



000009-000/2018-09

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

### 1. SMLUVNÍ STRANY

Tato nájemní smlouva (dále jen "**Smlouva**") se uzavírá dne 09.10.2018 mezi:

**New Karolina Office Development, a.s.**

se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00

IČO: 27959996, DIČ: CZ27959996

zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12358

zastoupená: Radimem Passerem, předsedou představenstva

(dále jen "**Pronajímátele**")

-a-

**Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky**

se sídlem Praha 3, Vinohradská 2577/ 178, PSČ 130 00

IČO: 47114304, DIČ: CZ47114304

zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 7216

zastoupená: MUDr. Davidem Kostkou, MBA, generálním ředitelem

(dále jen "**Nájemce**")

(Pronajímátele a Nájemce společně dále jen "**Strany**").

### 2. DEFINICE A PŘÍLOHY

2.1 Navíc k výrazům definovaným výše nebo v jiné části této Smlouvy, následující výrazy budou mít níže uvedené významy:

<b>Budova</b>	znamená budovu č.p. 3348, č. or. 65, označenou jako "Nová Karolina Park" která je součástí pozemku parc. č. 244/53, v katastrálním území Moravská Ostrava, na adrese ul. 28. října, Ostrava, včetně jakýchkoliv souvisejících zařízení, přístaveb, přestaveb a/nebo úbytků, které mohou kdykoliv v budoucnu, podle volby Pronajímátele, ve větším či menším rozsahu tvořit její součást;
<b>CZK</b>	znamená českou korunu či jakoukoliv jinou případnou budoucí měnu České republiky;
<b>Den zahájení nájmu</b>	znamená jakýkoliv den v období od 1. ledna 2019 do 1. dubna 2019 (v obou případech včetně), který, pod podmínkou předchozího dokončení a vydání příslušného povolení k užívání Zařizovacích prací, Pronajímátele (podle své volby) písemně oznámí Nájemci ve Výzvě k převzetí Prostor;
<b>Doba trvání nájmu</b>	znamená dobu určitou deseti (10) let, která bude začínat Dnem zahájení nájmu, pokud nebude prodloužena či předčasně ukončena v souladu s ustanoveními této Smlouvy;
<b>Dodatečné navýšení</b>	znamená smluvně dohodnutou složku navýšení Kancelářské plochy v celkové výši 22,77 metrů čtverečních zohledňující právo Nájemce užívat

	chodby a toalety spolu s ostatními nájemci na tomtéž podlaží Budovy; přičemž taková složka navýšení je stanovena jako celková výměra takových chodeb a toalet vynásobená podílem Kancelářské plochy na celkové pronajimatelné kancelářské ploše příslušného podlaží Budovy;
<b>Dokumentace Zařizovacích prací</b>	znamená soubor podrobných plánů a specifikací Zařizovacích prací, který bude vycházet ze seznamu připojeného jako <u>Příloha 10</u> této Smlouvy (ledaže by se Strany písemně dohodly jinak), a který bude podle Platných právních předpisů dostačující a bude sloužit pro účely vydání stavebního povolení či jiného rozhodnutí potřebného pro provedení Zařizovacích prací, jakož i pro samotné provedení Zařizovacích prací;
<b>EUR</b>	znamená EURO či jakoukoliv jinou případnou budoucí měnu Evropské unie;
<b>Faktor navýšení nájemného</b>	znamená smluvně dohodnutý faktor navýšení Nájemného za kanceláře v celkové výši 7,50 % (sedm celých 50/100 procent) zohledňující právo Nájemce užívat spolu s ostatními nájemci Budovy Společné prostory a využívat služeb společného stravovacího provozu s tím, že z celkové výše takového smluvně dohodnutého faktoru 4,50 % (čtyři celá 50/100 procent) připadá na Společné prostory a 3,00 % (tři procenta) na společný stravovací provoz;
<b>Kancelářská plocha</b>	znamená kancelářské prostory sloužící podnikání (včetně případných doplňkových ploch zahrnujících Nájemcem a jeho zaměstnanci, zákazníky a dodavateli výlučně užívané toalety, kancelářské kuchyňky a podobné zázemí, místnosti pro umístění výpočetní techniky apod.), které jsou umístěny ve 4. nadzemním podlaží Budovy a blíže vyznačeny v situačním plánu, který je <u>Přílohou 1</u> této Smlouvy, jejichž výměra pro veškeré účely této Smlouvy je 554,13 metrů čtverečních, a jejichž technické specifikace jsou blíže popsány v <u>Příloze 2</u> této Smlouvy;
<b>Nájemné</b>	znamená společně Nájemné za kanceláře, Nájemné za obchod, Nájemné za sklad a Nájemné za parkování, jehož celková měsíční výše ke Dni zahájení nájmu bude činit CZK ekvivalent částky EUR 10.822,57 bez DPH (deset tisíc osm set dvacet dva celých 57/100);
<b>Nájemné za kanceláře</b>	znamená CZK ekvivalent měsíční částky EUR 11,50 bez DPH (jedenáct celých 50/100) vynásobené celkovým počtem metrů čtverečních výměry Kancelářské plochy uvedeným v této Smlouvě, s tím, že pro účely takového výpočtu bude počet metrů čtverečních výměry Kancelářské plochy navýšen o Dodatečné navýšení, a dále bude taková částka společně navýšena o Faktor navýšení nájemného, kterážto navýšená částka (rovnající se v úhrnu částce EUR 7.131,93 bez DPH) bude předmětem každoroční úpravy, jak je uvedeno v odstavci 4.2 této Smlouvy;
<b>Nájemné za obchod</b>	znamená CZK ekvivalent měsíční částky EUR 23,60 bez DPH (dvacet tři celých 60/100) vynásobené celkovým počtem metrů čtverečních výměry Obchodní plochy uvedeným v této Smlouvě, kterážto částka (rovnající se v úhrnu částce EUR 2.964,16 bez DPH) bude předmětem každoroční úpravy, jak je uvedeno v odstavci 4.2 této Smlouvy;
<b>Nájemné za parkování</b>	znamená CZK ekvivalent měsíční částky EUR 100,- bez DPH (sto) vynásobené celkovým počtem Parkovacích míst uvedeným v této Smlouvě, kterážto částka (rovnající se v úhrnu částce EUR 500,- bez DPH) bude předmětem každoroční úpravy, jak je uvedeno v odstavci 4.2 této Smlouvy;
<b>Nájemné za sklad</b>	znamená CZK ekvivalent měsíční částky EUR 8,- bez DPH (osm)

	vynásobené celkovým počtem metrů čtverečních výměry Skladové plochy uvedeným v této Smlouvě, kterážto částka (rovnající se v úhrnu částce EUR 226,48 bez DPH) bude předmětem každoroční úpravy, jak je uvedeno v odstavci 4.2 této Smlouvy;
<b>Obchodní plocha</b>	znamená maloobchodní prostory sloužící podnikání, které jsou umístěny v 1. nadzemním podlaží Budovy a blíže vyznačeny v situačním plánu, který je <u>Přílohou 1</u> této Smlouvy, jejichž výměra pro veškeré účely této Smlouvy je 125,60 metrů čtverečních, a jejichž technické specifikace jsou blíže popsány v <u>Příloze 2</u> této Smlouvy;
<b>Parkovací místa</b>	znamená společně 5 (pět) parkovacích míst, která jsou umístěna v 1. podzemním podlaží Budovy, blíže vyznačena v situačním plánu, který je <u>Přílohou 1</u> této Smlouvy, a jejichž technické specifikace jsou blíže popsány v <u>Příloze 2</u> této Smlouvy;
<b>Platné právní předpisy</b>	znamená obecně závazné právní předpisy platné na území České republiky (včetně zejména předpisů bezpečnostních a hygienických, požárních, sanitárních, o nakládání s odpady a likvidaci odpadů, předpisů týkajících se pořádku, čistoty a životního prostředí a obecně závazných technických norem a standardů);
<b>Poplatek za služby</b>	znamená platbu za služby uvedené v <u>Příloze 3</u> této Smlouvy a poskytované Pronajímatelem Nájemci v souvislosti s nájmem Prostor; výše takové platby se stanoví jako podíl Nájemce na nákladech souvisejících se správou, údržbou a provozem Budovy a Prostor, včetně nákladů na veškerá média dodávaná do Budovy a Prostor (nejde-li o Přímé provozní náklady), přičemž výše podílu, respektive podílů, kterými se Nájemce ke dni uzavření této Smlouvy podílí na takových nákladech, respektive způsob jejich výpočtu, jsou rovněž uvedeny v <u>Příloze 3</u> této Smlouvy;
<b>Povolené užívání</b>	znamená ve vztahu ke Kancelářské ploše využití pro kancelářské účely, ve vztahu k Obchodní ploše provozování pobočky Nájemce pro veřejnost a ve vztahu ke Skladové ploše využití pro účely skladování spisového a běžného kancelářského materiálu, to vše v souvislosti s předmětem podnikání spočívajícím v činnostech souvisejících s poskytováním služeb veřejného zdravotního pojištění, smluvního pojištění a připojištění, a ve vztahu k Parkovacím místům parkování osobních vozidel;
<b>Prostory</b>	znamená společně Kancelářskou plochu, Obchodní plochu, Skladovou plochu a Parkovací místa;
<b>Přímé provozní náklady</b>	znamená náklady na samostatně měřené energie, média a služby týkající se výlučně užívání a provozu Prostor uvedené v <u>Příloze 3</u> této Smlouvy a poskytované Pronajímatelem Nájemci v souvislosti s nájmem Prostor;
<b>Skladová plocha</b>	znamená skladové prostory sloužící podnikání, které jsou umístěny v 1. podzemním podlaží Budovy, a blíže vyznačeny v situačním plánu, který je <u>Přílohou 1</u> této Smlouvy, jejichž výměra pro veškeré účely této Smlouvy je 28,31 metrů čtverečních a jejichž technické specifikace jsou blíže popsány v <u>Příloze 2</u> této Smlouvy;
<b>Společné prostory</b>	znamená všechny části Budovy určené Pronajímatelem pro společné nevýhradní užívání Pronajímatelem, Nájemcem, ostatními nájemci Budovy, uživateli a/nebo veřejností, včetně všech vnitřních společných prostor určených ke společnému užívání všemi nájemci maloobchodních prostor i kancelářských prostor Budovy (včetně toalet, nejsou-li určeny k výhradnímu užívání Nájemcem či jinými nájemci Budovy, jejich

	zaměstnanci, zákazníci a dodavatelé), jak jsou vyznačeny v plánu, který je Přílohou 1 této Smlouvy, jejichž technické specifikace jsou blíže popsány v Příloze 2 této Smlouvy;
<b>Správce</b>	znamená osobu, kterou Pronajímatel na základě písemné smlouvy pověřil zajišťováním služeb, energií či médií v souvislosti se správou, údržbou a provozem Budovy;
<b>Výzva k převzetí prostor</b>	znamená písemnou výzvu Pronajímatele Nájemci k převzetí Prostor do nájmu podle této Smlouvy, kterou Pronajímatel doručí Nájemci nejméně deset (10) dnů před Dnem zahájení nájmu;
<b>Zálohová platba na přímé provozní náklady</b>	znamená v období ode Dne zahájení nájmu do provedení prvního Konečného ročního vyúčtování 48,60 CZK bez DPH za každý metr čtvereční Kancelářské plochy navýšené o Dodatečné navýšení za měsíc a 45,95 CZK bez DPH za každý metr čtvereční Obchodní plochy za měsíc a v dalších obdobích takové částky, které Pronajímatel oznámí Nájemci v souladu s touto Smlouvou;
<b>Zálohová platba na služby</b>	znamená v období ode Dne zahájení nájmu do provedení prvního Konečného ročního vyúčtování 41,45 CZK bez DPH za každý metr čtvereční Kancelářské plochy navýšené o Dodatečné navýšení za měsíc 41,30 CZK bez DPH za každý metr čtvereční Obchodní plochy za měsíc, 0,42 CZK bez DPH za každý metr čtvereční Skladové plochy za měsíc a 112,21 CZK bez DPH za každé Parkovací místo za měsíc a v dalších obdobích takové částky, které Pronajímatel oznámí Nájemci v souladu s touto Smlouvou;
<b>Zálohové platby</b>	znamená společně Zálohovou platbu na služby a Zálohovou platbu na Přímé provozní náklady; a
<b>Zařizovací práce</b>	znamená práce a instalace v a na Prostorech, které byly a/nebo budou provedeny Pronajímatelem či jeho jménem na náklady Pronajímatele, jejichž konečný seznam je připojen jako Příloha 10 této Smlouvy (ledaže by se strany této Smlouvy písemně dohodly jinak).

### 3. PŘEDMĚT A DOBA TRVÁNÍ NÁJMU, POVOLENÉ UŽÍVÁNÍ PROSTOR, UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR A PŘEDÁNÍ PROSTOR

- 3.1 Předmětem nájmu podle této Smlouvy jsou Prostory.
- 3.2 Pronajímatel Nájemci pronajímá a Nájemce si najímá od Pronajímatele Prostory na Doba trvání nájmu za účelem jejich Povoleno užívaní a za podmínek stanovených touto Smlouvou.
- 3.3 Nájemce nezmění Povoleno užívaní bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, který nebude bezdůvodně odepřen.
- 3.4 Spolu s Prostory má Nájemce (včetně jeho zaměstnanců, zákazníků a dodavatelů) nevýhradní právo v přiměřeném rozsahu užívat spolu s Pronajímatelem a ostatními nájemci Budovy Společné prostory.
- 3.5 Nájemce (ani jeho zaměstnanci, zákazníci a dodavatelé) není oprávněn užívat jiné části Budovy než Prostory a Společné prostory. Toto ustanovení se nevztahuje na nouzové situace spojené s možností ohrožení života či zdraví.
- 3.6 Nájemce prohlašuje, že vykonal prohlídku Prostor před provedením Zařizovacích prací a shledal je vhodnými, za předpokladu provedení a vydání příslušného povolení k užívaní Zařizovacích prací, pro sjednané Povoleno užívaní. Nejpozději do pěti (5) dnů po doručení Výzvy k převzetí Prostor Pronajímatel předá (za podmínky předchozího předložení Nájemcem příslušných kopií platných pojistných smluv podle odstavce 8.4 této Smlouvy) a Nájemce převezme (na základě

provedení fyzické prohlídky prostor a písemného předávacího protokolu) Prostory za účelem nájmu podle této Smlouvy; s tím, že pokud Nájemce v takové 5-denní lhůtě Prostory od Pronajímatele písemně nepřevzme (k čemuž bude Nájemce oprávněn pouze v případě, kdyby vady a/nebo nedodělky Zařizovacích prací bránily jejich běžnému užívání Nájemcem (ledaže se strany v předávacím protokolu dohodnou jinak)), pak se bude mít za to, že Prostory (včetně Zařizovacích prací) byly Pronajímatelem Nájemci včas a řádně předány podle podmínek této Smlouvy. Vzor předávacího protokolu tvoří Přílohu 6 k této Smlouvě.

- 3.7 Nájemce tímto prohlašuje, že užívání telefonních linek, resp. připojení a rozvod internetu pro vlastní potřeby a použití si zajistí sám od oprávněného provozovatele těchto služeb na vlastní náklady a výdaje.
- 3.8 Nájemce je oprávněn umístit a mít po Doby trvání nájmu v Prostorách své sídlo, respektive sídlo své pobočky. Na základě písemné žádosti Nájemce a pro účely zápisu sídla do obchodního rejstříku je Pronajímatel povinen bez zbytečného odkladu vydat Nájemci příslušné písemné potvrzení, umožňující takový zápis. Bez zbytečného odkladu po skončení Doby trvání nájmu je Nájemce povinen přenést své sídlo mimo Prostory.

#### **4. NÁJEMNÉ, ZÁLOHOVÉ PLATBY, POPLATEK ZA SLUŽBY A PŘÍMÉ PROVOZNÍ NÁKLADY**

- 4.1 Není-li v této Smlouvě výslovně stanoveno jinak, je Nájemce povinen ode Dne zahájení nájmu po celou Doby trvání nájmu hradit Pronajímateli Nájemné za pronájem Prostor.
- 4.2 Výše Nájemného platná v předchozím roce se může zvýšit na základě úpravy podle zvážení Pronajímatele, a to ročně k prvnímu lednu každého roku Doby trvání nájmu. Toto zvýšení bude odrážet změny v míře inflace vyjádřené přírůstkem indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem. Pro účely uvedené indexace bude použita míra inflace vyjádřená procentním přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců v uplynulém kalendářním roce (tzn., že například pro indexaci cen v roce 2020 se použije údaj za rok 2019). Pokud taková míra inflace nebude známa k 1. lednu příslušného kalendářního roku, doučtuje takovéto zvýšení Pronajímatel Nájemci v rámci fakturace nájemného na nejbližší následující čtvrtletí. Přílohou faktury bude vždy způsob výpočtu zvýšení Nájemného. Pokud přestane výše uvedený index existovat, použije se odpovídající index používaný pro Eurozónu, pokud se Strany nedohodnou jinak. Pokud zanikne Eurozóna, použije se odpovídající index používaný na současném území Spolkové republiky Německo, pokud se Strany nedohodnou jinak. Pronajímatel je oprávněn zvýšit Nájemné a Depozit (respektive Bankovní záruku) poprvé ke dni 1. ledna 2020.
- 4.3 Nájemné je splatné čtvrtletně předem, s výhradou možného doučtování zvýšení Nájemného podle odstavce 4.2 výše, a to na základě příslušné faktury – daňového dokladu vystaveného a doručeného Pronajímatelem Nájemci do pátého (5.) dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí. Nájemné bez DPH je splatné v CZK převodem na příslušný bankovní účet Pronajímatele uvedený v Článku 1. této Smlouvy do patnáctého (15.) kalendářního dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, za které je Nájemné hrazeno. DPH z Nájemného je splatné v CZK převodem na účet Pronajímatele uvedený v Článku 1 za jinak stejných podmínek jako Nájemné. První platba Nájemného za období ode Dne zahájení nájmu do konce kalendářního čtvrtletí, v němž došlo k zahájení nájmu (včetně) bude splatná do deseti (10) dní ode dne doručení příslušné faktury Nájemci (včetně).
- 4.4 Nájemce je dále povinen ode Dne zahájení nájmu po celou Doby trvání nájmu hradit Pronajímateli Poplatek za služby a Přímé provozní náklady.
- 4.5 Zálohové platby jsou splatné čtvrtletně předem, a to na základě příslušné zálohové faktury vystavené a doručené Pronajímatelem Nájemci do pátého (5.) dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí. Zálohové platby jsou splatné v CZK převodem na příslušný bankovní účet Pronajímatele uvedený v Článku 1. této Smlouvy do patnáctého (15.) kalendářního dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, za které jsou Zálohové platby hrazeny. První úhrada

Zálohových plateb za období ode Dne zahájení nájmu do konce kalendářního čtvrtletí, v němž došlo k zahájení nájmu bude splatná do deseti (10) dní ode dne doručení příslušné faktury Nájemci (včetně).

- 4.6 Zálohové platby placené za uplynulý kalendářní rok Doby trvání nájmu budou vyúčtovány nejpozději do konce čtvrtého (4.) kalendářního měsíce následujícího kalendářního roku oproti skutečné spotřebě služeb a dodávek (dále jen "**Konečné roční vyúčtování**") a rozdíl bude uhrazen buď Nájemcem Pronajímateli spolu s nejbližší čtvrtletní platbou v kalendářním roce, kdy je vyúčtování provedeno, nebo Pronajímatel poskytne Nájemci zápočet jakéhokoliv přeplatku oproti nejbližší čtvrtletní platbě v kalendářním roce, kdy je vyrovnání provedeno. Zápočet tohoto přeplatku bude proveden a zaúčtován vždy k datu splatnosti Zálohových plateb za nejbližší kalendářní čtvrtletí. Vyúčtování bude provedeno řádným daňovým dokladem ve smyslu zák. č. 235/2004 Sb. o DPH, kde budou odečteny Zálohové platby zaplacené za kalendářní rok, který je předmětem tohoto vyúčtování. Další splatné Zálohové platby mohou být Pronajímatelem změněny na základě skutečné spotřeby, a to oznámením doručeným Nájemci současně s Konečným ročním vyúčtováním; případné změny Zálohových plateb tedy budou platné od doručení tohoto oznámení. Jakákoliv požadovaná změna musí odpovídat řádně prokazatelným odpovídajícím nákladům na tyto služby a dodávky.
- 4.7 Pronajímatel je oprávněn na základě čtvrtletního vyúčtování jednostranně přiměřeně navýšit Zálohovou platbu na přímé provozní náklady, a to poprvé od 1. července 2019, avšak takové první navýšení nebude mít vliv na výši Depozitu podle Článku 5. této Smlouvy v příslušném kalendářním roce, ve kterém bylo takové zvýšení provedeno, a nesmí být vyšší než o 20 (dvacet) procent. Od provedení Konečného ročního vyúčtování do konce Doby trvání nájmu budou Zálohové platby založeny na skutečné spotřebě služeb a dodávek vždy za předchozí kalendářní rok Doby trvání nájmu.
- 4.8 V případě, že Nájemce nezplatí řádně a včas jakoukoliv platbu podle této Smlouvy, bude povinen Pronajímateli zaplatit úrok z prodlení ve výši 0,05 % dlužné částky za každý započatý den prodlení, a to do deseti (10) dnů od data doručení písemné výzvy k zaplacení.
- 4.9 Pro účely jakýchkoliv přepočtů z EUR na CZK předpokládaných touto Smlouvou během Doby trvání nájmu se použije směnný kurz mezi EUR a CZK pro devizy prodej zveřejněný bankou Pronajímatele (jejíž jméno bude Nájemci Pronajímatelem oznámeno kdykoliv na požádání) k prvnímu pracovnímu dni kalendářního měsíce, ve kterém je pro v té době aktuální platbu příslušný výpočet prováděn.

## 5. ZAJIŠTĚNÍ

- 5.1 Nejpozději do 31. prosince 2018 (včetně) složí Nájemce k rukám Pronajímatele k zajištění plnění specifikovaného v odstavci 5.2 peněžní depozit ve výši odpovídající CZK ekvivalentu počátečního součtu částek plateb Nájemného, Zálohových plateb a příslušné DPH za jedno celé kalendářní čtvrtletí Doby trvání nájmu (tj. CZK ekvivalent částky EUR 48.704,-), kterážto částka bude nadále doplňována v souladu s touto Smlouvou (dále jen "**Depozit**").
- 5.2 Depozitem budou zajištěny veškeré peněžní částky, které může Pronajímatel od Nájemce požadovat (včetně veškerých úroků z prodlení a smluvních pokut, náhrad škody či jiné újmy a vydání bezdůvodného obohacení, výdajů a jakýchkoli dalších nákladů), pokud Nájemce řádně a včas nesplní svůj závazek zaplatit nebo splnit kteroukoli z plateb, úhrad nebo pohledávek podle této Smlouvy, uhradit smluvní pokutu (pokuty) a/nebo jakékoliv úroky z prodlení a/nebo jakoukoliv náhradu škody či jiné újmy, nebo vrátit bezdůvodné obohacení, jež vznikly v souvislosti s užíváním Prostor Nájemcem nebo v důsledku porušení povinností Nájemce podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, a/nebo uhradit jakékoliv jiné platby, pohledávky nebo nároky, které mají být Pronajímateli uhrazeny na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s ní. Pronajímatel je oprávněn použít Depozit v případě, že Nájemce řádně a včas nesplní jakoukoliv ze svých výše uvedených povinností. Pronajímatel je povinen bez zbytečného odkladu informovat Nájemce o jakémkoli použití Depozitu.

- 5.3 Pronajímatel vrátí Depozit (respektive jeho nepoužitou část) Nájemci nejpozději do tří (3) měsíců po skončení nájmu dle této Smlouvy, nebo do patnácti (15) dnů poté, co Nájemce Pronajímateli doručí Bankovní záruku (jak je definována níže), podle toho, co nastane dříve.
- 5.4 Výše Depozitu bude Nájemcem během Doby trvání nájmu a tři (3) měsíce po jejím uplynutí udržována tak, aby bylo zajištěno, že výše Depozitu bude vždy odpovídat součtu aktuálních částek plateb Nájemného a Zálohových plateb a příslušné DPH za jedno celé kalendářní čtvrtletí Doby trvání nájmu, ledaže rozdíl takového součtu aktuálních částek a dosavadní výše Depozitu je nižší než 10 % (deset procent). Nájemce je v takovém případě povinen doplnit Depozit na novou částku vždy do třiceti (30) dnů od obdržení žádosti Pronajímatele. Po vyčerpání plné výše Depozitu či jeho části Pronajímatelem v souladu s touto Smlouvou bude Pronajímatel oprávněn vyzvat písemně Nájemce k doplnění Depozitu. Nájemce bude povinen doplnit Depozit na výši předepsanou touto Smlouvou do patnácti (15) pracovních dnů od doručení písemné výzvy k jeho doplnění. S ohledem na očekávané náklady s vedením depozitního účtu nebude Depozit úročen, respektive případné úroky z Depozitu případnou Pronajímateli. Depozitní účet, na kterém bude Depozit držen, smí být zastaven ve prospěch financující banky Pronajímatele.
- 5.5 Nájemce je oprávněn nahradit Depozit tím, že doručí Pronajímateli originál nepodmíněné a neodvolatelné bankovní záruky na první výzvu, v podstatných ohledech shodné se vzorem tvořícím Přílohu 5 této Smlouvy, na takovou částku, jaká bude ke dni vydání takové bankovní záruky touto Smlouvou předepsána pro Depozit (dále jen „**Bankovní záruka**“). Bankovní záruka musí být vystavena na Dobu trvání nájmu a následujících tří (3) měsíců po jejím uplynutí a udržována v plné platnosti a účinnosti po celé takové období. Bankovní záruka nesmí být vydána osobou právně spřízněnou s Nájemcem. Na Bankovní záruku se užijí obdobně ustanovení odstavců 5.2 a 5.4 této Smlouvy. Originál listiny bankovní záruky Pronajímatel vrátí Nájemci nejpozději do patnácti (15) dnů od posledního dne platnosti Bankovní záruky, případně spolu s potvrzením o zániku Bankovní záruky.

