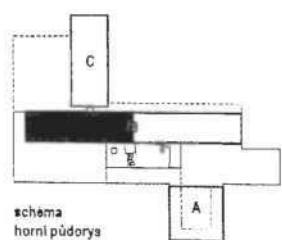
Office to let

13,76 20,41m² 19,85m² 20,23m² Σ 74,5m²

Označení kanceláří jih - B7V4_ číslo dveří



Poznámka: Výtahy zaměřeny na úroveň střešní plochy pro výhled z plochy ve výšce 21,300m. Pro půdorys budovy jsou uvedeny pouze rozměry a dispozice, které jsou v souladu s projekční dokumentací. Pro další údaje kontaktujte projektanta.



Název PD:	
4D CENTER	
Vlastník stavby:	KODÁŇSKÁ OFFICE CENTER, s.r.o. Praha 10, Vršovská, Kodaňská 451441, PSČ 11000
Místo stavby:	4D CENTRE - Palác Kodaňská Praha 10, Vršovská, Kodaňská 451441, PSČ 11000
Měřítko: 1:200	
Název výkresu: půdorys objekt B šesté patro (7.NP) výška +21,300	

Příloha č. 3
Pravidla užívání Budovy / Provozní řád 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 (zvonek 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 odstavování 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: pozadavky@palackodanska.cz. 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: pozadavky@palackodanska.cz. V případě havárie nebo nebezpečí z prodlení kontaktujte ostrahu objektu na tel. číslech: 234 063 333, 234 062 512 nebo 725 543 947.

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 přikontrolovat, 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 recepce 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 požární bezpečnostní předpisy a požární 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, 234 06/2512, 3333 nebo mobil 725 543 947.
- 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 recepce, **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 recepce – (tel. linka 2512 nebo 3333, přímé telefonní spojení 234 062 512, 234 063 333, 725 543 947)

- 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 nejbližší 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 nutné 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.94II987 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 I 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 /podzím:

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 technikou 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 rádiové 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

Markéta Lhotová
Property Manager
KODAŇSKÁ OFFICE CENTER s.r.o.

Příloha č. 1 :

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 požadavků 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 CO₂ 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** (tel.: tel. linka **2512** nebo **3333**, přímé telefonní spojení 234 062 512, 234 063 333) a její činnost je nepřetržitá 24 hod.
7. Požární poplach je v objektu vyhlášen z technického zázemí recepce **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, p. Romana Pálu, na tel.: 608 238 386.

Roman Pála, v.r.

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) ...  234 063 333,
234 062 512
- ➔ Hasičský záchranný sbor / Tísňová linka ...  150 nebo 112
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 zasazeném 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	...	608 238 386	

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: Roman Pála (OOZ č.k. Z – 73/97)

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 KODANĚSKÁ 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) ...**  **234 063 333**
234 062 512
- ➔ **The Prague Fire Brigade / Emergency Line ...**  **150 or 112**

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

Prague Fire Brigade	...	150	
Police	...	158	
Emergency First Aid station ...	155		
Emergency telephone line	...	112	
Gas – fault warning	...	1239	
Electric current – fault warning	...	224 915 151	
Water –fault warning	...	840 111 112	
Company fire-prevention officer	...	608 238 386	

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

Author of the document: Roman Pála (OOZ č.k. Z – 73/97)

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 of 1. 4. 2006. Validity and operation of this document will be certified at least once a year by a fire training evacuation alarm test.

Příloha č. 4**Předpokládané rozdělení záloh na jednotlivé položky nákladů pro rok 2018****MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ**

Předpokládané rozdělení záloh na jednotlivé položky nákladů pro rok 2018

Plocha kanceláří 60,17 m²
 Zálohová platba 140,- Kč/m²

Měsíční záloha	bez DPH	včetně DPH
	8 423,80	10 077,86

Položka	% z celku	Kč na 1 m ²	Bez DPH	Sazba DPH	Včetně DPH
Elektřina	19,11 %	26,76	1 609,79	21 %	1 947,85
Vytápění	20,60 %	28,84	1 735,30	15 %	1 995,60
Voda	2,14 %	2,99	180,27	15 %	207,31
Odvoz odpadu	1,73 %	2,43	145,73	21 %	176,33
Úklid	13,02 %	18,23	1 096,78	21 %	1 327,10
Technická údržba	24,34 %	34,07	2 051,78	21 %	2 482,65
Ostraha	3,84 %	5,38	323,74	21 %	391,73
Služby na budově	2,32 %	3,25	195,43	21 %	236,47
Pojištění budovy	0,97 %	1,36	81,71	21 %	98,87
Správní náklady	11,57 %	16,20	974,63	21 %	1 179,30
Daň z nemovitosti	0,34 %	0,48	28,64	21 %	34,65
CELKEM	100,00 %	140,00	8 423,80		10 077,86