## 6. ÚPRAVY PROSTOR A BUDOVY

- 6.1 Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv změny, nástavby, přístavby, stavební úpravy, rekonstrukce, zhodnocení, instalace v/na ani modernizace Prostor a/nebo Budovy (dále jen "Úpravy") bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Před provedením jakékoliv Úpravy je Nájemce povinen na vlastní náklady a výdaje obstarat a Pronajímateli předložit úplnou projektovou dokumentaci zamýšlených Úprav v rozsahu dokumentace pro provádění stavby podle Platných právních předpisů (dále jen "**Projektová dokumentace**") ke schválení. Bez předchozího souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn žádat o stavební povolení nebo o obdobné povolení, souhlas či institut podle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) umožňující provedení Úprav nebo povolení k užívání týkající se Úprav. Nájemce zajistí, aby Pronajímatel nenesl odpovědnost, která by mohla být jakýmkoliv způsobem spojena s Úpravami. Pokud Pronajímatel Projektovou dokumentaci schválí, je Nájemce povinen získat veškerá příslušná povolení, schválení a učinit další právní jednání nezbytné pro provedení a užívání Úprav na své vlastní náklady a výdaje. Při realizaci Úprav je Nájemce povinen postupovat na své vlastní náklady a výdaje v souladu s Projektovou dokumentací, jež byla písemně schválena Pronajímatelem, Platnými právní předpisy a dále případnými podmínkami pro provádění Úprav vyplývajícími z vydaných povolení či souhlasů orgánů veřejné moci či pokynů Pronajímatele. Nejpozději do deseti (10) dnů po dokončení jakýchkoli Úprav je Nájemce povinen Pronajímateli předat dokumentaci skutečného provedení Úprav, a to v písemné a digitální formě (v původním otevřeném zdrojovém formátu (např. DWG, DOC, XLS a pod.) a současně i ve formátu PDF).
- 6.2 Před provedením jakýchkoli Úprav se Strany dohodnou na (i) maximální výši přiměřených nákladů takových Úprav a na (ii) době provádění takových Úprav.
- 6.3 Bez ohledu na předchozí ustanovení tohoto Článku 6. bude Nájemce oprávněn na základě předchozího písemného oznámení Pronajímateli, avšak aniž by za takovým účelem bylo potřeba obstarávat souhlas Pronajímatele, provádět na své vlastní náklady a výdaje drobné úpravy

interiéru Prostor za předpokladu, že takové drobné úpravy nejsou konstrukční a žádným způsobem neovlivní mechanické, elektrorozvodné, topné, ventilační, klimatizační, výtahové, vodovodní/odpadní, sanitární, protipožární, telefonní a/nebo zabezpečovací systémy Budovy (dále jen "**Drobné úpravy**") a dále za předpokladu, že přiměřený odhad hodnoty jakékoliv takové Drobné úpravy nepřesáhne v každém jednotlivém případě 40.000,- CZK (čtyřicet tisíc).

- 6.4 Nedohodnou-li se Strany předem písemně jinak, jakékoliv Úpravy budou Nájemcem odstraněny před uplynutím Doby trvání nájmu, a to na náklady Nájemce. Nájemce navrátí vyklizené Prostory Pronajímateli na konci Doby trvání nájmu ve stavu s odstraněnými Úpravami (včetně odstranění Zařizovacích prací definovaných v Článku 6.5 níže). Pokud Nájemce nevrátí Prostory ve stavu podle této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn uvést Prostory do příslušného stavu na náklady Nájemce.
  - 6.5 Pronajímatel provede přede Dnem zahájení nájmu v Prostorách Zařizovací práce, které budou pro veškeré účely této Smlouvy považovány za Úpravy. S přiměřeným předstihem přede Dnem zahájení nájmu doručí Pronajímatel Nájemci výchozí návrh Dokumentace Zařizovacích prací, jehož vypracování Pronajímatel zajistí na své náklady, a kterýžto návrh Dokumentace Zařizovacích prací bude Nájemci doručen v původním elektronickém zdrojovém formátu (tj., DWG, DOC, XLS apod.) a ve formátu PDF. Nejpozději do 3 (tří) pracovních dnů po jejím doručení Nájemce buď výchozí návrh Dokumentace Zařizovacích prací písemně odsouhlasí anebo Pronajímateli doručí své písemné a odůvodněné připomínky. Pokud se Nájemce Pronajímateli v takové 3-denní lhůtě nevyjádří, má se za to, že s výchozím návrhem Dokumentace Zařizovacích prací souhlasí. Případné písemné a odůvodněné připomínky Nájemce k výchozímu návrhu Dokumentace Zařizovacích prací Pronajímatel nejpozději do 10 (deseti) pracovních dnů projedná a v maximálním možném rozsahu zajistí jejich zapracování do konečné Dokumentace Zařizovacích prací a takovou konečnou Dokumentaci Zařizovacích prací ve stejné lhůtě doručí Nájemci ke konečnému odsouhlasení. Nejpozději do 3 (tří) pracovních dnů po jeho doručení Nájemce konečnou Dokumentaci Zařizovacích prací písemně odsouhlasí. Pokud se Nájemce Pronajímateli v takové 3-denní lhůtě nevyjádří, má se za to, že s konečnou Dokumentací Zařizovacích prací souhlasí. Nájemce je povinen poskytnout Pronajímateli v průběhu zpracování Dokumentace Zařizovacích prací bez zbytečného odkladu po žádosti Pronajímatele požadovanou přiměřenou součinnost (např. zodpovědět dotazy, účastnit se jednání a kontrolních dnů). Bez zbytečného odkladu po doručení kolaudačního souhlasu (či jiného obdobného veřejnoprávního povolení) povolujícího užívání Prostor po dokončení Zařizovacích prací Pronajímateli doručí Pronajímatel Nájemci kopii takového rozhodnutí.
  - 6.6 Nájemce bude (na základě své žádosti) oprávněn odepisovat v souladu s § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**Zákon o daních z příjmů**"), náklady na veškeré případně povolené Úpravy, které odpovídají definici technického zhodnocení podle § 33 Zákona o daních z příjmů, jež sám zaplatil, pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Pokud Pronajímatel souhlas udělí, zavazuje se nezvýšit vstupní cenu Prostor vykázanou v jeho účetních záznamech o náklady takových prací a investic provedených Nájemcem na jeho vlastní náklady a výdaje.
  - 6.7 V případě, že Nájemce v souladu s touto Smlouvou ponechá jakékoliv Úpravy v Prostorách a/nebo v Budově, nebude oprávněn požadovat po Pronajímateli jakoukoliv náhradu za takové Úpravy ponechané v Prostorách a/nebo v Budově.
  - 6.8 Přesáhne-li celková Doba trvání nájmu podle této Smlouvy včetně všech jejích prodloužení dobu deseti (10) let, či dojde-li k ukončení této Smlouvy Nájemcem před uplynutím Doby trvání nájmu z důvodu na straně Pronajímatele, je Nájemce oprávněn ponechat v Prostorách a/nebo v Budově Úpravy provedené Nájemcem se souhlasem Pronajímatele.
- ## 7. ÚDRŽBA, ÚKLID A OPRAVY PROSTOR A BUDOVY
- 7.1 Během celé Doby trvání nájmu bude Nájemce odpovědný za veškeré škody a jinou újmu na Prostorách a/nebo Budově způsobené Nájemcem, tj. jeho statutárním vedením, zaměstnanci či



jinými osobami, které vstoupí do Prostor s vědomím Nájemce, a bude povinen na své vlastní náklady a výdaje a prostřednictvím Pronajímatele či Správce zajistit veškeré opravy jím či výše uvedenými osobami poškozených částí Prostor a/nebo Budovy.

- 7.2 Nájemce je povinen, na své vlastní náklady a výdaje, po celou Dobu trvání nájmu udržovat Prostory (včetně případných Úprav) v řádném stavu, a to v rozsahu jejich drobných oprav a běžné údržby. Nájemce je dále povinen, společně a nerozdílně s nájemci na tomtéž podlaží Budovy a na náklady a výdaje sdílené s takovými nájemci na základě vzájemné dohody s nimi, po celou Dobu trvání nájmu udržovat chodby a toalety užívané více nájemci na tomtéž podlaží Budovy v řádném stavu, a to v rozsahu jejich drobných oprav a běžné údržby. Za "drobné opravy a běžnou údržbu" se pro účely předchozí věty tohoto odstavce 7.2 považuje zejména obnova povrchu stěn, malování, údržba a opravy podlahových krytin, pravidelné čištění interiéru (včetně interiérových částí oken a dveří a jejich rámu), ventilů, nádrží, výlevek, lokálních elektrických rozvodů a instalací všeho druhu, včetně svítidel, čištění přívodů vody a odpadů výlevek a toalet, čištění a údržba a opravy všech ostatních instalací umístěných v Prostorách s výjimkou těch, které tvoří součást některého z centrálních systémů Budovy. Nájemce může (podle svého uvážení), respektive je v případě instalací tvořících součást některého z centrálních systémů Budovy povinen, zajistit provádění drobných oprav a běžné údržby Prostor (včetně případných Úprav) prostřednictvím Správce a v takovém případě Pronajímatel vyúčtuje Nájemci související náklady v plné výši v rámci Poplatku za služby (příčemž úplata za provedení takových oprav a/nebo údržby nesmí být nepřiměřená).
- 7.3 Nájemce je dále povinen, na své vlastní náklady a výdaje, po celou Dobu trvání nájmu zajistit rovněž provádění veškerých dalších oprav a údržby (i nad rámec drobných oprav a běžné údržby podle odstavce 7.2 této Smlouvy) případných Úprav s tím, že pokud taková oprava či údržba zasahuje do některého z centrálních systémů Budovy, je Nájemce povinen zajistit provedení takových oprav a/nebo údržby Úprav prostřednictvím Správce a v takovém případě Pronajímatel vyúčtuje Nájemci související náklady v plné výši v rámci Poplatku za služby (příčemž úplata za provedení takových oprav a/nebo údržby nesmí být nepřiměřená).
- 7.4 S výjimkou oprav a údržby předepsaných výše uvedenými ustanoveními tohoto Článku 7. Nájemci je Pronajímatel povinen zajistit po celou Dobu trvání nájmu veškeré opravy a údržbu Prostor a Budovy (včetně případných chodeb a toalet užívaných více nájemci na tomtéž podlaží Budovy), a to v rozsahu zejména oprav a údržby střechy, základů, vnějších stěn, vnitřních nosných stěn, stavebních prvků, vzduchotechnických zařízení a systému topení a chlazení, domovních instalací (včetně elektroinstalací a požárně-bezpečnostních instalací) a kanalizace, přičemž Nájemce se bude na nákladech na takové opravy a údržbu (s výjimkou kapitálových nákladů, které ponese výlučně Pronajímatel) podílet poměrně v rámci Poplatku za služby. Za "kapitálové náklady" se pro účely předchozí věty tohoto odstavce 7.4 považují náklady vynaložené za účelem (a) podstatného prodloužení životnosti Budovy (včetně zejména nákladů na výměny konstrukčních celků, fasády, technologických celků, výtahů, eskalátorů, apod.) či (b) podstatně zvyšující hodnotu Budovy (včetně zejména stavebních nákladů souvisejících s dostavbou nebo úpravami a/nebo rozšířením Budovy prováděnými Pronajímatelem), které jdou nad rámec běžných oprav a/nebo údržby Prostor a/nebo Budovy.
- 7.5 Činnosti Pronajímatele podle tohoto Článku 7. budou prováděny s co nejmenším možným zásahem do provozu podnikatelské činnosti Nájemce. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli nebo Správci potřebu vykonat jakoukoliv takovou opravu či údržbu v Prostorách bez zbytečného odkladu. Provádění plánovaných oprav a/nebo údržby, které budou podle předpokladu Pronajímatele většího rozsahu, Pronajímatel písemně oznámí Nájemci nejméně deset (10) dnů předem.
- 7.6 Nájemce je povinen okamžitě zaslat Správci písemné oznámení o jakékoliv nehodě, požáru či poškození, které se vyskytne v Prostorách.

## 8. DALŠÍ POVINNOSTI NÁJEMCE

- 8.1 Nájemce je povinen užívat Prostory výhradně k Povolnému užívání a neporušovat ani neumožnit porušování jakýchkoliv Platných právních předpisů či podmínek jakýchkoliv oprávnění či jiných povolení vztahujících se k užívání Budovy, Prostor a Společných prostor či k Povolnému užívání. Nájemce je dále povinen řídit se Domovním řádem, který tvoří Přílohu 9 této Smlouvy (dále jen "**Domovní řád**"). Pronajímatel je oprávněn jednotlivé části Domovního řádu jednostranně upravovat za předpokladu, že tyto úpravy neomezují nad rámec obvyklý a v rozporu s obsahem a účelem této Smlouvy práva Nájemce. Takto upravené znění Domovního řádu předané Nájemci novelizuje Přílohu 9 této Smlouvy. V případě rozporu mezi ustanovením Domovního řádu a touto Smlouvou mají přednost ustanovení této Smlouvy. Nájemce je povinen nezpůsobit ani v Prostorách neumožnit vznik čehokoliv, co je nebo by mohlo být příčinou hluku, prachu, vibrací, pachů nebo jiných imisí, které by obtěžovaly nebo by mohly obtěžovat jakéhokoliv jiného nájemce nebo uživatele Budovy, a neinstalovat v Prostorách a/nebo Budově či na nich žádná satelitní, WIFI nebo jiné antény či telekomunikační zařízení bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Nájemce je povinen nedovolit, aby se jakákoliv látka, která je či by se svou povahou mohla stát nebezpečnou nebo kontaminovanou nebo která by pravděpodobně mohla negativně ovlivnit nebo Budovu a/nebo Prostory nebo způsobit škodu na životním prostředí či lidském zdraví, vyskytovala na v Budově či Prostorách, a pokud Nájemce přítomnost jakékoliv takové látky tamtéž zjistí, popřípadě zjistí, že odtamtud uniká, okamžitě na takovou skutečnost písemně upozornit Pronajímatele.
- 8.2 Nájemce je oprávněn používat v Prostorách a výlohách pouze výzdobu a reklamu související s Povolným užíváním a zároveň se zavazuje nepoužívat v Prostorách či Budově ani ve výlohách výzdobu či reklamu, a neprovozovat v Prostorách či Budově jiné praktiky, které by byly v rozporu s Platnými právními předpisy, nemorálního či pohoršujícího charakteru a/nebo obsahující jakoukoli propagandu včetně politické či náboženské. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn umístit jakoukoliv výzdobu či reklamu do oken a/nebo dveří Prostor.
- 8.3 Nájemce je povinen navrátit Pronajímateli vyklizené a vyčištěné Prostory nejpozději posledního dne Doby trvání nájmu. Nájemce předá Pronajímateli veškeré klíče, případně přístupové kódy a karty do Prostor, které byly předány při převzetí Prostor k nájmu dle této Smlouvy. Pokud Nájemce nevrátí Prostory vyklizené a vyčištěné, je Pronajímatel oprávněn Prostory vyklidit a vyčistit na náklady Nájemce. Pokud Nájemce nevrátí Pronajímateli veškeré klíče, případně přístupové kódy a karty do Prostor, je Pronajímatel oprávněn zajistit vyhotovení nových klíčů, přístupových kódů a karet do Prostor v počtu Nájemcem nevrácených klíčů, kódů a karet do Prostor na náklady Nájemce.
- 8.4 Nájemce je povinen uzavřít, udržovat v platnosti a účinnosti ode dne zahájení svého stěhování do Prostor, nejpozději však ode Dne zahájení nájmu (včetně takového dne), po celou Dobu trvání nájmu následující pojištění u renomované pojišťovny: (i) majtkové pojištění týkající se Prostor proti ztrátě a škodám či jiné újmě na majetku v Prostorách včetně zařízení a vybavení, zásob a věcí v rozsahu všech rizik, zejména proti ohni, povodni, zátopě, výbuchu, vandalismu, krádeži vloupáním a loupežnému přepadení, škodám či jiné újmě způsobené poruchami vodovodního a protipožárního systému, s pojistným krytím úprav, zařízení, dekorací a instalací v Prostorách a materiálů a s tím, že limit pojistného plnění nebude nižší než 7,0 mil CZK na pojistnou událost; (ii) pojištění odpovědnosti Nájemce za škodu či jinou újmu způsobenou třetím stranám činností Nájemce nebo jeho spolupracujícími osobami a zaměstnanci v Prostorách či Budově na pojistnou částku, která nebude nižší než 50 mil. CZK (padesát milionů) na pojistnou událost; (iii) pojištění proti škodám či jiné újmě způsobené přerušením podnikatelské činnosti a s tím související neschopnosti plnit své splatné závazky podle této Smlouvy; s tím, že spoluúčast Nájemce u žádného z výše uvedených pojištění nebude vyšší než 20.000,- CZK (dvacet tisíc). Nájemce je povinen poskytnout Pronajímateli nejpozději pět (5) dnů přede dnem zahájení svého stěhování do Prostor kopii pojistné smlouvy mezi Nájemcem a pojistitelem a dále doklad o řádném zaplacení pojistného. Nájemce se zavazuje neprodleně informovat Pronajímatele o ukončení pojištění zejména v důsledku neplacení pojistného nebo o ukončení pojistných smluv. V případě

jakýchkoli změn pojistné smlouvy bude Nájemce povinen předložit Pronajímátele kópii takto změněné pojistné smlouvy do deseti (10) dnů od takové změny. Nájemce je povinen použít vyplacená pojistná plnění výhradně pro účely výměny nebo opravy škody či jiné újmy z pojistné události. Nájemce je povinen v plném rozsahu a bez zbytečného prodlení plnit veškeré požadavky pojistitelů Pronajímátele a příslušných hasičských útvarů týkající se Prostor, jež budou Nájemci sděleny přímo jimi nebo prostřednictvím Pronajímátele. Nájemce vynaloží maximální úsilí, které současně písemně doloží Pronajímátele, aby počínaje dnem 1. dubna 2019 pojištění podle bodu (i) tohoto odstavce 8.4 zahrnovalo i pojištění proti teroristickým činům.

- 8.5 Nájemce může pokojně využívat Prostory během Doby trvání nájmu bez přerušení ze strany Pronajímátele či jakékoliv jiné osoby oprávněné jednat jeho jménem. Nájemce však zajistí, aby v případě hrozícího nebezpečí a/nebo v případech nutné údržby či opravy technologií a zařízení Budovy, které se nacházejí v Prostorách nebo ke kterým je přístup možný pouze přes Prostory Nájemce, byl Pronajímátele, Správci a také bezpečnostní službě Správce umožněn vstup do Prostor, a to při zachování ohledu na důvěrnost osobních dat a dalších údajů zpracovávaných Nájemcem v Prostorách. Pokud Nájemce nesplní tuto povinnost, ponese odpovědnost za veškeré škody či jinou újmu, která z neumožnění vstupu vznikne. V jiných případech bude Pronajímátele a bezpečnostní službě vstup umožněn pouze v přiměřených případech a po předchozím vyrozumění Nájemce.

## 9. DALŠÍ POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

- 9.1 Pronajímátele je povinen řádně poskytovat služby, energie a média uvedená v Příloze 3 této Smlouvy. Veškeré služby, jejichž subdodávky jsou zadány třetím stranám, musí mít objektivní tržní ceny získané objektivními výběrovými řízeními a k jejich ceně nebude Pronajímátele účtovat jakoukoliv svou vlastní obchodní přírůžku. Nájemce bude oprávněn na své vlastní náklady a výdaje nezávisle přezkontrolovat vyúčtování Poplatku za služby a Přímých provozních nákladů. Pronajímátele je oprávněn pověřit zajišťováním služeb, energií či médií třetí stranu nebo postoupit práva a povinnosti v souvislosti se zajišťováním služeb, energií či médií na Správce. Tuto skutečnost a rozsah nezbytné součinnosti ze strany Nájemce je Pronajímátele povinen Nájemci písemně oznámit. Za předpokladu, že byl řádně informován, se Nájemce zavazuje se Správce spolupracovat a poskytnout mu veškerou potřebnou součinnost tak, aby mohl řádně plnit své povinnosti vůči Pronajímátele, ostatním nájemcům Budovy, orgánům veřejné moci a ostatním osobám. Plnění Správce je pro účely této Smlouvy považováno za plnění Pronajímátele.
- 9.2 Pronajímátele není odpovědný za neposkytnutí služby, energií či médií do Prostor, pokud je přerušení dodávky této služby, energií či médií do Prostor:
- (a) výsledkem okolností, jež jsou mimo objektivní možnost kontroly Pronajímátele, a pokud Pronajímátele vyvine přiměřené úsilí k jejich odstranění ihned, jakmile je to možné poté, co se o takových okolnostech dozví; nebo
  - (b) důsledkem nutnosti provedení nezbytných kontrolních prací, údržby nebo oprav nebo dalších prací vykonávaných v Budově.
- 9.3 Pronajímátele tedy nezaručuje, že dodávky služeb, energií a médií do Prostor budou bez výpadků či zastavení kvůli jakýmkoli okolnostem, které jsou mimo přiměřenou kontrolu Pronajímátele, jak je uvedeno pod bodem (a) v Článku 9.2 výše. Znemožňuje-li však jakýkoli výpadek služeb, který je důsledkem pochybení Pronajímátele nebo jeho zástupce či zaměstnance a který Pronajímátele nenapraví do tří (3) pracovních dnů po obdržení písemného upozornění Nájemce na takový výpadek, Nájemci užívat Prostory nebo jakoukoli jejich část pro sjednané Povolené užívání, má Nájemce nárok na snížení Nájemného od patnáctého (15.) pracovního dne po doručení takového upozornění Nájemce do doby odstranění takového výpadku služeb, energií a médií. Přiměřené snížení Nájemného bude odpovídat rozsahu, v jakém je Nájemci znemožněno užívat Prostory či jejich část, podle této Smlouvy. V případě znemožnění užívání 100 % výměry Prostor Nájemcem, bude mít Nájemce právo na slevu z Nájemného ve výši 100 %.
- 9.4 V případě výpadku dodávek služeb, energií či médií do Prostor z jakéhokoliv důvodu je

Pronajímatel povinen vyvinout maximální úsilí, aby jej začal okamžitě odstraňovat, a pokud to bude možné zajistit dočasné náhradní dodávky služby, energie a médií, a odstranit neposkytnuté dodávky služby, energií či médií co nejdříve je to objektivně možné.

- 9.5 Za výpadek služeb, energií či médií nelze považovat krátkodobá omezení rozsahu poskytování dotčené služby, energie či média, které vyplývají z povahy dotčené služby, energie či média a nutnosti zajistit stanovený standard dodávky služby, energie či média při zachování provozu Budovy (např. úklid, údržba, oprava některých výtahů v běžnou pracovní dobu), a nepřesahují-li druh a míru omezení, které lze rozumně očekávat při obvyklém provozu obdobné budovy v České republice.
- 9.6 V souladu s podmínkami této Smlouvy Pronajímatel zajistí dostupnost Prostor, vyjma výjimečných případů nouzové situace či havarijních oprav či případů vyplývajících z Platných právních předpisů.
- 9.7 Pronajímatel se zavazuje nepronajmout jakékoliv prostory v Budově Všeobecné zdravotní pojišťovně České republiky.
- 9.8 Pronajímatel vyvine přiměřené úsilí k tomu, aby zajistil, že Nájemce nebude rušen jinými nájemci. Nájemce však bere na vědomí a je srozuměn s tím, že z důvodu postupného obsazování Budovy dalšími nájemci, mohou v Budově dočasně probíhat další stavební práce.

## **10. UKONČENÍ DOBY TRVÁNÍ NÁJMU**

10.1 Tato Smlouva může být ukončena pouze:

- (a) písemnou dohodou Stran k datu uvedenému v takové dohodě;
- (b) uplynutím Doby trvání nájmu;
- (c) v případě písemné výpovědi Pronajímatele nebo Nájemce podané v souladu s touto Smlouvou uplynutím výpovědní lhůty; a
- (d) v případě písemného oznámení o odstoupení Pronajímatele od této Smlouvy podaného v souladu s touto Smlouvou okamžikem doručení oznámení Nájemci.

10.2 Pronajímatel bude oprávněn (kromě dalších práv či prostředků přiznaných Pronajímateli Platnými právními předpisy) podat Nájemci, podle své volby a kdykoliv po takovém výskytu porušení této Smlouvy, písemné oznámení o odstoupení od této Smlouvy účinné jeho doručením Nájemci (popřípadě tuto Smlouvu vypovědět s výpovědní lhůtou dvou (2) měsíců):

- (a) pokud Nájemce neuhradí jakoukoliv platbu Nájemného nebo jakýkoliv jiný finanční závazek v době splatnosti podle této Smlouvy a takové porušení bude trvat po dobu třiceti (30) dnů po obdržení oznámení Pronajímatele o takovém porušení; avšak s tím, že pokud Pronajímatel podal v jakémkoliv dvanáctiměsíčním období během Doby trvání nájmu dvě (2) taková oznámení o porušení podle tohoto odstavce 10.2(a), pak jakékoliv následné neuhrazení Nájemného nebo jakéhokoliv jiného finančního závazku ze strany Nájemce v době splatnosti podle této Smlouvy během takového dvanáctiměsíčního období bude zakládat výpovědní důvod bez dalšího oznámení Pronajímatele Nájemci o takové skutečnosti;
- (b) pokud Nájemce neuzavře nebo nebude udržovat v platnosti jakýkoliv druh či výši pojištění vyžadované touto Smlouvou (anebo Pronajímateli řádně neprokáže jeho existenci) a takové porušení bude trvat po dobu deseti (10) dnů po obdržení oznámení Pronajímatele o takovém porušení;
- (c) pokud Nájemce neuhradí (respektive nepředloží) či nedoplní během lhůty písemně určené Pronajímatelem Depozit či Bankovní záruku ve výši požadované Článkem 5. této Smlouvy;
- (d) pokud Nájemce používá Prostory pro jiné než Povolené užívání a takové porušení trvá po dobu pěti (5) dnů po obdržení oznámení Pronajímatele o takovém porušení;

- (e) pokud Nájemce postoupí či přeneše (nebo jinak převede) jakékoliv ze svých práv či povinností vyplývajících z této Smlouvy, zastaví či jinak zatíží své nároky z této Smlouvy, anebo podnajme Prostory, či jakoukoliv jejich část, v rozporu s ustanoveními této Smlouvy, a takové porušení trvá po dobu pěti (5) dnů po obdržení oznámení Pronajímatele o takovém porušení;
- (f) pokud Nájemce způsobí Budově a/nebo Prostorům či jejich zařízením podstatnou škodu či jinou újmu a taková škoda či jiná újma nebude Nájemcem (výlučně na jeho náklady) během přiměřené lhůty určené písemně Pronajímatelem zcela opravena;
- (g) pokud (i) soud vydá rozhodnutí o prohlášení úpadku konkurzu na majetek Nájemce; nebo (ii) soud zamítne insolvenční návrh pro nedostatek majetku Nájemce; nebo (iii) bude soudem prohlášen konkurs na majetek Nájemce; nebo (iv) soud povolí ve vztahu k Nájemci reorganizaci; nebo (v) soud povolí ve vztahu k Nájemci oddlužení; nebo (vi) bude jmenován insolvenční správce; nebo (vii) bude přijato usnesení o likvidaci nebo zrušení Nájemce (s výjimkou případů, kdy k likvidaci dojde v důsledku fúze, rozdělení nebo jiné formy přeměny); nebo (viii) se Nájemce dostane do úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, v platném znění; anebo
- (h) pokud Nájemce nedodrží nebo nesplní jakoukoliv svou jinou povinnost, prohlášení či podmínku podle této Smlouvy a takové porušení nenapraví do třiceti (30) dnů (s výjimkou případu nouze) poté, co obdrží oznámení od Pronajímatele o takovém porušení, anebo pokud je takové porušení takové povahy, že v uvedené třicetidenní lhůtě být zcela napraveno nemůže, anebo Nájemce v takové lhůtě nezahájí veškeré kroky (popřípadě po jejím uplynutí nebude pečlivě směřovat k dokončení takových kroků) nezbytné k nápravě takového porušení.

10.3 Nájemce bude oprávněn tuto Smlouvu vypovědět s výpovědní lhůtou dvou (2) měsíců:

- (a) pokud by Prostory nemohly být s konečnou platností užívány pro účely této Smlouvy (s výjimkou, kdyby byl takový stav způsoben z jakékoliv příčiny na straně Nájemce);
- (b) pokud by se Prostory staly zcela nezpůsobilými pro účely Povoleného užívání z důvodu, za který Nájemce nebyl odpovědný, a Pronajímatel takovou nezpůsobilost neodstranil do třiceti (30) dnů po obdržení oznámení Pronajímatelem od Nájemce o takové skutečnosti, anebo, pokud by taková nezpůsobilost byla takové povahy, že v takové třicetidenní lhůtě by zcela být odstraněna nemohla, Pronajímatel v takové lhůtě nezahájil veškeré kroky (anebo po jejím uplynutí pečlivě nesměřoval k dokončení takových kroků) nezbytné k odstranění takové nezpůsobilosti Prostor pro účely Povoleného užívání, anebo, pokud by taková nezpůsobilost byla takové povahy, že nemůže být z podstatné části odstraněna ani do šesti (6) měsíců po zahájení kroků nezbytných k odstranění takové nezpůsobilosti;
- (c) jestliže by byl Pronajímatel podle této Smlouvy povinen k poskytování jakýchkoliv služeb, energií či médií souvisejících s užíváním Prostor a takovou povinnost by opakovaně porušoval (ledaže by jakékoliv takové porušování vzniklo z důvodu příčiny mimo kontrolu Pronajímatele) a takový stav by nenapravil do třiceti (30) dnů po obdržení oznámení Pronajímatelem od Nájemce o takové skutečnosti, anebo, pokud by takový stav byl takové povahy, že v takové třicetidenní lhůtě by zcela být odstraněn nemohl, Pronajímatel v takové lhůtě nezapočal veškeré kroky (anebo po jejím uplynutí pečlivě nesměřoval k dokončení takových kroků) nezbytné k odstranění takového stavu;
- (d) pokud by Pronajímatel pravomocně pozbyl jakékoliv obligatorní oprávnění či povolení vyžadované pro pronájem Prostor právními předpisy a takový stav by trval po dobu třiceti (30) dnů po obdržení oznámení Nájemce o takovém porušení;
- (e) pokud by byl Nájemci bez podstatného důvodu znemožněn přístup do Prostor po více než třicet (30) po sobě následujících dnech a takový stav by Pronajímatelem nebyl napraven do

pěti (5) dnů po obdržení písemného oznámení Pronajímatelem od Nájemce o takové skutečnosti; anebo

(f) pokud Pronajímatel poruší svou povinnost stanovenou v Článku 9.7 výše po více než třicet (30) dnů a takový stav by Pronajímatelem nebyl napraven do pěti (5) dnů po obdržení písemného oznámení od Nájemce o takové skutečnosti.

10.4 Strany se dohodly, že Nájemce ani Pronajímatel nejsou oprávněni vypovědět nebo jinak ukončit tuto Smlouvu pouze z důvodu, že se změnila okolnost, z nichž Strany při uzavření této Smlouvy zřejmě vycházely do té míry, že po Nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2314 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen "**občanský zákoník**"), se neuplatní. Strany tímto prohlašují, že podpisem této Smlouvy na sebe berou nebezpečí změny okolností a žádná ze Stran tedy není oprávněna domáhat se po druhé Straně a/nebo soudně obnovení jednání o této Smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech Stran.

10.5 Smluvní strany se dále dohodly, že bude-li tato Smlouva ukončena výpovědí ze strany Pronajímatele (ať už z jakéhokoliv důvodu), nemá Nájemce právo na náhradu za případnou výhodu Pronajímatele, nebo nového nájemce Prostor, kterou by získali převzetím zákaznické základny vybudované Nájemcem.

## 11. RŮZNÉ

11.1 V případě, že v České republice bude jako zákonné platidlo zavedena společná evropská měna Euro, veškeré platby vzniklé na základě této Smlouvy a vykazované v českých korunách budou nejpozději k datu, kdy bude Euro zavedeno jako oficiální platná měna, převedeny na Euro, a to na základě pevného směnného kurzu vyhlášeného pro směnu české koruny na Euro.

11.2 Pokud není dohodnuto touto Smlouvou jinak, jakékoliv platby placené podle této Smlouvy se stanovují jako částky bez daní, poplatků či jiných plateb, které by mohly být v budoucnu vyměřeny státem, správním či místním orgánem. Pronajímatel je oprávněn přičíst k veškerým platbám prováděným na základě Smlouvy příslušnou DPH, pokud tak stanovují Platné právní předpisy k datu vystavení daňového dokladu. Pro vyloučení pochybností Strany prohlašují, že Pronajímatel je oprávněn k Nájemnému účtovat DPH na základě §56a, odst. 3 zák. č. 235/2004 Sb., o DPH, v platném znění. Nájemce je povinen zaplatit každou platbu, aniž by byl oprávněn uplatnit jakýkoliv odpočet, zadržetí nebo započtení a/nebo náhradu za jakýkoliv nárok uplatňovaný Nájemcem vůči Pronajímateli.

11.3 Plnění ve formě Nájemného podle této Smlouvy je poskytováno ve formě dílčích zdanitelných plnění s tím, že za dílčí zdanitelné plnění se považuje období kalendářního čtvrtletí, ve kterém bylo takové plnění ve formě Nájmu poskytováno, avšak s případnou výjimkou prvního a posledního dílčího zdanitelného plnění během Doby trvání nájmu, přičemž prvním dílčím zdanitelným plněním je období ode Dne zahájení nájmu do konce kalendářního čtvrtletí, v němž došlo k zahájení nájmu (včetně), a posledním dílčím zdanitelným plněním je období od prvního dne kalendářního čtvrtletí, ve kterém došlo k ukončení této Smlouvy, do posledního dne Doby trvání nájmu (v obou případech včetně). Strany tímto souhlasí, že datem uskutečnění zdanitelného plnění pro účely DPH bude pro Nájemné vždy první den prvního měsíce každého kalendářního čtvrtletí. Datem zdanitelného plnění v případě Zálohových plateb bude den přijetí platby Pronajímatelem. Pro roční vyúčtování Poplatku za služby a Přímých provozních nákladů bude datem uskutečnění zdanitelného plnění vždy datum vystavení daňového dokladu na Konečné roční vyúčtování Pronajímatelem. Pro období ode Dne zahájení nájmu do konce kalendářního čtvrtletí, v němž došlo k zahájení nájmu (včetně) bude datem uskutečnění zdanitelného plnění týkající se příslušného Nájemného Den zahájení nájmu. V případě Nájemného, bude příslušná DPH stanovena a bude splatná převodem na bankovní účet uvedený v Článku 1. této Smlouvy. Pronajímatel je povinen vystavit na každé jednotlivé dílčí plnění fakturu obsahující náležitosti daňového dokladu v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

- 11.4 Nájemce je povinen zaplatit v plné výši a včas veškeré daně a poplatky, uložené Nájemci daňovými úřady v souvislosti s užíváním Prostor v souladu s touto Smlouvou, pokud tak stanoví Platné právní předpisy.
- 11.5 Jakékoliv platby v souladu s touto Smlouvou budou provedeny na základě řádného daňového dokladu s náležitostmi podle zák. č. 235/2004 Sb., o DPH, vystaveného Pronajímatelem Nájemci, podléhá-li příslušná platba DPH. Pokud platba DPH nepodléhá, bude provedena na základě účetního dokladu či písemné výzvy Pronajimatele doručené Nájemci.
- 11.6 Nájemce je povinen poskytnout Pronajímátele při podpisu Smlouvy kopii své registrace plátce DPH a je povinen udržovat svůj status plátce DPH po celou dobu trvání nájmu. V případě, že registrace Nájemce jako plátce DPH je z jakéhokoliv důvodu ukončena, je Nájemce povinen informovat Pronajimatele do deseti (10) pracovních dnů, že tato skutečnost nastala. V takovém případě je Pronajímatel oprávněn na Nájemci požadovat uhrazení případné prokazatelné škody či jiné újmy, která Pronajímátele vznikne krácením nároku na odpočet DPH u přijatých zdanitelných plnění Pronajimatele z důvodu účtování nájemného osvobozeného od DPH ve smyslu zák. č. 235/2004 Sb.
- 11.7 Pronajímatel prohlašuje, že není veden v registru plátců DPH jako nespolehlivý plátce a že platba za plnění poskytované Nájemci bude přijata na účet, který Pronajímatel nahlásil svému místně příslušnému správci daně. Pronajímatel se tímto zavazuje neprodleně informovat Nájemce o změně statutu či účtu, a to nejpozději do pěti (5) pracovních dnů od této změny. Nájemce je oprávněn použít postup podle § 109a zákona 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. V tomto případě bude úhrada nižší částky na účet Pronajimatele považována za splnění závazku.

## **12. SMLUVNÍ POKUTY A NÁHRADA ŠKODY ČI JINÉ ÚJMY**

- 12.1 Poruší-li Nájemce svůj závazek podle odstavce 5.1, 5.4, 6.1, 6.4, 7.2, 7.3, 8.1, 8.2, 8.4, 11.6, 13.4, 14.1 a/nebo 18.1 této Smlouvy, je povinen do tří (3) dnů od doručení písemné výzvy s uvedením důvodu takové porušení napravit. Nedojde-li k nápravě tohoto porušení v této lhůtě, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímátele smluvní pokutu ve výši (i) 1.000,- CZK za každý případ porušení (respektive za každý den trvání takového porušení, jde-li o porušení spočívající v pokračujícím jednání v rozporu s touto Smlouvou), a (ii) 5.000,- CZK za každý případ dalšího porušení (respektive za každý den trvání takového porušení, jde-li o porušení spočívající v pokračujícím jednání v rozporu s touto Smlouvou), opakuje-li se takové porušení v době dvou (2) po sobě jdoucích kalendářních měsíců od prvního porušení. Nenapravit-li Nájemce porušení nespočívající v pokračujícím jednání v rozporu s touto Smlouvou na výzvu Pronajimatele a toto porušení trvá delší dobu než třicet (30) kalendářních dnů, je Pronajímatel oprávněn požadovat úhradu smluvní pokuty ve výši 1.000,- CZK za každý den trvání takového porušení přesahující dobu třiceti (30) kalendářních dnů.
- 12.2 Pokud je Nájemce v prodlení s vrácením Prostor ve stavu dle této Smlouvy, je povinen na písemné požádání Pronajimatele zaplatit Pronajímátele smluvní pokutu za každý den tohoto prodlení rovnající se jednodennímu Nájemnému bez DPH, které se vztahuje na poslední den Doby trvání nájmu.
- 12.3 Smluvní strany tímto prohlašují a souhlasí s tím, že částky všech smluvních pokut zmíněné v této Smlouvě jsou za všech podmínek přiměřené. Zaplacení takových smluvních pokut neovlivní právo Pronajimatele požadovat náhradu škody či jiné újmy v plné výši a nezpůsobuje zánik závazku, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje. Smluvní pokuta musí být uhrazena do dvaceti (20) dnů ode dne, kdy Nájemce obdrží žádost Pronajimatele o zaplacení smluvní pokuty, není-li v této Smlouvě dohodnuto jinak. Odpovědnost Pronajimatele vůči Nájemci za škody či jinou újmu vzniklé v souvislosti s touto Smlouvou je v každém jednotlivém případě a v jejich souhrnu omezena částkou ve výši trojnásobku Nájemného. Smluvní strany se tímto dohodly, že v rámci náhrady jakékoli škody či jiné újmy není Nájemce oprávněn požadovat náhradu ušlého zisku, tudíž do výše uvedeného limitu bude případně hrazena pouze skutečná škoda.

- 12.4 Pokud některá ze Smluvních stran poruší některé ustanovení této Smlouvy a vznikne-li tímto druhé Straně škoda či jiná újma jako výsledek tohoto porušení, pak Strana, která ustanovení porušila, bude povinna uhradit jakoukoliv škodu či jinou újmu druhé Strany, která je výsledkem tohoto porušení, a to do třiceti (30) dnů po oznámení výše škody či jiné újmy.

Smluvní strany se výslovně dohodly, že v případě, že tato Smlouva bude předčasně ukončena před uplynutím původně zamýšlené Doby trvání nájmu (tj. před 31. prosince 2028) Pronajímatelem v souladu s odstavcem 10.2 z důvodu porušení této Smlouvy Nájemcem, je Nájemce povinen uhradit Pronajímátele náhradu za předčasné ukončení Smlouvy ve výši Nájemného, Poplatku za Služby a Přímých provozních nákladů za období ode dne účinnosti ukončení této Smlouvy Pronajímatelem do pronajmutí Prostor novému nájemci či nájemcům, nejméně však za období dvou (2) let ode dne účinnosti ukončení této Smlouvy Pronajímatelem (dále jen "**Kompenzace**"). Kompenzace bude vypočtena na základě Nájemného, Poplatku za Služby a Přímých provozních nákladů platných (respektive dosahovaných) ke dni ukončení této Smlouvy. Kompenzace je v rozsahu její části odpovídající období dvou (2) let ode dne účinnosti ukončení této Smlouvy Pronajímatelem splatná do třiceti (30) dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele Nájemci k jejímu zaplacení. Případná zbývající část Kompenzace je splatná vždy do třiceti (30) dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele Nájemci k jejímu zaplacení, kterážto výzva může být Pronajímatelem Nájemci doručena vždy nejdříve k výročí (počínaje třetím (3.) výročím) dne účinnosti ukončení této Smlouvy Pronajímatelem, přičemž při výpočtu takové zbývající části Kompenzace Pronajímátel zohlední i případné části Prostor pronajaté novému nájemci či nájemcům. Zaplacením Kompenzace není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody či jiné újmy, včetně nákladů vynaložených Pronajímatelem na jakékoliv případné pobídky (včetně zejména nákladů na Zařizovací práce) poskytnuté Nájemci (respektive jejich poměrnou neamortizovanou část), avšak s vyloučením nákladů Pronajímatele na poradce, pobídky novým nájemcům, marketing Prostor apod., kteréžto náklady jsou zohledněny v částce Kompenzace.

### 13. LOGO A OZNAČENÍ

- 13.1 Nájemce má dále právo na vlastní náklady a výdaje umístit logo u vchodu do Kancelářské plochy a výstrč se svou obchodní firmou nad vchodem do Obchodní plochy v souladu s manuálem pro označování pronajatých prostor v Budově, který byl Nájemci předán při předání a převzetí Prostor podle odstavce 6.5 této Smlouvy a v souladu s ustanovením odstavce 8.2 této Smlouvy. Nájemce má dále právo na své vlastní náklady, výdaje a odpovědnost umístit a po celou Dobu trvání nájmu mít umístěno své firemní označení na střeše Budovy, přičemž umístění, velikost, vzhled a další požadavky na takové firemní označení jsou obsaženy v Příloze 7 této Smlouvy a v manuálu pro umístění firemních označení na střechu Budovy, který byl Nájemci předán před uzavřením této Smlouvy (dále jen jako "**Logo**"). Umístění loga u vchodu do Kancelářské plochy, výstrče s obchodní firmou nad vchodem do Obchodní plochy a Loga je ve vztahu k Pronajímátelei zpoplatněno již v samotném Nájemném.
- 13.2 Ustanovení odstavců 6.1 a 6.6 této Smlouvy o provádění Úprav se vztahují na umístění loga u vchodu do Kancelářské plochy, výstrče s obchodní firmou nad vchodem do Obchodní plochy a Loga přiměřeně.
- 13.3 Pronajímátel se zavazuje zajistit Nájemci dostatečný přístup k Logu pro účely instalace, oprav a údržby Loga, a to na náklady a výdaje Nájemce.
- 13.4 Nájemce je povinen odstranit Logo a jakékoliv výstrče a/nebo loga s obchodní firmou Nájemce nejpozději posledního dne Doby trvání nájmu a uvést dotčené plochy do stejného stavu, v jakém byly ke dni instalace. Běžné opotřebení bude akceptováno.
- 13.5 Nájemce není oprávněn umístit na Budovu a/nebo v Budově žádná označení, loga nebo jiné vizuální či zvukové prezentace viditelné či slyšitelné vně Prostor, s výjimkou těch, která jsou výslovně povolena tímto Článkem 13 a článkem 8.2 Smlouvy.



## **14. PODNÁJEM A POSTOUPENÍ**

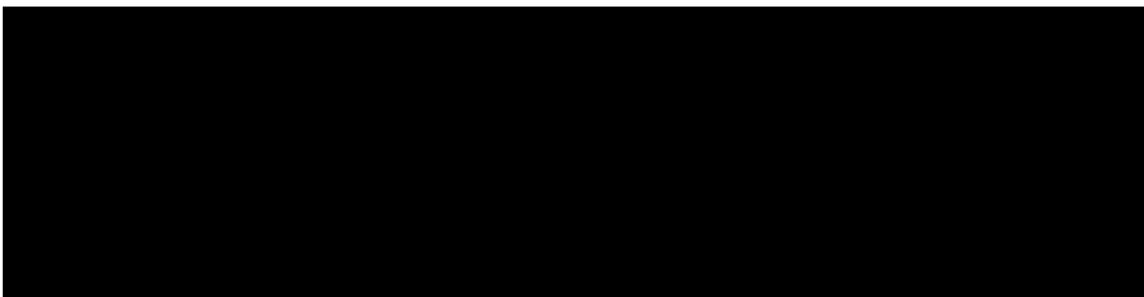
- 14.1 Nájemce nesmí převést ani zastavit žádná svá práva a povinnosti stanovené touto Smlouvou bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Ustanovení tohoto odstavce 14.1 se budou obdobně vztahovat na převod (ať jedním (1) či více převody) obchodního podílu/akcií Nájemce, jako kdyby takový převod obchodního podílu/akcií Nájemce byl postoupením této Smlouvy, korporátní přeměny Nájemce, převod podniku nebo jiná právní jednání, které povedou ke stejnému důsledku jako výše uvedený převod práv a povinností ze Smlouvy. Výraz „převod/převody“ bude zahrnovat také: (i) navýšení základního kapitálu, jehož důsledkem bude držení kontrolního podílu Nájemce osobou/osobami, která/ktelé ke dni podpisu této Smlouvy kontrolní podíl Nájemce v držení nemá/nemají, (ii) přeměny Nájemce podle zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění, (iii) prodej či pacht závodu Nájemce nebo jeho části, a (iv) převod či pacht závodu Nájemce.
- 14.2 Pronajímatel může postoupit či zastavit jakákoliv svá práva podle této Smlouvy své financující bance bez výslovného písemného souhlasu Nájemce. Pronajímatel je oprávněn převést svá práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy na jakoukoliv třetí stranu právně spřízněnou s Pronajímatelem a Nájemce s takovým převodem souhlasí; ustanovení § 1899 občanského zákoníku se nepoužije.
- 14.3 Za předpokladu, že vždy zůstane zachováno sjednané Povolené užívání, bude Nájemce oprávněn dále podnajmout Prostory třetí straně s dobrým jménem na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, který nesmí být nepřiměřeně odepřen či pozdržen. Souhlas není nepřiměřeně odepřen, pokud by jeho udělení způsobilo porušení jakékoliv smluvní povinnosti Pronajímatele nebo kterékoliv třetí strany právně spřízněné s Pronajímatelem.
- 14.4 Pokud Nájemce požádá Pronajímatele o souhlas v souladu s odstavcem 14.1 či 14.3 a Pronajímatel neodpoví do třiceti (30) dnů po obdržení takovéto žádosti, má se za to, že požadovaný souhlas byl Nájemci udělen dnem uplynutí uvedené lhůty.

## **15. ODPOVĚDNOST ZA TŘETÍ STRANY**

- 15.1 Strany jsou odpovědné za jakékoliv porušení povinností třetích stran zastupujících a/nebo jednajících s platným oprávněním jménem příslušné Strany. Takovéto porušení povinností třetích stran bude považováno za porušení povinností příslušné Strany.

## **16. OZNÁMENÍ**

- 16.1 Veškerá korespondence, oznámení, žádosti a záznamy a další doklady vyhotovené podle této Smlouvy mezi oběma Stranami budou v českém jazyce, pokud nebude dohodnuto jinak.
- 16.2 Veškerá oznámení, žádosti a jiné zprávy, které se vztahují na tuto Smlouvu, budou doručovány druhé Straně v písemné podobě osobně nebo zavedenou kurýrní službou nebo doporučeně na adresu uvedenou níže. V případě jakýchkoliv pochybností budou jakékoliv písemnosti zaslané v souladu s ustanoveními tohoto odstavce považovány za doručené třetí (3.) den po jejich odeslání poštou v souladu s tímto článkem nebo na základě potvrzení osobního předání nebo doručení kurýrní službou, případně odmítnutí převzetí, pokud bude doručeno do 15:00 hodin (jinak bude takovéto oznámení považováno za doručené následující pracovní den).
- 16.3 Adresami a kontaktními osobami Stran jsou:





## 17. ŘEŠENÍ SPORŮ A ROZHODNÉ PRÁVO

- 17.1 Veškeré spory vzniklé mezi Stranami na základě nebo v souvislosti s touto Smlouvou budou rozhodovány příslušným obecným soudem, přičemž v souladu s ustanovením § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, bude příslušným soudem obecný soud Pronajímatele, ledaže Platné právní předpisy stanoví příslušnost výlučnou.
- 17.2 Není-li v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak, řídí se tato Smlouva a vztahy z ní plynoucí právním řádem České republiky.
- 17.3 Strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této Smlouvy se neuplatní ustanovení § 1765, 1766, 1793, 1899 odst. 2, 1977 až 1979, 1999, 2000, 2002 až 2004, 2008, 2012, 2208, 2210 odst. 3, 2220 odst. 1 věta druhá za středníkem, 2221 odst. 2, 2222 odst. 1 věta druhá, 2222 odst. 2 a 3, 2226 odst. 2, 2227, 2247, 2266, 2303 až 2305, 2307, 2308, 2309 a 2310 až 2315 občanského zákoníku. Strany se výslovně dohodly, že žádná ze Stran nemá právo ukončit tuto Smlouvu v případě změny vlastníka Budovy a/nebo Prostor. Strany souhlasí, že výkon práv Stran podle § 2314 občanského zákoníku nebude mít vliv na práva a povinnosti Stran podle této Smlouvy, zejména ve vztahu k ukončení nájmu, vyklízení Prostor, jejich předání Pronajímateli a souvisejících práv a povinností. Strany výslovně souhlasí s tím, že případná námitka podaná Nájemcem podle § 2314 odst. 1 občanského zákoníku nezakládá právo Nájemce dále užívat Prostory po dni, ke kterému nájem zanikl v důsledku výpovědi či odstoupení Pronajímatele.
- 17.4 Nájemce se vzdává práva domáhat se zrušení závazku z této Smlouvy podle § 2000 odst. 2 občanského zákoníku.
- 17.5 Strany se dohodly, že kromě případů upravených v § 2913 odst. 2 občanského zákoníku zproští škůdce povinnosti k náhradě škody či jiné újmy také mimořádná, nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na jeho vůli v době, kdy byl škůdce v prodlení s plněním smluvených povinností, avšak pouze od okamžiku vzniku takové překážky. Za mimořádnou, nepředvídatelnou a nepřekonatelnou překážku podle § 2913 odst. 2 občanského zákoníku budou Strany pro účely této Smlouvy výhradně považovat následující události: válečný stav (až již byla vyhlášena válka či nikoliv), povstání, terorismus, revoluci, vzpouru, vojenské nebo násilné převzetí moci, občanskou válku na území České republiky a přírodní katastrofy jako zemětřesení či vichřice.
- 17.6 Pro vyloučení pochybností Strany výslovně potvrzují, že jsou podnikateli, uzavírají tuto Smlouvu při svém podnikání.

## 18. DŮVĚRNOST INFORMACÍ

- 18.1 Se všemi skutečnostmi a informacemi, o kterých se dozví během jednání o této Smlouvě, během Doby trvání nájmu a po skončení Doby trvání nájmu, stejně jako s podmínkami samotného smluvního vztahu a dalšími informacemi označenými jako důvěrné budou Strany nakládat jako s přísně důvěrnými informacemi, které podléhají ochraně podle českého práva (včetně ochrany know-how a ochrany informací), a neprozradí je ani neodhalí třetím stranám, pokud tyto informace nebudou zveřejněny oběma Stranami společně, případně s předchozím písemným souhlasem druhé Strany, nebo pokud se nestanou veřejně známými bez porušení smluvních povinností. Každá Strana musí v nakládání s takovými informacemi druhé Strany použít stejnou péči, jako by se jednalo o její vlastní záležitosti. Pronajímatel je oprávněn zveřejnit informaci o tom, že Nájemce je nájemcem Budovy a jakou výměru pronajaté plochy má v Budově pronajatu (bez zveřejnění konkrétní výše Nájemného) i bez souhlasu Nájemce.
- 18.2 To se nebude týkat skutečností a informací poskytovaných svým propojeným osobám (včetně

mateřské společnosti a všech společností ovládaných mateřskou společností), fiřancujícím bankám, daňovým, finančním a právním poradcům Stran a investorům zvažujícím akvizici Budovy či akcií Pronajímatele či s ním spřízněných třetích stran.

18.3 Tato povinnost trvá pro obě Strany dalších pět (5) let po skončení Doby trvání nájmu.

## **19. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

19.1 Nadpisy v této Smlouvě jsou použity pouze pro přehlednost a orientaci a v žádném případě nedefinují, neomezují ani nepopisují rozsah této Smlouvy ani úmysl jakýchkoliv jejích ustanovení.

19.2 Tuto Smlouvu lze měnit jen písemnými dokumenty, podepsanými oběma Stranami. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.

19.3 Veškerá ujednání a podmínky v této Smlouvě se budou vztahovat na nástupce a postupníky jednotlivých Stran a budou pro ně závazné, jako by tito byli uvedeni a jmenováni, a pokud se v této Smlouvě objevuje zmínka o Straně, má se za to, že zahrnuje a vztahuje se i na nástupce a postupníky této Strany, jako by byli v každém takovém případě uvedeni.

19.4 Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které Strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy. Žádný projev 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 Stran. Strany si sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž k datu podpisu této Smlouvy věděly nebo vědět musely, a které jsou relevantní ve vztahu k uzavření této smlouvy. Kromě ujištění, která si Strany poskytly v této Smlouvě, nebude mít žádná ze Stran žádná další práva a povinnosti v souvislosti s jakýmkoliv skutečnostmi, které vyjdou najevo a o kterých neposkytla druhá Strana informace při jednání o této smlouvě. Výjimkou budou případy, kdy daná Strana úmyslně uvedla druhou Stranu ve skutkový omyl ohledně předmětu této Smlouvy. Strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy.

19.5 Pokud bude jakékoliv ustanovení této Smlouvy prohlášeno kdykoliv za neplatné, neúčinné nebo nevynutitelné, potom v každém takovém případě tím zbývající ustanovení této Smlouvy nebudou dotčena a veškerá ostatní ustanovení této Smlouvy zůstanou v platnosti, účinnosti a vynutitelná v nejširším rozsahu přípustném právními předpisy. Strany se tímto zavazují nahradit neplatná, neúčinná nebo nevynutitelná ustanovení novými, kterážto nová ustanovení budou svým významem co nejbližší takovým neplatným, neúčinným nebo nevynutitelným ustanovením.

19.6 Tato Smlouva je uzavírána a vyhotovena ve dvou (2) originálech, Pronajímatel i Nájemce obdrží každý po jednom (1) originálu.

19.7 Strany prohlašují, že tato Smlouva je podepsána pověřenými zástupci obou Stran, kteří jsou oprávněni zavazovat Strany k povinnostem uvedeným v této Smlouvě.


19.8 Veškeré následující přílohy připojené k této Smlouvě jsou včleněny do této Smlouvy a tvoří její nedílnou součást:

- Příloha 1 Plánek Prostor, Společných částí Budovy a parkoviště
- Příloha 2 Technické specifikace Prostor a Společných částí Budovy
- Příloha 3 Specifikace služeb, energií, médií a poplatků za užívání Prostor
- Příloha 4 Výpisy z obchodního rejstříku
- Příloha 5 Vzor Bankovní záruky
- Příloha 6 Vzor Předávacího protokolu
- Příloha 7 Logo
- Příloha 8 Výpis z katastru nemovitostí

Příloha 9 Domovní řád včetně provozního řádu parkoviště

Příloha 10 Seznam Zařizovacích prací

- 19.9 Pronajímatel prohlašuje, že si je vědom toho, že Nájemce jako povinný subjekt dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále též "zákon č. 340/2015 Sb.") je povinen uveřejnit v Registru smluv, jehož správcem je Ministerstvo vnitra, tuto Smlouvu, včetně jejích případných změn a dodatků, za splnění podmínek k uveřejnění dle zákona o registru smluv, a s uveřejněním Smlouvy v plném znění/kromě částí výslovně označených, které spadají pod výjimky z uveřejnění dle zákona o registru smluv, souhlasí. Strany berou na vědomí, že tato Smlouva může nabýt účinnosti nejdříve dnem zveřejnění podle ustanovení § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb.
- 19.10 Nájemce se zavazuje tuto Smlouvu uveřejnit ve lhůtě do patnácti (15) dnů od jejího uzavření v Registru smluv. Pronajímatel je povinen po uplynutí této lhůty, nejpozději do dvaceti (20) dnů ode dne, kdy byla tato Smlouva uzavřena, v Registru smluv ověřit, zda ji Nájemce řádně zveřejnil, a pokud se tak nestalo, je povinen tuto Smlouvu uveřejnit sám a o této skutečnosti informovat Nájemce.
- 19.11 Za datum uzavření této Smlouvy se považuje podpis Smlouvy druhou smluvní stranou. Tato Smlouva nabývá účinnosti zveřejněním v Registru smluv.
- 19.12 Strany tímto prohlašují a berou na vědomí, že tato Smlouva je uzavřena jako vzájemná dohoda, svobodně, s konečnou platností a zcela záměrně a ne pod nátlakem či za zjevně nevýhodných podmínek jakéhokoliv druhu, na důkaz čehož Strany připojují své podpisy:

Za Pronajímatele: New Karolina Office Development, a.s.:	Za Nájemce: Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České
	
Jméno: Radim Passer Funkce: Předseda představenstva	Jméno: MUDr. David Kostka, MBA Funkce: Generální ředitel

Příloha 1

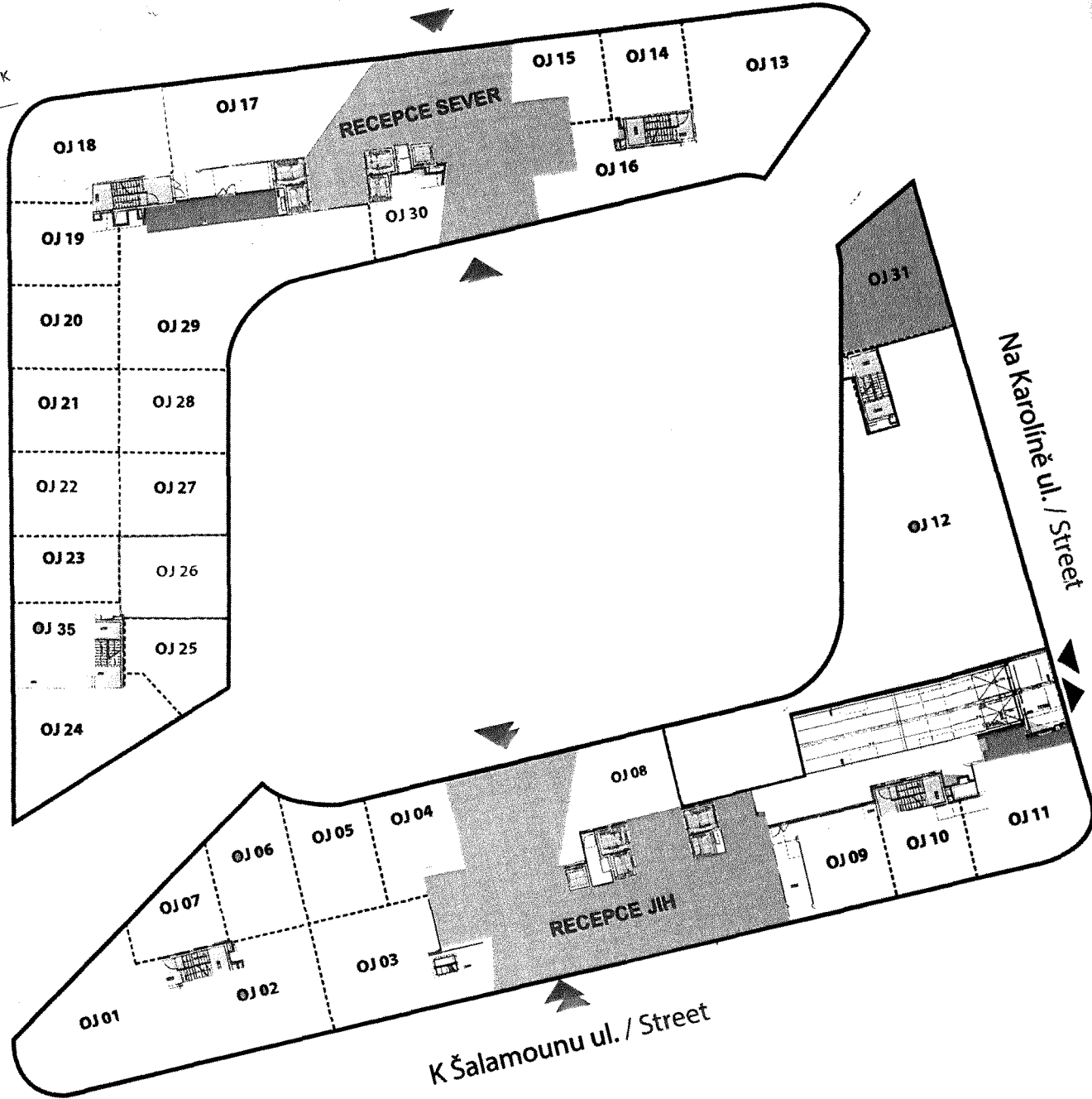
**Plánek Prostor, Společných částí Budovy a parkoviště**



NOVÁ KAROLINA PARK

Jantarová ul. / Street

28. října ul. / Street

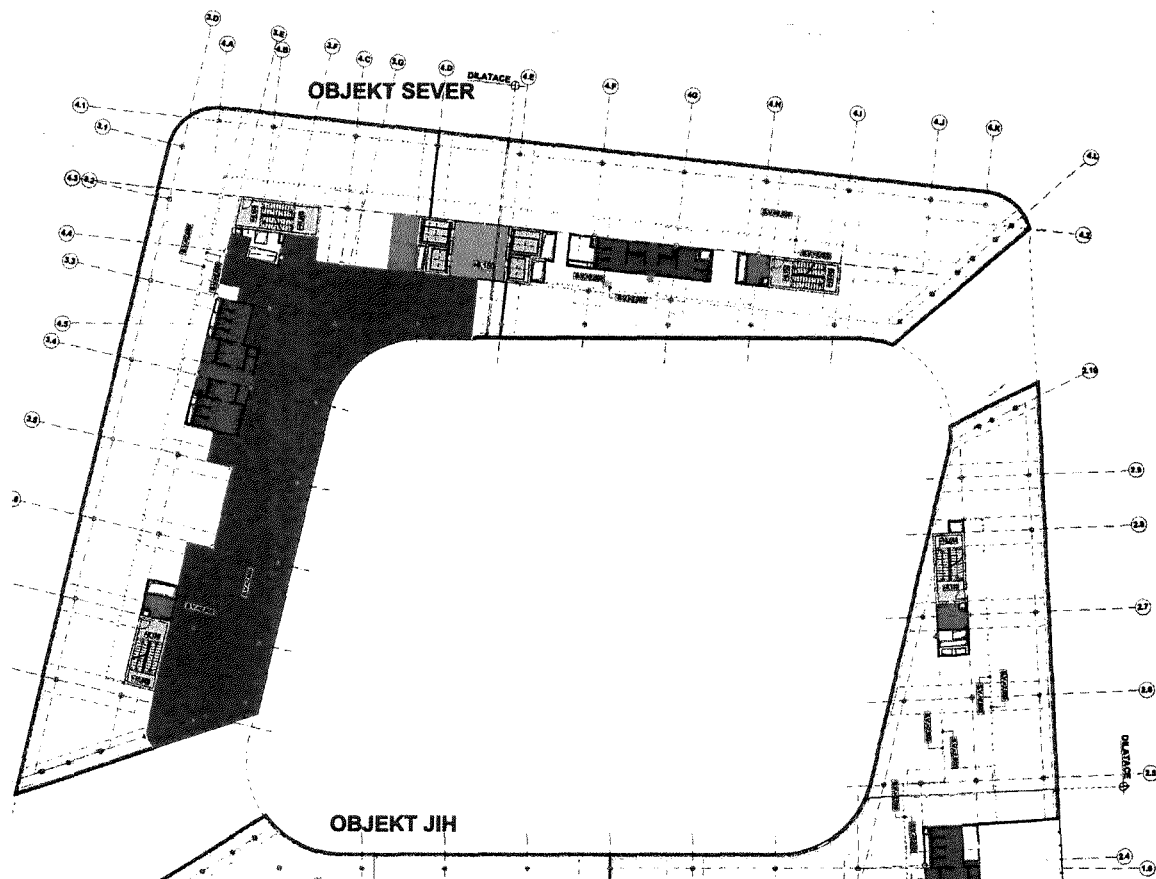


# PŮDORYS 1.NP

## FLOOR PLAN

PROSTORY NÁJEMCE



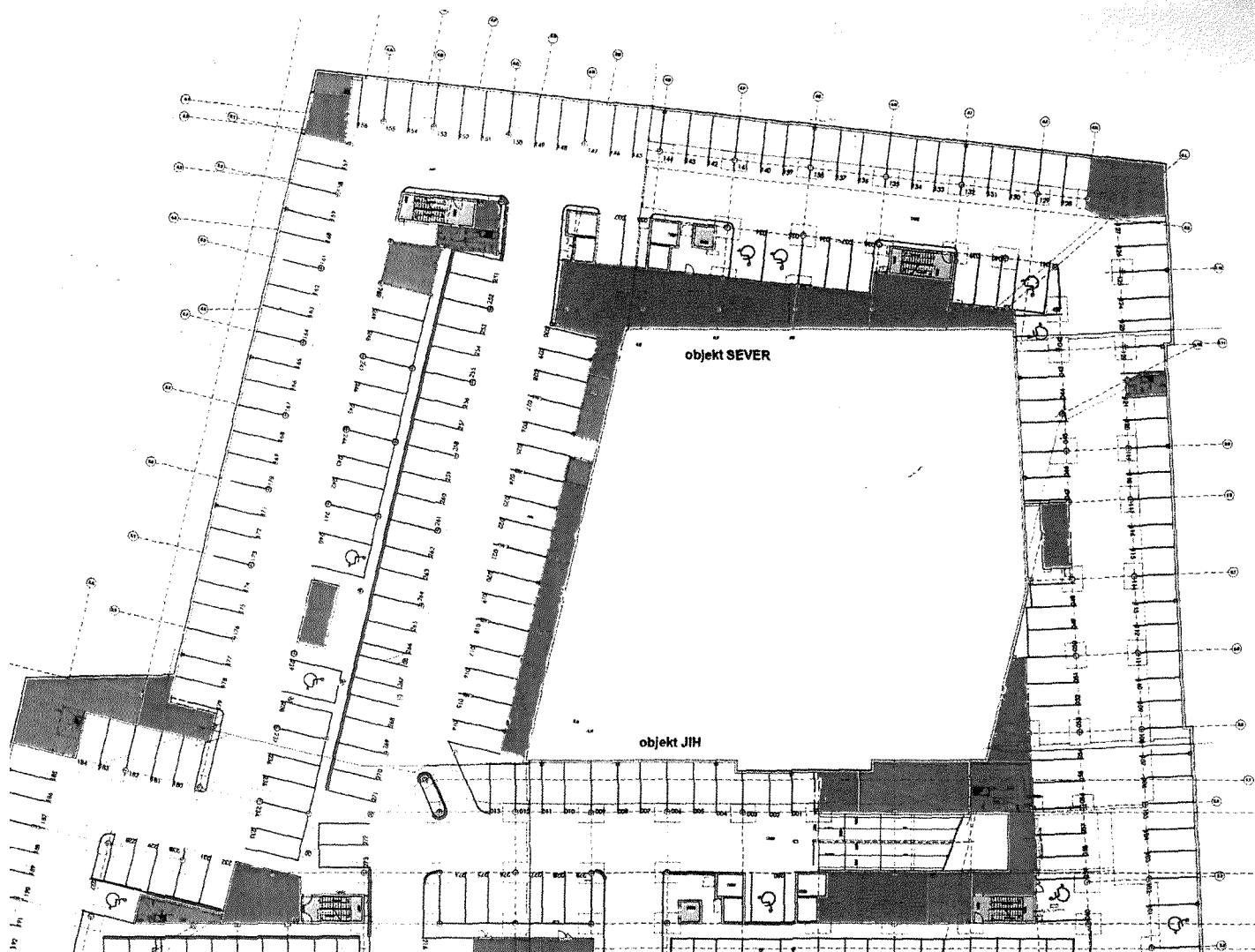


# PŮDORYS 4.NP

## FLOOR PLAN

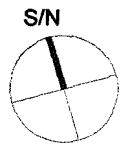
- PROSTORY PRO TECHNOLOGIE**  
SPACE FOR TECHNOLOGIES : 23,00 m<sup>2</sup>
- SVISLÁ KOMUNIKAČNÍ JÁDRA**  
STAIRCASE + LIFT : 153,00 m<sup>2</sup>
- INŠTALAČNÍ JÁDRA**  
INSTALATION CORE : 47,00 m<sup>2</sup>
  
- SPOLEČNÉ ČÁSTI BUDOVY**  
Lobby : 28,76 m<sup>2</sup>
- SDÍLENÉ TOALETY**
- PROSTORY NÁJEMCE**





**LEGENDA PLOCH  
AREAS**

	PROSTORY PRO TECHNOLOGIE SPACE FOR TECHNOLOGIES	399 m <sup>2</sup>
	SKLADY STORE	647 m <sup>2</sup>
	GARÁŽE + VOZOVKA GARAGE + COMMUNICATIONS	7902 m <sup>2</sup>
	SVISLÁ KOMUNIKAČNÍ JÁDRA STAIRCASE + LIFT	79 m <sup>2</sup>



**NOVÁ KAROLINA PARK**

**CMCARCHITECTS**

investor **NEW KAROLINA OFFICE DEVELOPMENT a.s**  
Olívova 4/2098  
110 00 Praha 1

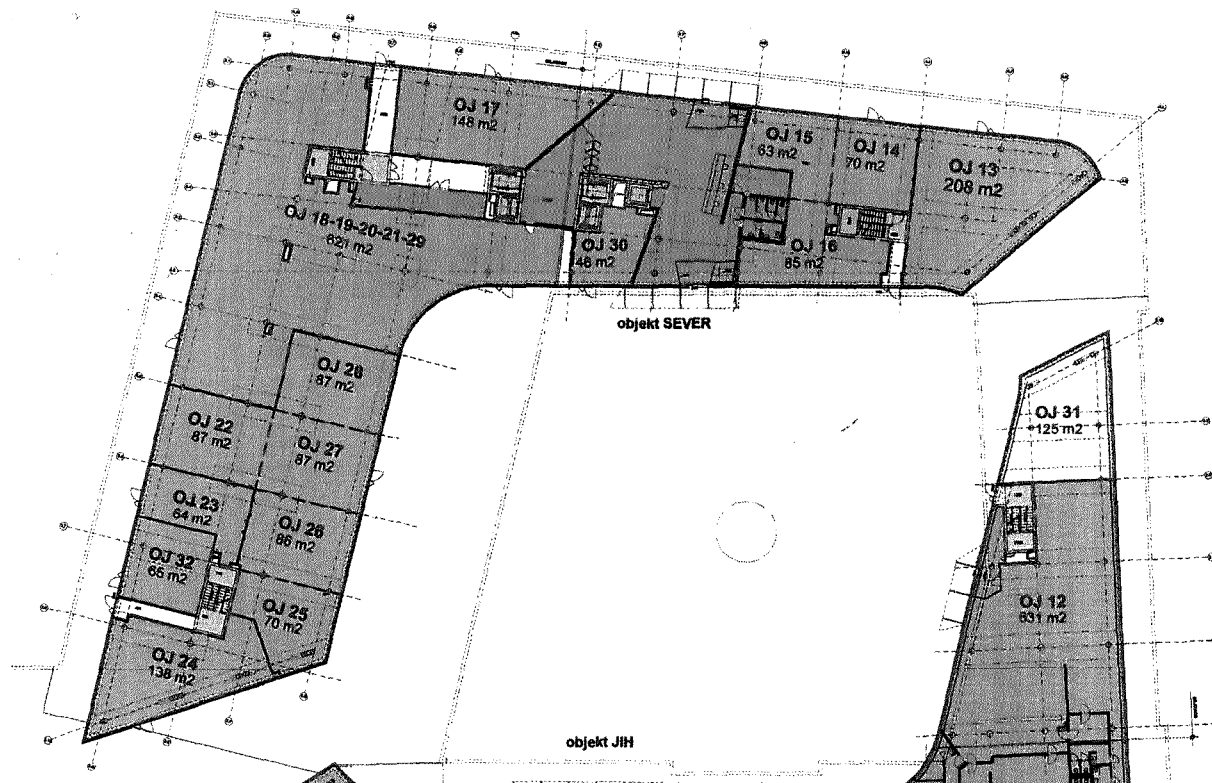
architekt

projekt **NOVÁ KAROLINA PARK**  
Ostrava / Nova Karolina / objekt 1.B.002

výkres **PŮDORYS 1.PP**

měřítko 1:500 číslo

datum 04/2015 **01**



**LEGENDA PLOCH  
AREAS**

	VSTUPNÍ HALA + ZÁZEMÍ LOBBY + UTILITY ROOM	785 m <sup>2</sup>
	PRONAJÍMATELNÉ PLOCHY - PRODEJ RETAIL	3182 m <sup>2</sup>
	PRONAJÍMATELNÉ PLOCHY - RESTAURACE RESTAURANT	831 m <sup>2</sup>
	KOMUNIKACE + SCHODIŠTĚ + VOZOVKA COMMUNICATIONS+STAIRCASE+LIFT	440 m <sup>2</sup>
	PROSTORY PRO TECHNOLOGIE SPACE FOR TECHNOLOGIES	27 m <sup>2</sup>
	INSTALAČNÍ JÁDRA INSTALLATION CORE	32 m <sup>2</sup>



NOVÁ KAROLINA PARK

**CMCARCHITECTS**

Investor NEW KAROLINA OFFICE DEVELOPMENT a.s  
Olivova 4/2096  
110 00 Praha 1

architekt

projekt NOVÁ KAROLINA PARK  
Ostrava / Nova Karolina / objekt 1.B.002

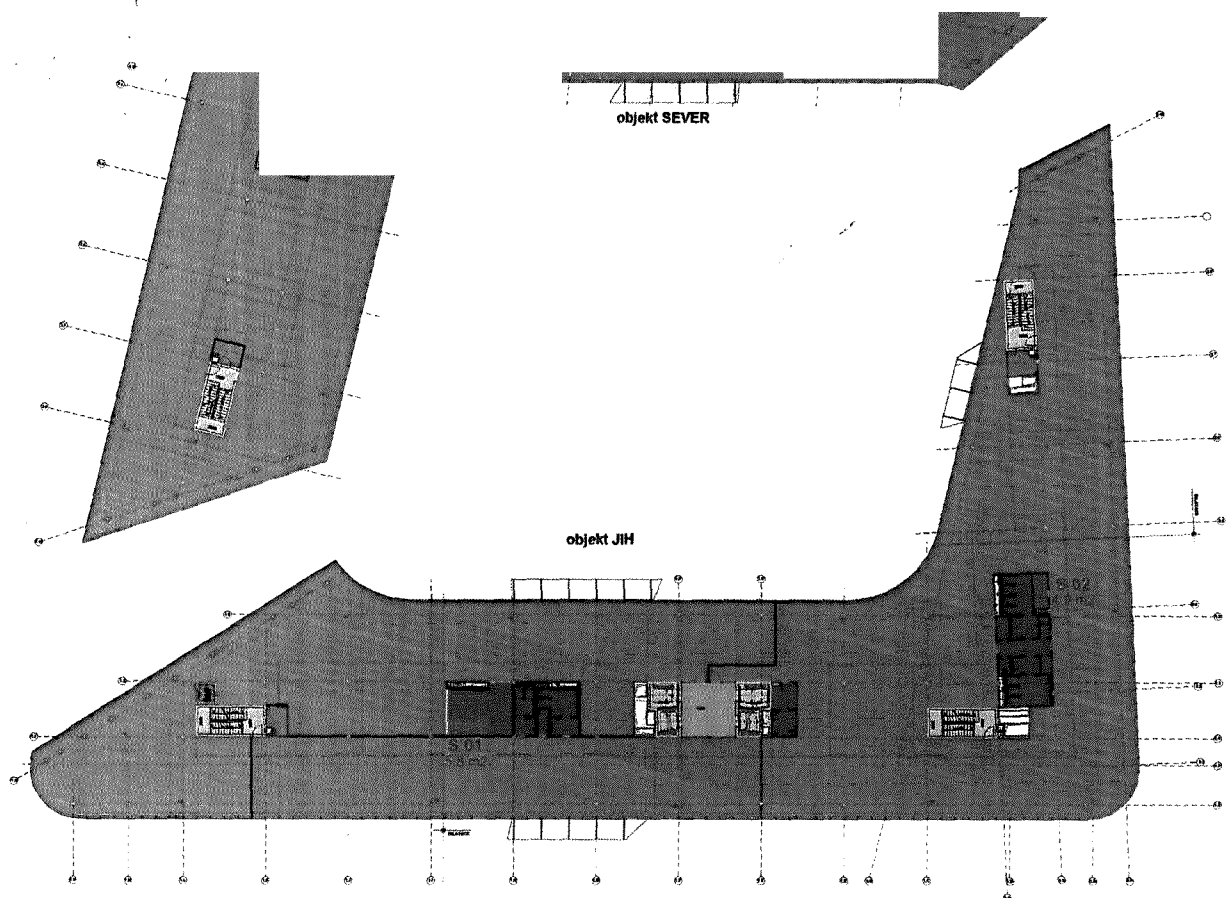
výtvar

PŮDORYS 1.NP

měřítko 1:500 číslo

datum 04/2015

02



**LEGENDA PLOCH  
AREAS**

	VSTUPNÍ HALA LOBBY	59 m <sup>2</sup>
	PRONAJÍMATELNÉ PLOCHY - KANCELÁŘE OFFICES	4627 m <sup>2</sup>
	SOCIÁLNÍ ZAŘÍZENÍ TOILETS	249 m <sup>2</sup>
	SKLADY STORE	22 m <sup>2</sup>
	SVISLÁ KOMUNKAČNÍ JÁDRA STAIRCASE + LIFT	153 m <sup>2</sup>
	PROSTORY PRO TECHNOLOGIE SPACE FOR TECHNOLOGIES	23 m <sup>2</sup>
	INSTALAČNÍ JÁDRA INSTALLATION CORE	47 m <sup>2</sup>
	ČAJOVÁ KUCHYŇKA KITCHEN	47 m <sup>2</sup>

**POZNÁMKA**

VE VÝKRESU NEJSOU ZOHLEDNĚN HRANICE  
AKTUÁLNĚ VYMEZENÝCH NÁJEMNÍCH JEDNOTEK.



NOVÁ KAROLINA PARK

**CMCARCHITECTS**

investor NEW KAROLINA OFFICE DEVELOPMENT a.s  
Olivova 4/2096  
110 00 Praha 1

architekt

projekt NOVÁ KAROLINA PARK  
Ostrava / Nova Karolina / objekt 1.B.002

výkres

**PŮDORYS 2.NP**

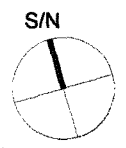
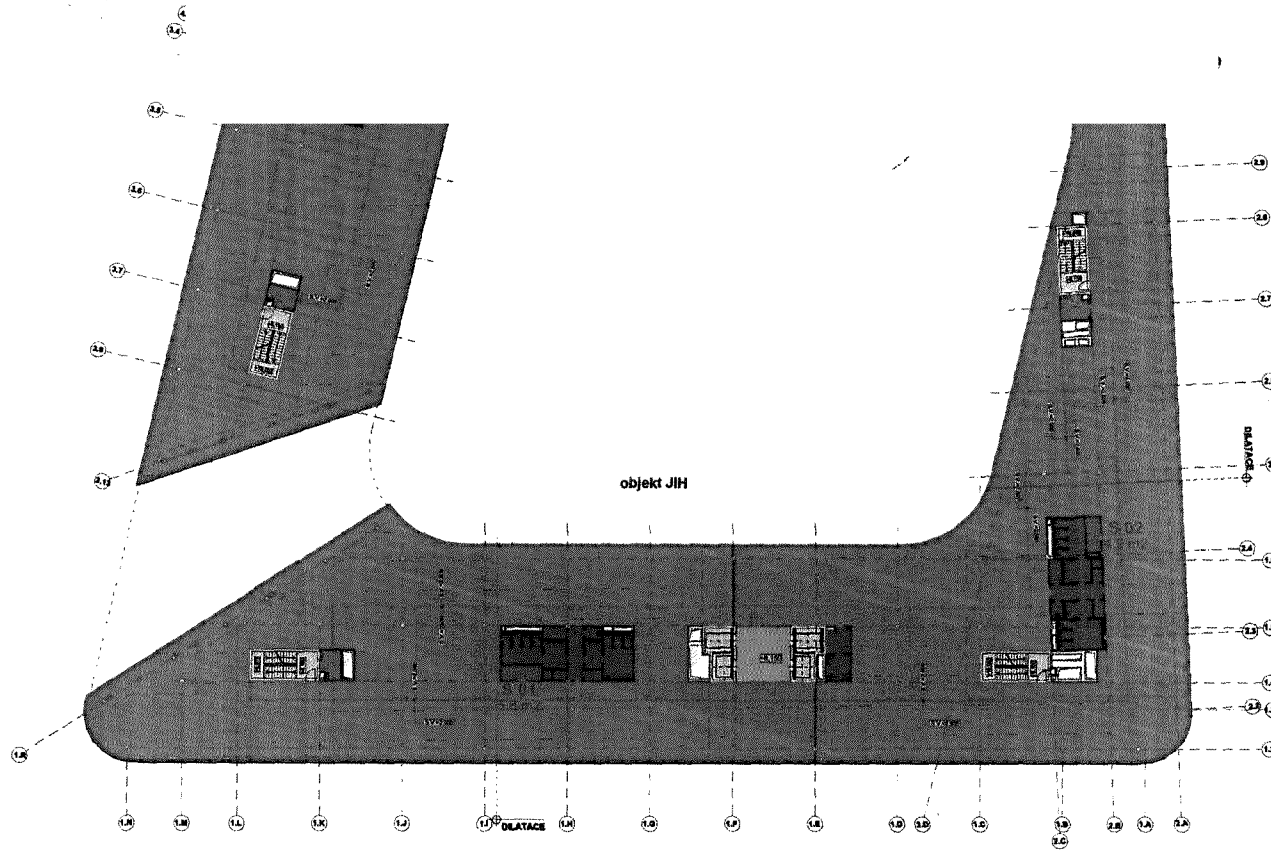
měřítko 1:500 | číslo  
datum 04/2015

**03**

**LEGENDA PLOCH  
AREAS**

	VSTUPNÍ HALA LOBBY	59 m <sup>2</sup>
	PRONAJÍMATELNÉ PLOCHY - KANCELÁŘE OFFICES	4599 m <sup>2</sup>
	SOCIÁLNÍ ZAŘÍZENÍ TOILETS	243 m <sup>2</sup>
	SKLADY STORE	22 m <sup>2</sup>
	SVISLÁ KOMUNIKAČNÍ JÁDRA STAIRCASE + LIFT	153 m <sup>2</sup>
	PROSTORY PRO TECHNOLOGIE SPACE FOR TECHNOLOGIES	23 m <sup>2</sup>
	INSTALAČNÍ JÁDRA INSTALLATION CORE	71 m <sup>2</sup>
	ČAJOVÁ KUCHYŇKA KITCHEN	47 m <sup>2</sup>

**POZNÁMKA**  
VE VÝKRESU NEJSOU ZOHLEDNĚN HRANICE  
AKTUÁLNĚ VYMEZENÝCH NÁJEMNÍCH JEDNOTEK.



**NOVÁ KAROLINA PARK**

**CMCARCHITECTS**

investor **NEW KAROLINA OFFICE DEVELOPMENT a.s**  
Olivova 4/2096  
110 00 Praha 1

architekt

projekt **NOVÁ KAROLINA PARK**  
Ostrava / Nova Karolina / objekt 1.B.002

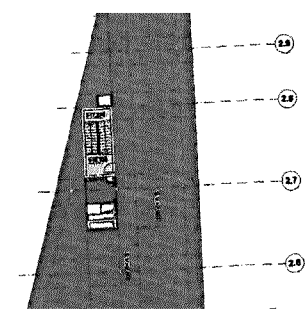
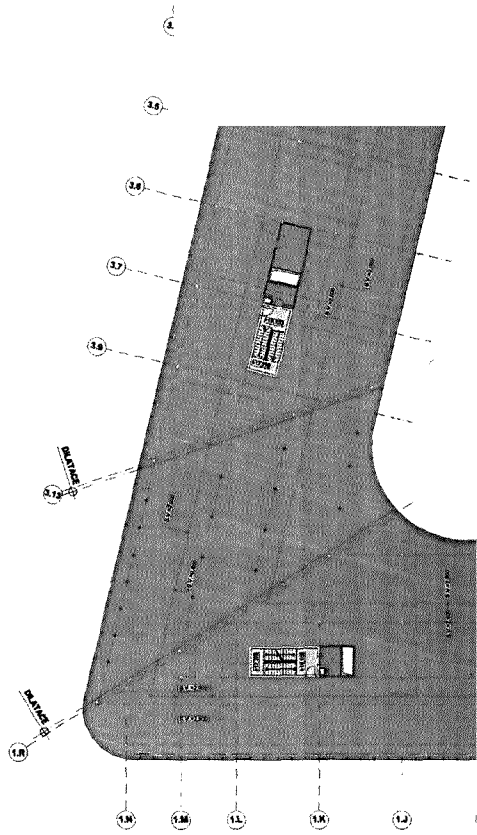
výkres

**PŮDORYS 3.NP - 5.NP**

měřítko 1:500 číslo

datum 04/2015

**04**

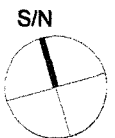


**LEGENDA PLOCH  
AREAS**

	VSTUPNÍ HALA LOBBY	91 m <sup>2</sup>
	PRONAJÍMATELNÉ PLOCHY - KANCELÁŘE OFFICES	4671 m <sup>2</sup>
	SOCIÁLNÍ ZAŘÍZENÍ TOILETS	241 m <sup>2</sup>
	SKLADY STORE	22 m <sup>2</sup>
	STŘEŠNÍ ZAHRADA ROOF GARDEN	75 m <sup>2</sup>
	SVISLÁ KOMUNIKAČNÍ JÁDRA STAIRCASE + LIFT	153 m <sup>2</sup>
	PROSTORY PRO TECHNOLOGIE SPACE FOR TECHNOLOGIES	49 m <sup>2</sup>
	OBJEKTOVÁ INSTALAČNÍ JÁDRA INSTALLATION CORE	72 m <sup>2</sup>
	ČAJOVÁ KUCHYŘKA KITCHEN	47 m <sup>2</sup>

**POZNÁMKA**

VE VÝKRESU NEJSOU ZOHLEDNĚN HRANICE  
AKTUÁLNĚ VYMEZENÝCH NÁJEMNÍCH JEDNOTEK.



NOVÁ KAROLINA PARK

**CMCARCHITECTS**

Investor NEW KAROLINA OFFICE DEVELOPMENT a.s.  
Olivova 4/2096  
110 00 Praha 1

architekt

projekt NOVÁ KAROLINA PARK  
Ostrava / Nova Karolina / objekt 1.B.002

výkres

**PŮDORYS 6.NP**

měřítko 1:500 číslo  
datum 04/2015

**05**

Příloha 2

**Technické specifikace Prostor a Společných částí Budovy**

**POPIS STANDARDŮ BUDOVY**

**Nová Karolina office**

**ZKRATKY:** Ch.O. = je možno zajistit při realizaci fit-outu nájemce na náklady nájemce; NP = nadzemní podlaží; PP = podzemní podlaží; CCTV = kamerový systém; DA = dieselagregát/záložní zdroj; UPS = záložní zdroj energie; EZS = elektronický zabezpečovací systém; CHÚC = chráněná úniková cesta; SDK = sádkarton; FC = fan coil; VZT = vzduchotechnika; TZB = technické zařízení budovy; ACS = přístupový systém

Název tématu:	Podrobnější popis:
1 <b>Základní parametry budovy</b>	
2 Počet podlaží a jejich účel	jedno PP, šest NP; 1.PP parking, 1.NP vstupní lobby, retaily, jídelna, 2.NP-6.NP kanceláře, 6.NP terasy, střecha - technologie
3 Rozměry budovy	Výška cca 23,5 m (27 m vč. protihlukové zábrany na střeše objektu); půdorysný rozměr cca 108 m x 95 m
4 Plocha typického patra	Pronajimatelná plocha cca 4 872 m <sup>2</sup> (kancelářská plocha 4 585 m <sup>2</sup> + toalety 287 m <sup>2</sup> ); společná plocha 57 m <sup>2</sup> /typ. patro
5 Možnost rozdělení patra na více nájemců / nejmenší možná jednotka	Možné rozdělení až na 16 nájemců/patro. Nejmenší možná pronajimatelná plocha (jednotka) cca 200 m <sup>2</sup>
6 Celková kancelářská plocha budovy	Pronajimatelné kancelářské plochy cca 24 765 m <sup>2</sup> + add on 4,4% z této plochy
7 Celková retailová plocha	Pronajimatelné retailové plochy cca 3 782 m <sup>2</sup>
8 Počet a plocha skladů	22 skladů umístěných v PP, celková plocha skladů: 614 m <sup>2</sup> , různé velikosti skladů od 6,4 m <sup>2</sup> do 101,9 m <sup>2</sup> /jedna místnost
9 Systém měření pronajímání plochy	PASSERINVEST STANDARD, který je velice podobný německému VMF standardu měření. Sloupy do plochy 0,3 m <sup>2</sup> jsou započítány do pronajimatelné plochy budovy. Plocha měřena z výkresů, pak při dokončení budovy přeměřena geodety pro smlouvy.
10 Konstrukční systém	Železobetonový monolitický skelet se ztuzujícími jádry, bezprůvlakové stropy, sloupy kruhového průřezu s hlavicemi
11	NP - 6x osobní výtah V2, V3, V4, V7, V8, V10 6x1275kg/17 osob, rychlost 1,6m/s. Při výpadku el.proudu sjedou do nejbližší nižší stanice. Při požáru sjedou do 1NP. Ukazatel polohy v lobby. Systém řízení Kvadruplex. Vybavenost pro invalidy.
12 Výtahy a eskalátory	PP - 2x osobní V1, V6 2x900kg/12 osob, rychlost 1m/s. Při výpadku el. vyjedou do nejbližší nižší stanice. Při požáru vyjedou do 1NP. Ukazatel polohy v každém patře. Vybavenost pro invalidy.
13	NP - 2x osobnákadní výtah V5, V9 - pro odpad, s průchozí kabinou s napojením na zářez v parteru s napojením na venkovní komunikace 2x1600kg/21 osob, rychlost 1,6m/s. Při výpadku el.proudu sjedou do nejbližší nižší stanice. Při požáru sjedou do 1NP. Ukazatel polohy v lobby. Systém řízení Kvadruplex. Vybavenost pro invalidy.
14	eskalátor v objektu není
15 Schodiště	Dvě vnitřní schodiště CHÚC z 1.PP až na střechu, dvě vnitřní schodiště CHÚC z 1.PP do 6.NP a dvě vnitřní schodiště CHÚC z 1.NP do 6.NP. Šíře všech schodišť 2,60m s šířkou ramene 1,20 m.
16 Bezbariérový přístup a vybavení pro invalidní osoby	Přístup po celé budově: WC pro invalidy na každém patře, výjma 1.PP. Vybavení ve výtazích. Parkovací stání pro invalidy.
17 Environmentální ohodnocení budovy	Breacem - good
18 Průkaz energetické náročnosti budovy	hodnocení C Měrná vypočtená roční spotřeba energie 175 kWh/m <sup>2</sup> /rok
19 Napojení budovy na energie	Chladicí energie / Tepelná energie – centrální výroba mimo budovu, dodavatel Dalkia
20 Vnitřní prostor kanceláří	
21 Maximální obsazenost	8m <sup>2</sup> /osobu čisté kancelářské plochy (pronajimatelná plocha bez toalet a bez add on). 2NP - 5NP: 568 osob / typ. patro; 6NP: 613 osob;
22 Dispozice kanceláří	Open plan bez vnitřních dělicích příček s možností dělení v modulu 1,35m na buňkové kanceláře. Příčné členění: pětitrakt.
23 Příčky	Příčky (SDK) pouze u toalet a pro vymezení nájemních celků či požárních úseků. Další příčky dle požadavků nájemce, budovány v rámci fit-outu - Ch.O. Příprava pro příčky nájemce v modulaci objektu (viz. dále).
24 Modulace	Možnost dělicích příček v modulu 1,35 m. Žaluzie mají individuální ovládání po modulech 1,35 m. Příčky realizovány dle zadání nájemce - ch.o. Fancolly a koncové prvky VZT, SHZ jsou v modulu 2,7 m, kromě části v oblouku a průchodech. Fancolly jsou ovládány po skupinách (cca po 3 ks) - rozdělení na jednotlivé kanceláře Ch.O. Akustické utěsnění - Ch.O. Přemístění ovládání osvětlení, přemístění regulátorů teploty a navýšení jejich počtu Ch.O.
25 Příčná hloubka kanceláří	Proměnná hloubka kanceláří vyplývající z konkrétní pozice a geometrie fasády, max. hloubka pro stálé pracoviště 6,5m, obvyklá hloubka je 6,0 m
26 Světla výška	V typ. NP v kancelářské ploše openspace - 2,9 m, střední trakty: 2,6m
27 Podhledy	V typ. NP v kancelářské ploše minerální podhled. Jinak různé dle umístění v objektu: SDK, minerální, kovové lamely, akustický. Čistý instalační prostor výšky 230 mm, střední trakty 630 mm Možnost změny podhledu v rámci fit-outu nájemce - Ch.O.
28 Podlaha v kancelářské ploše	Zdivožené podlahy, instalační prostor 80 - 90 mm (čistý)
29 Nosnost podlahy	Úžitné zatížení dle schématu v příloze, orientačně: kanceláře (3,75 kN/m <sup>2</sup> včetně SDK příček), chodby (3,0 kN/m <sup>2</sup> ), střední trakt (6 kN/m <sup>2</sup> , lokálně až 10 kN/m <sup>2</sup> ), sociálky (2,0 kN/m <sup>2</sup> )
30 Ostatní podlahové krytiny	Toalety: keramická dlažba. Prostory před výtahy: (2.-6.NP): keramická dlažba. Lobby v 1.NP: keramická dlažba. Terasy (6.NP) bet. vymývaná dlažba.
31 Čajové kuchyňky	Stavební připravenost v předem definovaných místech: přípojovací body vody a kanalizace; vše ostatní ch.o.
32 Toalety	Nesdílené v případě pronájmu min. 1/4 patra. Při pronájmu menší plochy toalety společně se sousedním nájemcem či možnost rozdělení - Ch.O. Dimenzování toalet na 50% ženy, 50% muži.
33 Vybavení toalet	Keramická dlažba a obklady do výše zárubní, zavěšená WC, plně oddělené kabinky příčkov, umyvadlo integrované v desce, pákové baterie, zásobník na ručníky, odpadkový koš na ručníky, věšáky, mydelník, zrcadlo, vizuálně oddělené pisoáry
34 Sprchy	Ano: 2.NP - 6.NP - 4x sprcha společná / podlaží. Sprcha přístupná ze střední spojovací chodby.
35 Zasedací místnosti, sklady, copy centra apod.	Ve středním traktu příprava (zatížitelnost stropu, napojení médií). Vybudování v rámci fit-outu dle nájemce - Ch.O. Doporučeno ve vnitřním prostředním traktu.
36 Podružné měření médií	Každé kancelářské patro měřeno podružně: teplochlád (umístění měřičů je vždy bezprostředně na odbočce z centrálních stoupaček, dálkový odečet dat do velína), voda (osazení podružných vodoměrů – vždy pro část hygienického zařízení a WC u výtahů, 4 x elektro silnoproud / patro
37 <b>Vnitřní prostředí kanceláří</b>	
38 Počet osob pro dimenzování systémů TZB	6m <sup>2</sup> čisté kancelářské plochy /osobu (zde zohledněna rezerva např. pro zasedací místnosti)
39 Klimatizace	Čtyřtrubkové parapevní fancolly. Teplovzdušné větrání s vodním chlazením a vhlčněním. Chlazení celoroční.
40 Garantované teploty	Léto: teplota +24°C±2°C. Zima: teplota +20°C±2°C. (při venkovní teplotě léto/zima +30/-15)
41 Regulace teploty	Primárně nastaveno centrálně z velínu na 24°C. V kancelářích možnost upravit: teplotu (cca ±2°C), režim a rychlost ventilátoru FC na ovladači po sektorech 8,1m (open plan, pro cca 3 FC). Přídání ovladačů pro separátní kanceláře možné v rámci fit-outu - Ch.O. V kancelářských plochách je realizována možnost centrálního útlumu o 2°C v noci, o S+N a svátech
42 Vlhkost vzduchu	Léto: relativní vlhkost max. 70% Zima: relativní vlhkost min. 30% při dodávce vzduchu o teplotě 24°C
43 Garantovaná výměna vzduchu	50m <sup>3</sup> /osobu; zajištěno VZT a jejími rozvody, bez nulnosti přirozeného větrání okny
44 Příprava pro jednací místnosti	Rezerva na topení/chlazení a VZT ve vyšším počtu m <sup>2</sup> /osobu při dimenzování systémů TZB. Vybudování jednacích místností včetně úprav TZB dle nájemce - Ch.O.
45 Zaručená hladina hluku v kancelářích	Objekt je navrženo na L <sub>aeqmax</sub> =50dB kancelář
46 Provozní doba klimatizace	Dle potřeb nájemce; standard: mimo pracovní dobu útlumový režim; možnost až 24h/365 dní/rok.
47 <b>Elektro - silnoproud</b>	
48 Systém připojení silové elektřiny v kancelářích	6 modulové podlahové krabice pro pracovní místa, pro úklid zásuvky na sloupech (cca 1ks na 120 m <sup>2</sup> )
49 Počet podlahových krabic v kancelářích	1 krabice / 10 m <sup>2</sup> čisté kancelářské plochy; krabice rozmístěny až dle space planu nájemce
50 Vybavenost podlahových krabic	4x silová zásuvka, 2 volné pozice. Další dovýbavení krabice (např. datové zásuvky) - Ch.O.
51 Instalovaný silový příkon pro kanceláře	Pi světla 15 W/m <sup>2</sup> Pi zásuvky 30 W/m <sup>2</sup> čisté kancelářské plochy
52 Přepětová ochrana	Stupeň A, B a C. Nejvyšší stupeň D u podlahových krabic - Ch.O.
53 Systém elektro rozvodů	Vertikálně - přípojnicový systém (hliník). Rozvaděče na každém patře. Horizontální kabely (Kabely ČVKY do průřezu až 35 mm nad průřez 35mm kabely AYKY).
54 Instalační šachty	Ve vertikálních instalačních šachtách ponechána rezerva pro případné silové či slaboproudé rozvody nájemců
55	Kanceláře: 500 lux
56	Recepce, kuchyň, hala, společné prostory: 300 lux
57 Umělé osvětlení - minimální intenzita	Sociální zařízení: 200 lux
58	Sklady, strojovny: 150 lux
59	Podzemní parking: 100 lux
60 Typ světla v typické kancelářské ploše	Zářivková svítidla s elektronickými předřadníky.
61 Ovládání osvětlení v kancelářích	Od vstupů do jednotlivých pater pro celý open space. Úpravy dle space planu nájemce - Ch.O. Standard rozdělení do modulu (8,1m). Možnost rozdělení na samostatný modul (2,7m).
62 Záložní zdroj budovy (DA)	DA budovy (350 kVA) slouží pro: požárně-bezpečnostní systémy, dispečink, systém řízení budovy, výtahy, topné kabely, vybraná VZT, část osvětlení objektu
63 Záložní zdroj pro nájemce (DA)	V DA budovy je pro nájemníky rezerva 60 kW/celku budovy (při výpadku sítě). Další výkon či další DA - Ch.O. Na střeše objektu prostorová rezerva pro případné DA nájemců.
64 Příprava el. rozvodů na zálohu z DA (UPS)	Není.
65 UPS	Pouze systémy budovy (EPS, EZS, nouzové osvětlení); UPS pro nájemce (např. pro PC, server) - Ch.O.
66 <b>Elektro - slaboproud</b>	
67 Telefonní a datové připojení budovy a místnost pro poskytovatele	Do místnosti IT spaboproudu v PP má dovedeny optické kabely O2 a Smart Comp - NETBOX, který má již i provedeny optické rozvody do jednotlivých pater. V okolí objektu jsou dále k dispozici: PODA, T-Mobile, GTS Czech, Fífejdy, ha-vel internet, OVANET

68	Poskytovatelé telefonních a datových služeb	Do místnosti IT spaproudu v PP má dovezeny optické kabely O2, T-Mobile, PODA, GTS Czech a Smart Comp - NETBOX, který má již i provedeny optické rozvody do jednotlivých pater.
69	Telefonní a datové rozvody po budově	Strukturovaná kabeláž je navržena do recepcí, velína, místnosti ostrahy, výtahů. Dále jsou do každé patrové rozvodny přivedeny dvě prázdné trubčky pro zařadění optických vláken. Toto je příprava pro budoucí snazší propojení pater a hlavní SLP rozvodny, kdy si nájemníci budou zařadit přípojku na internet a telefony.
70	Optický kabel	Chráničky pro optický kabel zavedeny do objektu. Vlastní kabeláž - Ch.O.
71	Datová či telefonní kabeláž nájemce	Ch.O. - horizontálně i vertikálně z místnosti slaboproudu v 1.PP.
72	Společná televizní anténa - STA (TV,FM a SAT)	Není
73	Kabelová televize	Ch.O.: kabelovou televizi i vysokorychlostní internet je možné objednat u spol. Smart Comp - NETBOX, která již má do jednotlivých pater provedeny optické rozvody.
74	Serverovny pro nájemce	Ch.O.: Příčky, dovybavení serverovny, propojení k instalačním šachtám, osazení podružného měření chladu či elektřiny potřebné na chlazení - Ch.O. Pro případné záložní (náhradní) napájení serveroven nájemců, případně pro zálohu jejich chlazení nad rezervu DA budovy (viz. výše) je nutno uvažovat s DA nájemce - pozice na střeše - pouze prostorová rezerva. Instalace DA nájemce - Ch.O.
75	Chlazení serveroven pro nájemce	Připraven elektrický příkon pro chlazení a trasy pro vedení chladiwa. Umístění kondenzačních jednotek je umožněno na střeše, kde je pro ně prostorová rezerva. Realizace chlazení včetně rozvodů (splity) - Ch.O.
76	Posílení signálu mobilních telefonů	Signál má posílen operátor T-mobile
77	Slaboproudy pro provoz budovy	Podrobně v kapitole "Bezpečnost budovy". Systémy v budově: MaR, EPS, EZS, CCTV, evakuační rozhlas, přístupový systém ACS, strukturovaný kabeláž (pouze pro provoz budovy)
78	<b>Fasáda</b>	
79	Typ venkovní fasády	Typ v NP: celoprosklená sloupková ALU fasáda s prosklenými neprůhlednými tepelně-izolačními panely v místě stropů.
80	Typ použitých skel	Typická skladba skla: VNĚJŠÍ SKLO: ESG - kalené sklo; VNITŘNÍ SKLO: VSG - slep dvou nekalených skel, pouze chlazených. Parametry zasklení: svět. propustnost LT 46%, reflexe vnější LR 18%, celk. energetická propustnost SF 26-33%, stínící koeficient skla Sc 0,30-0,38, Ug 1,0 W/m2K
81	Modulace fasády	Základní modulace fasády po 1,35 m. V 1.NP vložena atypická pole o šířce 2,025m, nebo půlmodul 0,675m.
82	Parapet	Bez parapetu, okenní výplně na celou výšku patra
83	Venkovní žaluzie	Nejsou navrženy exteriérové žaluzie
84	Vnitřní žaluzie	Ano v prostorách všech kancelářských ploch na všech fasádách, jako doplněk ochrany proti sloní radiaci, interiérové žaluzie - jednotlivé hliníkové plechové lakované lamely šířky 50 mm budou vedeny na perlonových vodičích lankách, pohon žaluzií manuální pomocí nekonečného lanka
85	Otevíratelnost oken	Celá fasáda je zasklena fixními (neotvíratelnými) výplněmi
86	Hlavní vstup do objektu	Automatické posuvné dvoukřídlé dveře bez středového sloupku s teplovzdušnými clonami a čistící rohoží
87	Plochy pro Loga	Na střeše je možné umístit velké reklamní nápisy (loga), pro toto zatížení je připravena stropní konstrukce.
88	Příprava pro banery	Ch.O. - nosná konstrukce vč. kotvení, připojení na el. s podružným měřením, osazení vlastních reklamních prvků apod.
89	Nasvětlení fasády	Na západní fasádě je realizován systém kotevnic prvků pro velkoformátový plátěný reklamní baner o rozměru 19,8 x 7m.
90	<b>Vybavení budovy mimo kanceláře</b>	
91	Jídelna v objektu	Ano, v budově je samoobslužná restaurace s vešlejším provozem
92	Prostory pro retail	V 1.NP umístěny prostory pro retaily. Retail nabízen ve stavu shell and core, podrobně popsán ve standardu pro retail.
93	Terasy	Venkovní terasy na 6.NP cca 75 m2, bez sadových úprav, pro všechny nájemce kancelářské části budovy.
94	Prostory pro kuřáky	Na dvou venkovních terasách v 6.NP vyhrazen prostor pro kuřáky
95	Recepce a lobby	Plně vybavená recepce pro ostrahu a recepční (2x 3 místa). Čekací prostor pro návštěvy. Plocha lobby a recepce vč. zázemí: vstup A cca 266 m2, vstup B cca 313 m2. Světelná výška lobby 3,5 m.
96	Konferenční centrum	Není součástí budovy.
97	Informační systém	Informační systém je 3 úrovněvý - vstupní lobby, patrová (výtahová lobby), společné prostory a celky (sociální zařízení, kuchyňky, garáže). Informační systém v rámci uživatelských (nájemních) celků - Ch.O.
98	Toalety mimo kancelářská patra	V prostorech vstupních lobby 1.NP.
99	Povrchy ve vstupním lobby	Podlaha: keramická dlažba. Stěny: dř./skl. obklad. Strop: zavěšený rastrový podhled kovový perforovaný.
100	Povrchy před výtahy v kancelářských NP	Podlaha: keramická dlažba. Stěny: dř. obklad. Strop: akustický bezesparý SDK podhled.
101	Vodní prvek	Ano, umístěn v atriu, veřejně přístupný
102	Zásobování budovy	Z objízdné komunikace.
103	Odpadové hospodářství budovy	Z místnosti pro odpady umístěné v 1.NP ve vazbě na průchozí výtah.
104	Atrium	Veřejný vnější prostor se zelení a prvky městského mobiliáře
105	<b>Bezpečnost budovy</b>	<b>(proti neoprávněnému vstupu i požární bezpečnosti)</b>
106	Ostraha budovy	Non stop ostraha na hlavní recepci v 1.NP či velínu, nejméně 2 osoby, kontrolované obchůzky.
107	Turnikety a oddělené výtahy:	Oddělené výtahy mezi parkingem v PP a NP - přestup přes turnikety v přízemí, vizuelní dohled ostrahy na recepci nad turnikety.
108	Velín	Centrální velín je pro oba vstupy společný, nachází se v 1NP u vstupu B. Slouží pro správu a ostrahu.
109	Zabezpečení vstupu a pohybu po objektu - ACS	Instalován kartový přístupový systém: přístup přes turnikety, z výtahového lobby do pronajímaných ploch, vjezd do parkingu, vstupy do nájemních prostor ze schodišť jen pro nájemce, kteří mají pronajata dvě a více NP. Vydávání návštěvnických karet pro nájemcem telefonicky schválené návštěvy na hlavní recepci v 1.NP
110	Videotelefon	Není
111	Systém EZS (elektronický zabezpečovací systém)	EZS plášťová ochrana v přízemí, monitoring z velínu, sledování v místnosti ostrahy a v recepci.
112	CCTV (kamerový systém)	Umístění kamer: před výtahy na všech podlažích, plášť budovy, lobby, únikové cesty, podzemní parkoviště. Záznam na HDD 7 dní, non stop dohled v místnosti ostrahy a v recepci nad monitory. Návrh v souladu s požadavky úřadu pro ochranu osobních údajů.
113	Další bezpečnostní prvky proti neoprávněnému vstupu	Bezpečnostní skla v přízemí (partenu). Třída bezpečnostního zasklení P1A
114	Sprinklery	Ve všech podlažích (mimo prostor bez požárního rizika, jako např. toalety, nebo prostory, které není možno hasit vodou - např. EL rozvodny)
115	Požární vodovod, hydranty, suchovody	Požární vodovod není. 3 x suchovod v 1.PP, propojující rozdělovače pro napojení mobilní požární techniky mezi 1.NP a 1.PP
116	Přenosné hasicí přístroje (PHP)	Jsou rozmístěny po celé budově včetně kancelářské části dle požadavků požární ochrany.
117	Evakuační či požární výtahy	Nejsou
118	Detekční systém kouře a požáru - EPS	V celém objektu centrálně, ústředna ve velínu, dle ČSN v celém objektu, v parkingu v PP detekce CO2.
119	Evakuační rozhlas	Evakuační rozhlas instalován všude mimo 1.PP. Instalace je v rozsahu nutném pro open space kanceláře. V případě rozpríčkování je nutné a možné doplnit další reproduktory. Ústředna je navržena s dostatečnou výkonovou rezervou - Ch.O.
120	Napojení budovy na externí dohled	Napojení na: Hasičský záchranný sbor. Na bezpečnostní agenturu mimo budovu - Ch.O. Na havarijní dispečink - Ch.O.
121	Detekce úniku vody	Není. Možné realizovat např. v serverovnách - Ch.O.
122	Nouzové osvětlení	Osvětlení parkingu 1.PP, osvětlení schodišť, 1-6. nadzemní podlaží lobby. Nouzové osvětlení z centrální baterie dle norem + cca 1/3 světél v objektu navíc na diesel agregát.
123	<b>Parkování</b>	
124	Počet parkovacích stání	Celkem 279 parkovacích stání v 1.PP; z toho 13 pro invalidy
125	Veřejný placený parking	1600 placených parkovacích stání v obchodním centru FORUM NOVÁ KAROLINA
126	Orientační poměr m2 kancelářské plochy k počtu parkovacích stání pro nájemce	Jedno parkovací stání na cca 89 m2 pronajmuté plochy (včetně toalet, bez add on)
127	Minimální podjezdová výška	Dopravní značení 2,20m, skutečná maximální průjezdná výška 2,40 m v 1.PP
128	Šířka a délka typického parkovacího stání	Typické stání: délka 5,30 m, šířka 2,40 m. 27 parkovacích stání délky je délky 4,50 m. Mezi sloupy osově 8,1m tzn. 3 stání osově 2,7 m. Dopravní značení na podlaže s různými šířkami stání dle možnosti parkování, otevření dveří apod.
129	Rampy	Jedna vnitřní příčná dvoupřuhová rampa se středním obrubníkem o sklonu 14%, šířka jízdních pruhů 2,60 m
130	Vjezd do parkingu	Závora a sekční vrata (zavírání za každým automobilem). Otevírání na kartu ACS. Momentálně je vjezd i výjezd pomocí bezkontaktní karty. Dorozumivací zařízení do velína a recepci.
131	Ostraha či obsluha parkingu	Obsluha parkingu v 1.NP s dálkovým dohledem z velína nebo recepce, alt. místnost pro obsluhu s kontrolním výhledem na vjezd, pochůzky strážného po objektu
132	Zabezpečení vstupu do parkingu a do jednotlivých podlaží	Sekční vrata, závora, vstup na schodiště - kartový systém, před výtahy kamery, výtahy z garáží pouze do společných sřežených prostor. Kamera na vjezdu do parkingu.
133	Podlaha v parkingu	Epoxidová bezprašná stěrka odolná proti vodě a ropným produktům.
134	Barevné odlišení pater	Není
135	Zabezpečení PP proti zatopení	Není
136	Reklamní plochy	Venkovní reklama na střeše po celém obvodu objektu ve mezi +24,000 az +27,000. Kotvení na připravené sloupky. Možné připojení elektro.
137	<b>Ostatní</b>	
138	Vizibilita budovy	Budova viditelná z ulic: 28.října, Na Karolíně, Jantarová, částečně z Nádražní a Poděbradovy.
139	Navigační systém ve městě k Nové Karolíně	Ano
140	Parky a zeleň	Zeleň kolem budovy a ve vnitřním nádvoří, dále zeleň na části střechy
141	Sportovní vyžití	Fitness club v obchodním centru FORUM NOVÁ KAROLINA
142	Služby v okolí	Banka, lékárna, restaurace a další služby přímo v budově; obchodní centrum FORUM NOVÁ KAROLINA v těsné blízkosti; hotel Imperial v docházkové vzdálenosti
143	Doprava do budovy	Zastávka autobusu a tramvaje přímo u objektu; železniční zastávka 5 minut pěšky; ústřední autobusové nádraží 6 minut pěšky; dálnice R56 Místecká v přímé blízkosti



**Nová Karolina office**  
**Popis standardů budovy - RETAIL A RESTAURACE**

<b>Základní popis objektu (obecně pro celý objekt)</b>		
1	Počet podlaží :	1 podzemních podlaží (pp), 6 nadzemních podlaží (np)
2	Parkování :	v podzemním podlaží, pro nájemce kanceláří
3	Stravování :	jídlna a kavárna přímo v objektu v 1.NP přístupná pro nájemce i veřejnost
4	Využití objektu :	2. - 6.NP: kancelářské plochy
5		1.NP: vstupní lobby, jídelna, restaurace či kavárna, retail
6		1.PP: parking
7	Přístup do retailu	každý pronajímáný prostor vlastním vstupem na fasádě: dvoukřídlé rámové dveře š.2m, v.3m
8	Reklamní plochy najemce	v interieru, polepem zasklení lehkého obvodového pláště jen po podmínečném souhlasu pronajímatele, na fasádě nad OJ v místě neprůhledných tepelně-izolačních panelů o výšce 700 mm
<b>Standards pronajímáných jednotek (1.NP) (vnitřní prostor pronajímáných jednotek)</b>		
9	Obecně	shell and core
10	Max. obsazenost	6,5 m2 / osobu
11	Unosnost podlah	užitné zatížení 400 kg/m2
12	Fasáda vnější	Alu fasádní systém, čiré bezpečnostní sklo, fasádní dveře
13	Příčky	příčka mezi nájemními celky - pevná (zděné, SDK, atd.), bez malby
14	Podlaha	železobetonová deska
15	Strop	železobeton
16	Rozvody elektro	prostorová rezerva a napojovací bod v rozvaděči 1.PP, příkon 1kW/10m2
17	Data, telefon, STA	možnost napojení/využití konektivity operátorů v Rozvodně SPL v 1.PP dovedena optika O2, Smart Comp – NETBOX, T-Mobile, PODA, GTS Czech, v okolí objektů jsou dále k dispozici:
18	Rozvody ZTI (voda+kanal.)	v 1.PP příprava pro napojení studené vody do nájemního prostoru
19	Topení, chlazení	přívod chladicí a topné vody na hranici nájemního prostoru
20	VZT	přívod a odtah vzduchu na hranici jednotky, výměna vzduchu min. 50m3/hod/os (gar. kapacita)
21	sprinklery	základní rozvod
22	EPS a evakuační rozhlas	základní rozvod a čidla na stropní konstrukci
<b>Části hrazené nájemcem - příklady hlavních položek (vnitřní prostor pronajímáných jednotek)</b>		
23	Stínění	interiérové (není nutné, dle požadavku nájemce a schválení architekta)
24	Podlaha	hrubá konstrukce podlahy na železobetonové desce
25		finální nášlapná vrstva s podkladem
26	Příčky	případné příčky uvnitř nájemního prostoru
27	Podhled	podhled dle požadavku klienta
28	Rozvody elektro	elektro instalace uvnitř nájemního prostoru, jističe a podružné měření s dálkovým odečtem
29	Data, telefon, STA	napojení a rozvody uvnitř nájemního prostoru
30	Rozvody ZTI (voda+kanal.)	napojení, rozvody po jednotce a podružné měření studené vody s dálkovým odečtem, ohřev
31	Topení, chlazení	rozvody po jednotce, podružné měření s dálkovým odečtem, fancoily
32	VZT	rozvody a instalace v jednotce
33	sprinklery	úpravy vyvolané dokončením prostoru (např. realizace podhledu, příček)
34	EPS	rozšíření EPS vylolané dokončením prostoru (např. realizace podhledu, příček)
35	Sociální zázemí	každá jednotka vybudoje samostatně, připraveny napojovací body



Příloha 3 – NÁJEMNÍ SMLOUVA  
**Specifikace služeb, energií, médií a poplatků za užívání Prostor**



<b>Odhad provozních nákladů</b>	<b>Nová Karolina Park</b>
---------------------------------	---------------------------

Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky

	<b>Kanceláře</b>	
Celková pronajímatelná plocha budovy	<b>28 550,21</b>	m2
Plocha všech kanceláří v Budově:	<b>24 725,51</b>	m2
Plocha všech maloobchodních jednotek v Budově:	<b>3 824,70</b>	m2
Podíl nájemců na nákladech na provoz a údržbu Budovy:	<b>41,45</b>	Kč/m2/měsíc
Náklady na média dodávaná do Prostor Nájemce:	<b>48,60</b>	Kč/m2/měsíc
Sazba poplatků za služby k údržbě Budovy a Prostor:	<b>90,05</b>	Kč/m2/měsíc
Plocha Nájemcem pronajímaných Prostor:	<b>576,90</b>	m2
<b>POPLATKY ZA SLUŽBY K ÚDRŽBĚ BUDOVY A PROSTOR:</b>	<b>51 950,01</b>	Kč/měs/pronajímané Prostory

Údržba a provoz budovy včetně společných a vnějších prostor:			nadzemní podlaží		
Císlo řádku	Hlavní položky provozních nákladů:	Dílejší položky	podíl nájemníka %	Odhad částky Kč/měs/kancel.	Typ ceny
1	Administrativa		2,02%	15 364	dle skuteč. nákl.
2	Hlavní recepce		2,33%	74 623	dle skuteč. nákl.
3	Ostraha Budovy		2,02%	197 531	dle skuteč. nákl.
4	Odpadové hospodářství	(nezahrnuje likvidaci organického odpadu)	2,02%	21 948	dle skuteč. nákl.
5	Odborná péče o zeleň		2,02%	4 115	dle skuteč. nákl.
6	Slavnostní výzdoba		2,02%	1 811	dle skuteč. nákl.
7	Daň z nemovitosti		2,02%	10 956	dle skuteč. nákl.
8	Pojištění nemovitosti		2,02%	22 907	dle skuteč. nákl.
9	Property management vč. úč. služeb		2,02%	241 427	dle skuteč. nákl.
10	Úklid	Úklid vnitřních spol. prostor	2,02%	32 282	dle skuteč. nákl.
101	- společné prostory	Úklid parkingu		23 045	
11		Technologie	2,02%	0	dle skuteč. nákl.
12		Terasy (6.NP)	2,33%	4 390	dle skuteč. nákl.
13		Mytí oken z vnější strany	2,02%	31 276	dle skuteč. nákl.
14		Mytí oken z vnitřní strany (spol. prostory)	2,02%	viz 10	dle skuteč. nákl.
15		Mytí výkladů v 1.NP 1xměsíčně	0,00%	26 155	
16		Celoroční úklid vnějších prostor	2,02%	4 390	dle skuteč. nákl.
17		Pohotovostní úklid (spol. prostory)	2,02%	viz 10	dle skuteč. nákl.
18	Technická správa	Zajištění nepřetržitého provozu	2,02%	6 767	dle skuteč. nákl.
19		Provozní údržba	2,02%	93 279	dle skuteč. nákl.
102		Provozní údržba - jen parking		1 646	
20		Vyřizování garančních závad	2,02%	viz 19	dle skuteč. nákl.
21		Odborné prohlídky a revize tech. zařízení	2,02%	138 912	dle skuteč. nákl.
22		Zkoušky bezpečn. a tech. zařízení	2,02%	39 836	dle skuteč. nákl.
23		Filtry (výměna nebo čištění)	2,02%	9 145	dle skuteč. nákl.
24		Servis výtahů 8 ks	2,33%	12 474	dle skuteč. nákl.
		Servis výtahů 2 ks - parking		2 195	
25		Provoz a servis vodního prvku	2,02%	viz 19	dle skuteč. nákl.
26	Spotřebovávaná média	Vodné, stočné	2,02%	13 460	dle skuteč. nákl.
27	- společné prostory	Toaletní potřeby	2,33%	960	dle skuteč. nákl.
28		Elektrická energie	2,02%	82 808	dle skuteč. nákl.
29		Teplota (TUV, vytápění) a chlad	2,02%	81 005	dle skuteč. nákl.
30	Venkovní plochy	údržba	2,02%	2 803	dle skuteč. nákl.
		<b>Celkem:</b>		<b>1 197 508</b>	<b>Kč/měs/celkem budova</b>

Média dodávaná do pronajímaných Prostor					
Císlo řádku	Hlavní položky provozních nákladů:	Dílejší položky	Odhad částky Kč/měs/m2	Typ ceny	
31	Spotřebovávaná média	Vodné, stočné	100%	2,61	dle spotřeby
32		Elektrická energie	100%	16,69	dle spotřeby
33		Teplota (TUV, vytápění) a chlad	100%	29,31	dle spotřeby
		<b>Celkem:</b>		<b>48,6</b>	<b>Kč/měs/m2</b>

	<b>Maloobchod</b>	
Celková pronajímatelná plocha budovy	<b>28 550,21</b>	m2
Plocha všech kanceláří v Budově:	<b>24 725,51</b>	m3
Plocha všech maloobchodních jednotek v Budově:	<b>3 824,70</b>	m4
Podíl nájemců na nákladech na provoz a údržbu Budovy:	<b>41,30</b>	Kč/m2/měsíc
Náklady na média dodávaná do Prostor Nájemce:	<b>45,95</b>	Kč/m2/měsíc
Sazba poplatků za služby k údržbě Budovy a Prostor:	<b>87,24</b>	Kč/m2/měsíc
Plocha Nájemcem pronajímaných Prostor:	<b>125,60</b>	m2
<b>POPLATKY ZA SLUŽBY K ÚDRŽBĚ BUDOVY A PROSTOR:</b>	<b>10 957,73</b>	Kč/měs/pronajímané Prostory

Údržba a provoz budovy včetně společných a vnějších prostor:			nadzemní podlaží		
Císlo řádku	Hlavní položky provozních nákladů:	Dílejší položky	podíl nájemníka %	Odhad částky Kč/měs/maloobchod	Typ ceny
40	Administrativa		0,44%	14 523	dle skuteč. nákl.
41	Hlavní recepce		0,00%	70 542	dle skuteč. nákl.
42	Ostraha Budovy		0,44%	186 729	dle skuteč. nákl.
43	Odpadové hospodářství	(nezahrnuje likvidaci organického odpadu)	0,44%	20 748	dle skuteč. nákl.
44	Odborná péče o zeleň		0,44%	3 890	dle skuteč. nákl.
45	Slavnostní výzdoba		0,44%	1 712	dle skuteč. nákl.
46	Daň z nemovitosti		0,44%	10 357	dle skuteč. nákl.
47	Pojištění nemovitosti		0,44%	21 654	dle skuteč. nákl.
48	Property management vč. úč. služeb		0,44%	228 225	dle skuteč. nákl.
49	Úklid	Úklid vnitřních spol. prostor	0,44%	30 516	dle skuteč. nákl.
50	- společné prostory	Technologie	0,44%	0	dle skuteč. nákl.
51		Terasy (6.NP)	0,00%	4 150	dle skuteč. nákl.
52		Mytí oken z vnější strany	0,44%	29 565	dle skuteč. nákl.
53		Mytí oken z vnitřní strany (spol. prostory)	0,44%	viz 49	dle skuteč. nákl.
54		Mytí výkladů v 1.NP 1xměsíčně	3,28%	24 724	dle skuteč. nákl.
55		Celoroční úklid vnějších prostor	0,44%	4 150	dle skuteč. nákl.
56		Pohotovostní úklid (spol. prostory)	0,44%	viz 49	dle skuteč. nákl.
57	Technická správa	Zajištění nepřetržitého provozu	0,44%	6 397	dle skuteč. nákl.
58		Provozní údržba	0,44%	88 178	dle skuteč. nákl.

59		Vyřizování garančních závad	0,44%	viz 58	dle skuteč. nákl.
60		Odborné prohlídky a revize tech. zařízení	0,44%	131 316	dle skuteč. nákl.
61		Zkoušky bezpečn. a tech. zařízení	0,44%	37 657	dle skuteč. nákl.
62		Filtry (výměna nebo čištění)	0,44%	8 645	dle skuteč. nákl.
63		Servis výtahů	0,00%	11 792	dle skuteč. nákl.
64		Provoz a servis vodního prvku	0,44%	viz 58	dle skuteč. nákl.
65	Spotřebovávaná média - společné prostory	Vodné, stočné	0,44%	12 723	dle skuteč. nákl.
66		Elektrická energie	0,44%	78 280	dle skuteč. nákl.
67		Teplu (TUV, vytápění) a chlad	0,44%	76 576	dle skuteč. nákl.
68	Venkovní plochy	údržba	0,44%	2 649	dle skuteč. nákl.
<b>Celkem:</b>				<b>1 105 697</b>	<b>Kč/měs/celkem budova</b>

Média dodávaná do pronajímaných Prostor					
Číslo řádku	Hlavní položky provozních nákladů:	Dílčí položky		Odhad částky Kč/měs/m2	Typ ceny
70	Spotřebovávaná média	Vodné, stočné	100%	2,5	dle spotřeby
71		Elektrická energie	100%	16	dle spotřeby
72		Teplu (TUV, vytápění) a chlad	100%	28	dle spotřeby
<b>Celkem:</b>				<b>46</b>	<b>Kč/měs/m2</b>

Parkování	
Počet všech parkovacích stání v podzemním parkingu:	<b>279,00</b> stání
Odhadovaný poplatek za služby včetně elektřiny:	<b>112,21</b> Kč/stání/měsíc
Počet Nájmemem pronajímaných Parkovacích stání v pod. parkingu:	<b>5,00</b> stání
<b>POPLATEK ZA SLUŽBY ZA PRONAJATÁ PARKOVACÍ STÁNÍ :</b>	<b>561,04</b> Kč/měsíc

Údržba a provoz parkingu:					
Číslo řádku	Hlavní položky provozních nákladů:	Dílčí položky		Odhad částky Kč/měs/stání	Typ ceny
101	Uklid parkingu		1,79%	19 711	dle skuteč. nákl.
102	Technická správa	Provozní údržba	1,79%	1 528	dle skuteč. nákl.
103		Servis výtahů	1,79%	5 172	dle skuteč. nákl.
104	Spotřebovaná média	Elektrická energie	1,79%	4 895	dle měření a odborného odhadu
<b>Celkem:</b>				<b>31 306</b>	<b>Kč/měs/všechna stání</b>

Sklady	
Plocha všech Skladů v Budově:	<b>652,96</b> m2
Odhadovaný poplatek za služby včetně elektřiny:	<b>0,42</b> Kč/m2/měsíc
Plocha Nájmemem pronajímaných Skladů:	<b>28,31</b> m2
<b>POPLATEK ZA SLUŽBY ZA PRONAJATÉ SKLADY :</b>	<b>11,89</b> Kč/měsíc

Údržba a provoz skladů:					
Číslo řádku	Hlavní položky provozních nákladů:	Dílčí položky		Odhad částky Kč/měs/stání	Typ ceny
204	Spotřebovaná média	Elektrická energie	4,34%	274	dle měření nebo odborného odhadu
<b>Celkem:</b>				<b>274</b>	<b>Kč/měs/všechny sklady 1.PP</b>

- 2,02% = poměr kancelářské plochy pronajaté nájemcem vs. celková pronajímatelná plocha budovy
- 2,33% = poměr kancelářské plochy pronajaté nájemcem vs. celková kancelářská pronajímatelná plocha budovy
- 0,44% = poměr maloobchodní plochy pronajaté nájemcem vs. celková pronajímatelná plocha budovy
- 3,28% = poměr maloobchodní plochy pronajaté nájemcem vs. celková maloobchodní pronajímatelná plocha budovy
- 1,79% = poměr parkovacích míst pronajatých nájemcem vs. celkový počet pronajímatelných parkovacích míst budovy
- 4,34% = poměr plochy skladových prostor pronajaté nájemcem vs. celková pronajímatelná plocha skladů budovy

#### Poznámky:

Všechny spotřeby médií a náklady (v tabulce "dle skuteč. nákl." a "dle měření") budou každoročně vyúčtovány dle skutečnosti, dle podružného měření a/nebo dle stanoveného podílu Nájemce. Poplatek za služby nezahrnuje provozní náklady (správu) fit outů realizovaných Nájemcem. Nájemce si správu jim realizovaného fit outu zajišťuje sám, případně mu ji může poskytovat správce budovy za příslušnou úhradu na základě samostatné dohody Nájemce a správce budovy.

Poplatek za služby nezahrnuje náklady na úklid uvnitř pronajatých Prostor. Nájemce si úklid uvnitř pronajatých Prostor (včetně toalet, kuchyňky, serverovny, pohotovostního úklidu, dodávky toaletních potřeb, mytí vnitřních stran oken včetně žaluzií) zajišťuje sám, případně mu ji může poskytovat správce budovy za příslušnou úhradu na základě samostatné dohody Nájemce a správce budovy.

Odhadované částky poplatků za služby se mohou změnit v závislosti na výsledcích výběrových řízení na poskytovatele dílčích služeb.

Ceny stanovené paušální částkou budou zvyšovány o míru inflace (nikoli však záporné) vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Tento údaj zveřejňuje Český statistický úřad na počátku roku následujícího po sledovaném roku. Toto navýšení ceny proběhne vždy k 1.4. běžného roku.

Pronajímatel je oprávněn na základě čtrnácti měsíčního vyúčtování jednostranně navýšit zálohy na spotřebu médií v Prostorech, a to poprvé ve II. čtvrtletí od podpisu Nájemní smlouvy.

Všechny částky jsou uváděny bez DPH

Příloha 4 – NÁJEMNÍ SMLOUVA  
Výpisy z obchodního rejstříku

59 T





## Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Městským soudem v Praze  
oddíl B, vložka 12358

<b>Datum vzniku a zápisu:</b>	24. září 2007
<b>Spisová značka:</b>	B 12358 vedená u Městského soudu v Praze
<b>Obchodní firma:</b>	New Karolina Office Development, a.s.
<b>Sídlo:</b>	Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14000
<b>Identifikační číslo:</b>	279 59 996
<b>Právní forma:</b>	Akciová společnost
<b>Předmět podnikání:</b>	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
<b>Statutární orgán - představenstvo:</b>	
<b>předseda představenstva:</b>	RADIM PASSER, dat. nar. 29. září 1963 Baarova 1542/48, Michle, 140 00 Praha 4 Den vzniku funkce: 16. června 2011 Den vzniku členství: 16. června 2011
<b>Počet členů:</b>	1
<b>Způsob jednání:</b>	Za společnost jedná každý člen představenstva samostatně.
<b>Dozorčí rada:</b>	
<b>Předseda dozorčí rady:</b>	TOMÁŠ ZIMČÍK, dat. nar. 9. září 1981 Kludských 2745/14, Horní Počernice, 193 00 Praha 9 Den vzniku členství: 24. června 2015
<b>Počet členů:</b>	1
<b>Jediný akcionář:</b>	PST - Project E, a.s., IČ: 281 97 003 Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14000
<b>Akcie:</b>	2 000 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč
<b>Základní kapitál:</b>	2 000 000,- Kč <b>Splaceno:</b> 100%
<b>Ostatní skutečnosti:</b>	Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.



## Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Městským soudem v Praze  
oddíl A, vložka 7216

<b>Datum vzniku a zápisu:</b>	26. října 1992
<b>Spisová značka:</b>	A 7216 vedená u Městského soudu v Praze
<b>Obchodní firma:</b>	Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky
<b>Sídlo:</b>	Vinohradská 2577/178, Vinohrady, 130 00 Praha 3
<b>Identifikační číslo:</b>	471 14 304
<b>Právní forma:</b>	Zdravotní pojišťovna (mimo VZP)
	Zdravotní pojišťovna

### Předmět podnikání:

provádění veřejného zdravotního pojištění

výběr pojistného na zdravotní pojištění a kontrola tohoto výběru

kontrola využívání a poskytování zdravotních služeb plně nebo částečně hrazených ze zdravotního pojištění a jejich vyúčtování zdravotní pojišťovně, a to z hlediska objemu a kvality včetně dodržování cen u poskytovatelů zdravotních služeb (t.j. osob oprávněných poskytovat zdravotní služby podle zákona č. 372/2011 Sb., o zdravotních službách) a pojištěnců

zprostředkování úhrad za zdravotní služby plně nebo částečně hrazené ze zdravotního pojištění, které byly poskytnuty osobami oprávněnými poskytovat zdravotní služby podle zákona o zdravotních službách a v souladu s platnými právními předpisy České republiky a na základě platně uzavřených a účinných mezinárodních smluv, s nimiž vyslovil souhlas Parlament ČR, jimiž je Česká republika vázána a které byly vyhlášeny, majících vztah ke zdravotnímu pojištění  
půjčování zdravotnických prostředků pojištěncům na základě indikace ošetřujícího lékaře

hospodaření s vlastním majetkem a s majetkem jí svěřeným

provozování doplňkové činnosti nad rámec provádění veřejného zdravotního pojištění (dále jen "ostatní zdaňované činnosti") spočívající ve zprostředkování smluvního pojištění a připojištění na základě povolení dle zákona a pronajímání dočasně volných prostor objektů pojišťovny

### Statutární orgán:

#### generální ředitel:

MUDr. DAVID KOSTKA, MBA, dat. nar. 26. července 1958

Rooseveltova 892/49, Bubeneč, 160 00 Praha 6

Den vzniku funkce: 2. října 2015

Den vzniku členství: 2. října 2015

#### Způsob jednání:

Za pojišťovnu je oprávněn jednat, zavazovat ji a činit právní úkony ve všech věcech generální ředitel jako její statutární orgán.

### Dozorčí rada:

#### místopředseda:

Bc. DANIEL BLÁHA, dat. nar. 24. července 1972

č.p. 96, 471 67 Provodín

Den vzniku funkce: 1. července 2011

#### člen:

Mgr. Bc. SLAVOMÍR BELL, MSC, dat. nar. 1. října 1970

č.p. 18, 683 52 Hostěradky-Rešov

Den vzniku členství: 9. září 2013

#### člen:

Ing. ALENA GAŇOVÁ, dat. nar. 25. srpna 1962

V Jamce 2386, Rakovník II, 269 01 Rakovník  
Den vzniku členství: 1. července 2011

**člen:**

PETR ŠTĚPÁNEK, dat. nar. 7. listopadu 1959  
Jana Zajíce 869, Studánka, 530 12 Pardubice  
Den vzniku členství: 1. července 2011

**člen:**

Ing. JAKUB HAAS, dat. nar. 20. prosince 1983  
Jungmannova 148, 252 63 Roztoky  
Den vzniku členství: 16. dubna 2015

**předseda:**

Ing. PETR PETŘÍK, dat. nar. 26. října 1965  
č.p. 41, 503 46 Blešno  
Den vzniku funkce: 1. července 2015  
Den vzniku členství: 1. července 2015

**člen:**

Mgr. JIŘÍ TOMAN, dat. nar. 7. června 1969  
č.p. 71, 277 13 Záryby  
Den vzniku členství: 1. července 2015

**člen:**

prof. MUDr. ROMAN PRYMULA, CSc., Ph.D., dat. nar. 4. února 1964  
třída Edvarda Beneše 1554/24, Nový Hradec Králové, 500 12 Hradec Králové  
Den vzniku členství: 8. února 2018

**člen:**

Ing. OLEG BLAŠKO, dat. nar. 7. dubna 1971  
Lipí 2168/53, Horní Počernice, 193 00 Praha 9  
Den vzniku členství: 22. února 2018  
Počet členů Dozorčí rady: 9

**Ostatní skutečnosti:**

Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky byla  
založena ve smyslu § 5 zák. 280/92 Sb.

Změna statutu ze dne 11.10.1993.

Změna statutu ze dne 1.5.1997

Smlouva o sloučení Zdravotní pojišťovny ministerstva vnitra  
České republiky a Grál - Železniční zdravotní pojišťovny ke dni  
1. května 1997, uzavřená dne 22. dubna 1997 s povolením  
Ministerstva zdravotnictví ze dne 28. března 1997, č.j. 8782/97,  
SZP-308/97; dnem 1. května 1997 přešly na Zdravotní pojišťovnu  
ministerstva vnitra České republiky majetek, závazky a  
pohledávky GRÁL - Železniční zdravotní pojišťovny, která byla  
zrušena bez likvidace.

změna statutu ze dne 16.prosince 1997

Na základě smlouvy o sloučení Zdravotní pojišťovny ministerstva  
vnitra České republiky a Regionální zaměstnanecké zdravotní  
pojišťovny (REZAPO) ke dni 1.1.1998, uzavřené dne 12.listopadu  
1997 s povolením Ministerstva zdravotnictví ze dne 15. prosince  
1997, čj. 40935/97, SZP-1042/97 přešly na Zdravotní pojišťovnu  
ministerstva vnitra České republiky majetek, závazky a pohle-  
dávky Regionální zaměstnanecké zdravotní pojišťovny (REZAPO),  
IČ 47903597, která byla zrušena bez likvidace.

Změna statutu ze dne 21.6.2001.

Změna statutu ze dne 30.12.2002.

Změna statutu ze dne 18.12.2007

---

Změna statutu ze dne 2.6.2010

---

Změna statutu ze dne 18.5.2012

---

Změna statutu ze dne 9. 12. 2015

---

Změna statutu ze dne 31.1. 2017

---



Příloha 5 – NÁJEMNÍ SMLOUVA  
**Vzor Bankovní záruky**





## Záruční listina

[PRONAJÍMATEL]  
[\*]  
Identifikační číslo: [\*]

Záruční listina č.: [\*]

Byli jsme informováni, že dne [\*] společnost [NÁJEMCE], Identifikační číslo: [\*], se sídlem [\*], Česká republika, PSČ: [\*], zapsaná v obchodním rejstříku vedeném [\*] soudem v [\*], oddíl [\*], vložka [\*] (dále jen "Nájemce") s vámi uzavřela [smlouvu o budoucí nájemní smlouvě (dále jen "Smlouva o budoucí smlouvě")] na jejímž základě je Nájemce povinen uzavřít s vámi] nájemní smlouvu ohledně nájmu kancelářských [a skladových] prostor [a parkovacích stání] ve víceúčelové budově "BB C Building [\*]" v areálu BB Centra, Praha, Česká republika (dále jen "Nájemní smlouva").

Dále jsme byli informováni, že je vyžadována bankovní záruka k zajištění veškerých povinností Nájemce podle [jak Smlouvy o budoucí smlouvě, tak i] Nájemní smlouvy.

Z příkazu Nájemce my, [BANKA], zapsaná v obchodním rejstříku vedeném [\*] soudem v [\*], oddíl [\*], vložka [\*] (dále jen "[BANKA]"), tímto ve váš prospěch vydáváme neodvolatelnou a nepodmíněnou záruku (dále jen "Záruka") až do celkové výše

EUR [\*] (slovy: [\*] Euro)

a zavazujeme se vám zaplatit vám na základě obdržení vaší první písemné výzvy (dále jen "Výzva"), bez prodlení či námitek a bez zkoumání právního vztahu mezi vámi a Nájemcem, jakoukoliv částku či částky až do celkové námi zaručené částky, pokud bude Výzva učiněna v souladu se všemi požadavky a podmínkami této Záruky a bude obsahovat vaše písemné prohlášení, že Nájemce nesplnil kteroukoliv ze svých povinností vyplývajících ze [Smlouvy o budoucí smlouvě a/nebo z] Nájemní smlouvy (se stručným vymezením takové nesplněné povinnosti/povinností).

Vaše Výzva zasláná nám na adresu [ADRESA BANKY] nám musí být doručena nejpozději v poslední den platnosti této Záruky.

Vaše Výzva ve vztahu k naší Záruce musí být písemná a podpis/-y oprávněné osoby/osob musí být ověřeny vaší bankou anebo úředně ověřeny. Vaše výzva nám musí být doručena doporučenou poštou či kurýrní službou.

Výše naší Záruky se snižuje o každou z ní námi provedenou platbu. Záruka pozbuje platnosti vyplacením celé výše částky námi podle ní zaručené.

Tato Záruka je platná do [\*] včetně. Uplynutím takového dne naše Záruka pozbývá platnosti.

Tato Záruka také pozbývá platnosti dnem bezprostředně následujícím po dni, kdy obdržíme zpět originál této záruční listiny, pokud k takovému vrácení dojde před výše uvedeným dnem pozbytí platnosti.

Veškerá vaše práva z této Záruky mohou být postoupena a/nebo zastavena vaší financující bance pod podmínkou, že nám bude takové postoupení a/nebo zástava písemně oznámena bez zbytečného odkladu.

Tato Záruka a vztahy mezi námi a vámi založené touto Zárukou se řídí českým právem, zejména ustanoveními § 2029 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Jakýkoliv spor vzniklý z této Záruky nebo v souvislosti s ní bude předložen k rozhodnutí věcně příslušnému soudu v Praze.

Po pozbytí její platnosti nám prosím vraťte originál této záruční listiny.

[BANKA]



Příloha 6 – NÁJEMNÍ SMLOUVA  
**Vzor Předávacího protokolu**



**PŘEDÁVACÍ PROTOKOL  
- o Předání Prostor k nájmu**

**budova Nová Karolina, Ostrava**

**New Karolina Office Development, a.s.**

se sídlem Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00

IČO: 279 59 996, DIČ: CZ27959996

zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12358

dále jen *Pronajímatel*

a

**Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky**

se sídlem Praha 3, Vinohradská 2577/ 178, PSČ 130 00

IČO: 47114304, DIČ: CZ47114304

zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 7216


dále jen *Nájemce*

Dne: \*\*\*\*\*

Místo: budova Nová Karolina, Ostrava

Seznam osob účastnících se předání a převzetí Prostor:

Za Nájemce: .....

Za Pronajímatele: 

Dnešního dne, měsíce a roku, po inspekci Budovy a Prostor a po prozkoumání všech relevantních informací, potvrzují strany tohoto protokolu, že Budova a Prostory jsou v souladu s podmínkami kladenými v nájemní smlouvě uzavřené mezi Pronajímatelem a Nájemcem dne \*\*\*\*\* (dále jen „*Smlouva*“), zejména že Prostory jsou vhodné pro sjednané Povolené užívání.

Nebyly zjištěny žádné podstatné vady nebo nedodělky.

Případné drobné vady či nedodělky včetně termínů pro jejich odstranění jsou uvedeny v příloze č. 1 tohoto protokolu.

Odpočty jednotlivých podružných měřidel médií jsou uvedeny v příloze č. 2 tohoto protokolu.

Nájemce prohlašuje, že převzaté Prostory shledává v souladu s podmínkami Smlouvy a vhodné k Povolnému užívání.

Tento předávací protokol je považován za dohodu Pronajímatele a Nájemce o všech údajích s výjimkou položek, se kterými strany výslovně vyjádřily nesouhlas v tomto protokolu či jeho přílohách.

Tento Protokol o Předání k nájmu je vyhotoven ve dvou výtiscích, přičemž každá strana obdrží jeden.

Pojmy s velkým písmenem použité avšak nedefinované v tomto protokolu mají význam, který jim byl přiřazen ve Smlouvě.

Seznam příloh tvořících součást tohoto protokolu:

Příloha č. 1 Seznam drobných vad a nedodělků zahrnující dohodu o termínech jejich odstranění

Příloha č. 2 Odpočty jednotlivých měřidel v Prostorech

---

**New Karolina Office Development, a.s.**  
Ing. Jaroslav Kaizr, na základě plné moci

---

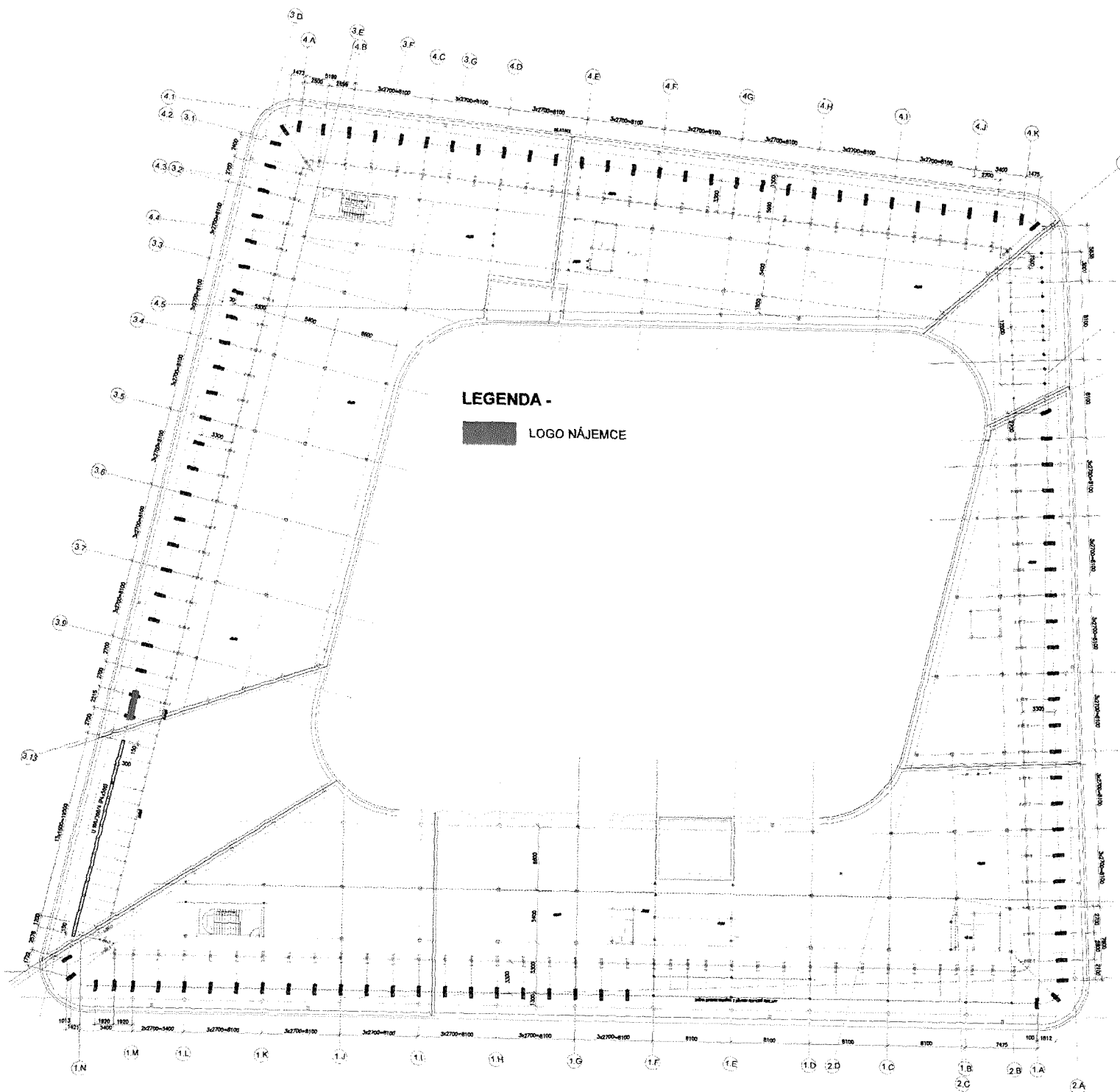
**Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky**

ch  
o

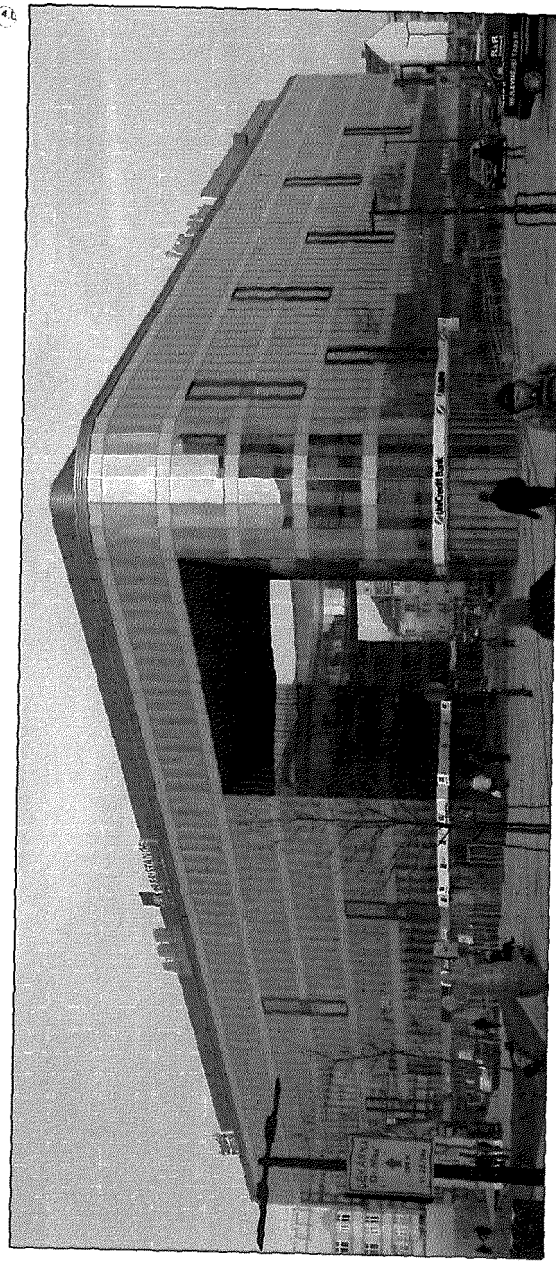
Příloha 7 – NÁJEMNÍ SMLOUVA  
**Logo**







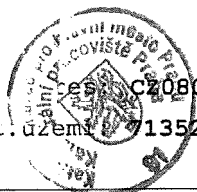
NKOD -  
PŘEHLED\_LOGA NA FASÁDĚ





Příloha 8 – NÁJEMNÍ SMLOUVA  
Výpis z katastru nemovitostí





# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2016 11:54:28

Číslo katastrálního území: CZ0806 Ostrava-město  
Katastrální území: 713520 Moravská Ostrava

Obec: 554821 Ostrava

List vlastnictví: 11230

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo New Karolina Office Development, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4	27959996	

## B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
244/40	49	ostatní plocha	ostatní komunikace	
244/53	5787	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Moravská Ostrava, č.p. 3348, adminis.				
3457/12	3029	ostatní plocha	nepłodná půda	
4173/10	3674	ostatní plocha	ostatní komunikace	
4246/42	34	ostatní plocha	ostatní komunikace	

### Stavby

#### Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Moravská Ostrava,  
č.p. 3348

adminis.

244/53

## B1 Jiná práva - Bez zápisu

## C Omezení vlastnického práva

### Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

#### o Věcné břemeno (podle listiny)

ze dne 9.11.1999. Právní účinky vkladu ke dni 7.12.1999.

Dle odst.III. smlouvy

Veolia Energie ČR, a.s., 28. října Parcela: 4173/10  
3337/7, Moravská Ostrava, 70200 Parcela: 244/53  
Ostrava, RČ/IČO: 45193410

V-7390/2007-807

Z-2223/2013-807

Listina Smlouva o věcném břemenu V3 6495/1999.

POLVZ:141/2000

Z-1600141/2000-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

sdělovacích telekomunikačních kabelů dle čl. II smlouvy

OKD, a. s., Prokešovo náměstí Parcela: 4173/10  
2020/6, Moravská Ostrava, 72830  
Ostrava, RČ/IČO: 00002593

V-7390/2007-807

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 22.04.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.05.2005.

V-4687/2005-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Věcné břemeno (podle listiny)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

Okres: CZ08  
Kat.území:

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2016 11:54:28

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 713520 Moravská Ostrava

List vlastnictví: 11230

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu  
Oprávnění pro

Povinnost k

spočívající v umístění, provozování a užívání kabelů nn 0,4 kV  
dle čl II. odst. 5 smlouvy

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická  
874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502  
Děčín, RČ/IČO: 24729035

Parcela: 4173/10

Z-19674/2010-807

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 22.04.2005. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 30.05.2005.

V-4686/2005-807

Listina Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) ze dne 06.08.2007.

Z-24278/2007-807

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující přeměnu obchodní společnosti fúzí Krajský  
soud v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 2145.

Z-19674/2010-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky až do souhrnné výše 1 441 800 000,-Kč existující nebo vzniklé až  
do 31.1.2045 včetně příslušenství poskytnuté na základě Smlouvy o úvěru do výše  
715 900 000,-Kč uzavřené dne 24.5.2012 ve znění pozdějších dodatků

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

Parcela: 244/40

V-5123/2012-807

Parcela: 3457/12

V-5123/2012-807

Parcela: 4173/10

V-5123/2012-807

Parcela: 244/53

Z-10747/2012-807

Parcela: 4246/42

Z-20610/2012-807

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.05.2012. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 01.06.2012.

V-5123/2012-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

dle čl.II odst. 4 sml.

OKD, a. s., Prokešovo náměstí  
2020/6, Moravská Ostrava, 72830  
Ostrava, RČ/IČO: 00002593

Parcela: 244/53

Z-10747/2012-807

Parcela: 4173/10

Z-20610/2012-807

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.01.2003. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 28.01.2003.

V-383/2003-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

dle čl.II odst. 4.sml.

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická  
874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502  
Děčín, RČ/IČO: 24729035

Parcela: 244/53

Z-10747/2012-807

Parcela: 3457/12

Z-20610/2012-807

Parcela: 4173/10

Z-20610/2012-807

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.01.2003. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 15.01.2003.

V-190/2003-807

Listina Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) ze dne 06.08.2007.

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2016 11:54:28

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Území: 713520 Moravská Ostrava

List vlastnictví: 11230

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu  
Oprávnění pro

Povinnost k

Z-24278/2007-807

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující přeměnu obchodní společnosti fúzí Krajský soud v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 2145.

Z-19674/2010-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

OKD, a. s., Prokešovo náměstí  
2020/6, Moravská Ostrava, 72830  
Ostrava, RČ/IČO: 00002593

Parcela: 244/53

Z-10747/2012-807

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 17.03.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.05.2003.

V-2280/2003-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### o Věcné břemeno (podle listiny)

dle čl.II ,odst.4 smlouvy

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická  
874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502  
Děčín, RČ/IČO: 24729035

Parcela: 244/53

Z-10747/2012-807

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 27.01.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.02.2003.

V-777/2003-807

Listina Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) ze dne 06.08.2007.

Z-24278/2007-807

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující přeměnu obchodní společnosti fúzí Krajský soud v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 2145.

Z-19674/2010-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

dle čl.II odst. 4.smlouvy

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická  
874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502  
Děčín, RČ/IČO: 24729035

Parcela: 244/53

Z-10747/2012-807

Parcela: 3457/12

Z-2223/2013-807

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.01.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.03.2003.

V-986/2003-807

Listina Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) ze dne 06.08.2007.

Z-24278/2007-807

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující přeměnu obchodní společnosti fúzí Krajský soud v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 2145.

Z-19674/2010-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek, které vzniknou do 31.1.2045 až do souhrnné výše

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

Okres: CZ0  
Kat.území: 71

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2016 11:54:28

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 713520 Moravská Ostrava

List vlastnictví: 11230

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu  
Oprávnění pro

Povinnost k

1 441 800 000,-Kč, uvedených v čl. 1.1. Zástavní smlouvy  
Raiffeisenbank a.s., Hvězdova Stavba: Moravská Ostrava, V-5640/2012-807  
1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, č.p. 3348  
RČ/IČO: 49240901

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.06.2012. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 15.06.2012.

V-5640/2012-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### o Věcné břemeno vedení

a provozování parovodní přípojky včetně parovodní šachtice s právem vstupu a vjezdu v  
souvislosti se zřízením, provozem, údržbou, opravami, změnami, odstraňováním havárií a  
likvidací dle čl. II. smlouvy  
v rozsahu GP č. 3875-91d/2012

Veolia Energie ČR, a.s., 28. října Parcela: 4173/10 V-10542/2012-807  
3337/7, Moravská Ostrava, 70200  
Ostrava, RČ/IČO: 45193410

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 25.10.2012. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 29.10.2012.

V-10542/2012-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### o Věcné břemeno vedení

slaboproudých rozvodů s právem vstupu a vjezdu za účelem provádění jejich oprav, údržby,  
revizí a/nebo odstranění dle čl. II. smlouvy  
v rozsahu GP č. 3912-79/2012

Stavba: Moravská Ostrava, č.p. 3344 Parcela: 4173/10 V-11443/2012-807

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 07.11.2012. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 20.11.2012.

V-11443/2012-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

dle čl.II odst.4.smlouvy

Veolia Energie ČR, a.s., 28. října Parcela: 4173/10 Z-20610/2012-807  
3337/7, Moravská Ostrava, 70200  
Ostrava, RČ/IČO: 45193410

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 24.01.2003. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 31.01.2003.

V-440/2003-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

dle čl.II odst.4.smlouvy

Veolia Energie ČR, a.s., 28. října Parcela: 4173/10 Z-20610/2012-807  
3337/7, Moravská Ostrava, 70200  
Ostrava, RČ/IČO: 45193410

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 24.01.2003. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 31.01.2003.



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2016 11:54:28

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 713520 Moravská Ostrava

List vlastnictví: 11230

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

V-441/2003-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

energetického zařízení distribuční elektrizační soustavy rozvody VN dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 4410-34/2013

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická  
874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502  
Děčín, RČ/IČO: 24729035

Parcela: 244/53  
Parcela: 4173/10

V-8236/2013-807  
V-8236/2013-807

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.06.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.08.2013.

V-8236/2013-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

kabelového rozvodu světelného signalizačního zařízení, údržby s právem provádět úpravy za účelem jeho modernizace nebo zlepšení výkonnosti dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 4565-42/2013

Statutární město Ostrava, Prokešovo  
náměstí 1803/8, Moravská Ostrava,  
70200 Ostrava, RČ/IČO: 00845451

Parcela: 4173/10  
V-17750/2014-807

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 1774/2014/OI ze dne 25.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 14.10.2014. Zápis proveden dne 05.11.2014.

V-17750/2014-807

Pořadí k 14.10.2014 14:18

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

inženýrské sítě - koaxiálního kabelu, včetně údržby dle čl. II. smlouvy v rozsahu GP č. 4496-26/2013

UPC Česká republika, s.r.o.,  
Závišova 502/5, Nusle, 14000 Praha  
4, RČ/IČO: 00562262

Parcela: 4173/10

V-20233/2014-807

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 1773/2014/OI ze dne 10.09.2014. Právní účinky zápisu ke dni 19.11.2014. Zápis proveden dne 11.12.2014.

V-20233/2014-807

Pořadí k 19.11.2014 15:31

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

podzemní veřejné komunikační sítě - kabelu a 3 optických trubek, včetně údržby dle čl. II. smlouvy

v rozsahu GP č. 4498-27/2013

Česká telekomunikační  
infrastruktura a.s., Olšanská  
2681/6, Žižkov, 13000 Praha 3,  
RČ/IČO: 04084063

Parcela: 4173/10

V-11777/2015-807

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 09.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 19.11.2014. Zápis proveden dne 11.12.2014.

V-20231/2014-807

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne

Nemovitostí jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

Okres: Cap  
Kat. území:

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2016 11:54:28

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 713520 Moravská Ostrava

List vlastnictví: 11230

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

01.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 16.06.2015. Zápis proveden dne 13.07.2015.

V-11777/2015-807

Pořadí k 19.11.2014 15:31

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění, provozování a udržování bezpečnostního prvku Staré důlní dílo "Karolina těžní" v souvislosti s provozem, kontrolou, opravami, údržbou a jeho likvidací dle čl. III. a IV. smlouvy  
v rozsahu GP č. 4473-139/2013  
na dobu do 31.12.2019

GEOSAN GROUP a.s., U Nemocnice 430, Parcela: 3457/12  
Kolín III, 28002 Kolín, RČ/IČO:  
28169522

V-11100/2016-807

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. D500/53000/00125/15/00 ze dne

11.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 30.06.2016. Zápis proveden dne 21.07.2016.

V-11100/2016-807

Pořadí k 30.06.2016 09:04

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění, provozování a udržování bezpečnostního prvku Staré důlní dílo "Karolina těžní" v souvislosti s provozem, kontrolou, opravami, údržbou a jeho likvidací dle čl. III. a IV. smlouvy  
v rozsahu GP č. 4473-139/2013  
na dobu do 31.12.2019

Energie - stavební a báňská a.s., Parcela: 3457/12  
Vašíčkova 3081, 27204 Kladno,  
RČ/IČO: 45146802

V-11100/2016-807

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. D500/53000/00125/15/00 ze dne

11.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 30.06.2016. Zápis proveden dne 21.07.2016.

V-11100/2016-807

Pořadí k 30.06.2016 09:04

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění, provozování a udržování bezpečnostního prvku Staré důlní dílo "Karolina těžní" v souvislosti s provozem, kontrolou, opravami, údržbou a jeho likvidací dle čl. III. a IV. smlouvy  
v rozsahu GP č. 4473-139/2013

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: 3457/12  
001, vykonává: DIAMO, státní  
podnik, Máchova 201, 47127 Stráž  
pod Ralskem, RČ/IČO: 00002739

V-11100/2016-807

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. D500/53000/00125/15/00 ze dne

11.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 30.06.2016. Zápis proveden dne 21.07.2016.

V-11100/2016-807

Pořadí k 30.06.2016 09:04

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění, provozování a udržování bezpečnostního prvku Odplyňovací vrt "KM 3" v souvislosti s provozem, kontrolou, opravami, údržbou a jeho likvidací dle čl. III. a IV.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2016 11:54:28

Okres: CZ0806 Ostrava-město  
Kat.území: 713520 Moravská OstravaObec: 554821 Ostrava  
List vlastnictví: 11230

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu  
Oprávnění pro

Povinnost k

smlouvy

v rozsahu GP č. 4474-140/2013  
na dobu do 31.12.2019Energie - stavební a báňská a.s., Parcela: 4173/10  
Vašíčkova 3081, 27204 Kladno,  
RČ/IČO: 45146802

V-11101/2016-807

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. D500/53000/00124/15/00 ze dne  
08.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni 30.06.2016. Zápis proveden dne 21.07.2016.

V-11101/2016-807

Pořadí k 30.06.2016 09:04

## o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění, provozování a udržování bezpečnostního prvku Odplyňovací vrt "KM 3" v  
souvislosti s provozem, kontrolou, opravami, údržbou a jeho likvidací dle čl. III. a IV.  
smlouvyv rozsahu GP č. 4474-140/2013  
na dobu do 31.12.2019GEOSAN GROUP a.s., U Nemocnice 430, Parcela: 4173/10  
Kolín III, 28002 Kolín, RČ/IČO:  
28169522

V-11101/2016-807

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. D500/53000/00124/15/00 ze dne  
08.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni 30.06.2016. Zápis proveden dne 21.07.2016.

V-11101/2016-807

Pořadí k 30.06.2016 09:04

## o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění, provozování a udržování bezpečnostního prvku Odplyňovací vrt "KM 3" v  
souvislosti s provozem, kontrolou, opravami, údržbou a jeho likvidací dle čl. III. a IV.  
smlouvy

v rozsahu GP č. 4474-140/2013

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: 4173/10  
001, vykonává: DIAMO, státní  
podnik, Máchova 201, 47127 Stráž  
pod Ralskem, RČ/IČO: 00002739

V-11101/2016-807

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. D500/53000/00124/15/00 ze dne  
08.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni 30.06.2016. Zápis proveden dne 21.07.2016.

V-11101/2016-807

Pořadí k 30.06.2016 09:04

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu

OO-2/2012-807

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2016 11:54:28

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 713520 Moravská Ostrava

List vlastnictví: 11230

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Listina*

o Smlouva kupní ze dne 08.04.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.04.2008.

V-4414/2008-807

Pro: New Karolina Office Development, a.s., Želetavská 1525/1,  
Michle, 14000 Praha 4

RČ/IČO: 27959996

o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 07.06.2012.

Z-10747/2012-807

Pro: New Karolina Office Development, a.s., Želetavská 1525/1,  
Michle, 14000 Praha 4

RČ/IČO: 27959996

---

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 Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 17.10.2016 11:54:30

Příloha 9 – NÁJEMNÍ SMLOUVA  
**Domovní řád včetně provozního řádu parkoviště**



*budova Nová Karolina Park*

## **Domovní řád**

### **Objekt: Nová Karolina Park**

#### **Základní údaje**

**Adresa objektu:** ul. 28. října 3348/65,  
702 00 Ostrava 2 - Moravská Ostrava

**Majitel:** New Karolina Office Development, a.s.  
**Adresa:** Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4 - Michle  
**Zástupce majitele:** Ing. Jaroslav Kaizr, ul. 28. října 3348/65,  
702 00 Ostrava 2 - Moravská Ostrava

**Správce objektu:** NONCORE, a.s., provozovna Ostrava  
**Adresa:** Václavské náměstí 772/2 110 00 Praha 1

#### **Tísňová volání**

- hasiči 150
- záchranná služba 155
- policie 158

#### **Popis budovy**

Administrativně-obchodní objekt Nová Karolina Park se nachází v nově revitalizovaném území Nové Karoliny – městského centra Ostravy, vedle hlavní komunikace – ulice 28. října. Všechna podlaží budovy jsou obsloužena čtveřicí výtahů vedoucích vždy z každého ze dvou vstupních lobby umístěných v 1.NP, kde jsou situovány hlavní recepce. Z tohoto lobby je také přístup do podzemních garáží, kam vede jeden výtah. V 1.NP se také nachází všechny retailové jednotky. Dále se v budově nacházejí schodiště sloužící k evakuaci osob. Vedlejší schodiště jsou

vedena nadzemní i podzemní částí budovy. Celá budova slouží jako administrativní, kromě 1.NP, kde jsou umístěny obchodní jednotky a restaurace s vlastními vstupy po obvodu fasády. V 1.PP je umístěný parking pro nájemce .

## Organizační zabezpečení provozu objektu

### □ Stálá služba

V 1. NP u hlavních vchodů je nepřetržitá ochranná služba, která zabezpečuje:

- informační servis pro návštěvníky;
- obsluhu vchodu a vjezdu;
- obsluhu elektrického zabezpečovacího a požárního systému;
- klíčový a kartový režim objektu;
- spolupráci při vzniku mimořádné události až do vyrozumění její likvidace (policie, hasiči, havarijní technické skupiny);
- ochranu objektu a majetku;
- evidenci závad nahlášených uživateli budovy, včetně předání k řešení správci objektu;
- výkon strážní služby, který se řídí interním předpisem.

## Užívání prostor

### 1. Zásady užívání

- V celém objektu a před vstupem do něj platí přísný ZÁKAZ KOUŘENÍ. Kouření je povoleno pouze ve vyhrazených částech budovy (terasy v 6.NP).
- Dále je zakázáno připravovat nebo konzumovat jídla a nápoje mimo prostory, které si k tomuto účelu vyhradí nájemce v jím pronajatém prostoru. Všechny zjištěné závady je nutno ihned nahlásit v recepci objektu nebo emailem na správu budovy na adresu: [jakub.fichna@noncore.cz](mailto:jakub.fichna@noncore.cz)
- Pohyb uživatelů po objektu je určen přidělením přístupové úrovně vzhledem k pracovnímu zařazení.
- Všechny únikové cesty musí být volné (nezastavěné, zákaz skladování).
- Objekt je koncipován jako kancelářská budova, proto veškeré činnosti, prováděné uvnitř, tomu musí odpovídat. Provádění jiných činností podléhá souhlasu majitele nebo správce budovy.  
Provádění případných stavebních úprav pronajatých prostor upravuje Nájemní smlouva.

### 2. Návštěvy na pracovišti

Každá cizí osoba (osoba bez přidělené přístupové karty ke vstupu) je povinna při vstupu do budovy oznámit v recepci, kam a za kým jde. Recepční návštěvu telefonicky ohlásí hostiteli, po odsouhlasení hostitelem vydá hostu identifikační kartičku a vpustí hosta do budovy. Při odchodu z budovy se návštěvník odhlásí v recepci a vrátí návštěvní kartu.



### 3. Garáže

Rozsah užívání garáží, podmínky provozu a zvláštní ustanovení obsahuje „Provozní řád garáží“.

## Technický provoz objektu

Technický provoz objektu je zajišťován správou budovy. Patří sem zejména následující činnosti:

### 1. Provoz, údržba a opravy základního zařízení a vybavení

- rozvodů a předmětů el. spotřeby
- rozvodů a předmětů soc. a zdrav. zařízení
- ústředního topení
- chladu
- vzduchotechniky
- páteřního rozvodu slaboproudých zařízení
- výtahu
- dalších předmětů a zařízení sloužících provozu budovy

### 2. Hlášení poruch a zjištěných závad

Uživatelé jsou vázáni prokazatelnou ohlašovací povinností v recepci objektu bezprostředně po zjištění jakékoliv závady nebo poškození majetku majitele. Současně se zavazují, že budou dbát o to, aby z jejich strany k těmto škodám nedocházelo.

### 3. Větrání a klimatizace

Vzduchotechnická zařízení, fungující pro více nájemních celků nebo společné prostory, a podokenní klimatizační jednotky jsou provozovány takto:

pondělí – pátek:	7.00 – 20.00 hod.	komfortní režim
pondělí – pátek:	20:00 – 6:00 hod.	provozní útlum
sobota – neděle:		provozní útlum
svátky:		provozní útlum

Vzduchotechnické a klimatizační jednotky, fungující jen pro určitý nájemní prostor, jsou regulovány dle přání nájemce.

### 4. Výtahy

Používání výtahů k jiné přepravě než osobní podléhá schválení majitele nebo správce budovy.

### 5. Tříděný odpad

- Za roztřídění odpadu je odpovědný původce, tj. nájemník. Roztříděný odpad ukládá do připravených nádob na určené místo (do místnosti odpadů v 1.NP).
- Za zajištění odvozu odpadu z místnosti odpadů je odpovědný správce budovy.

## 6. Úklid

Úklid společných prostor se provádí pravidelně podle smluvních podmínek.

## 7. Zásobování

Kolem objektu a ve vnitrobloku je pěší zóna. Vjezd pro zásobování po objízdné komunikaci kolem budovy je povolen jen od 18 do 8:30 hodin. Případné výjimky je nutno předem projednat se správcem objektu.

## 8. Umístění reklam

Umísťování firemních reklam je dovoleno jen se souhlasem majitele budovy na předem určené místo.

## 9. Bezpečnost práce

- Chodby a únikové cesty musí být v celém profilu volné. Platí zde zákaz odhazování odpadků nebo skladování jakéhokoliv materiálu.
- V případě znečištění nebo poškození povrchu cest a tím zvýšení nebezpečí úrazu pádem, je každý uživatel povinen neprodleně ohlásit tuto závadu v recepci objektu.
- Prostor a přístup k přenosným hasicím přístrojům musí být stále volný. Je zakázáno odkládat nebo skladovat jakýkoli materiál v prostoru garáží.
- Musí být zachován volný přístup k technickému zařízení budovy

## 10. Požární ochrana

V souladu se zákonem č. 262/2006 Sb., zákoník práce, zákonem č.133/1985 Sb., o požární ochraně, a vyhláškou MV ČR č. 246/2001 Sb. je uživatel povinen dodržovat zásady protipožární ochrany.

Všechny právnické osoby a podnikající fyzické osoby v pronajatých prostorách jsou povinny zpracovat, dodržovat a zabezpečovat:

- druhy dokumentace požární ochrany ve smyslu § 27 vyhl. MV 246/2001Sb. o požární prevenci pro své pronajaté prostory (např. kontroly, školení, školení požárních hlídek, vedení požární knihy apod.);
- příkazy, zákazy a pokyny vydané na úseku požární ochrany;
- přehled o umístění výstražných tabulek;
- dokumentaci požární ochrany ve smyslu § 27 vyhl. MV 246/2001Sb. o požární prevenci pro volné a společné prostory objektu zpracovává správce objektu;
- údaje o požárech, příčinách jejich vzniku, výsledky prováděných rozborů a provedená opatření na úseku PO zpracovává správce objektu.

Majitel nebo správce budovy je oprávněn organizovat cvičný požární poplach s nácvikem evakuace budovy, ne však častěji než dvakrát za rok, a to po předchozím vyrozumění nájemců, které musí být nejméně týden před plánovaným nácvikem.

## 11. Ostatní služby

Rozsah využívání služeb (tel., dat. síť, IPTV) je definován a zřízen při vybudování fit-outu nájemce a může být u různých nájemců odlišný.

Zásobování objektu – zásobování může probíhat jen v hodinách stanovených majitelem nebo správcem objektu a jen na místech k tomu určených.

## **12. Zvláštní ujednání**

Uživatel je povinen umožnit na požádání vstup a práci pracovníkům správy budovy, kteří kontrolují aktuální stav a provádějí nutné opravy.

## **Závěrečná ustanovení**

Ustanovení tohoto „Domovního řádu“ jsou závazná pro všechny uživatele objektu a pracovníky zajišťující provoz objektu.

1.3.2015



# Provozní řád garáží

## Objekt: Nová Karolina Park

### Provoz podzemního parkoviště

- Tímto Provozním řádem se stanovují podmínky pro parkování vozidel, rozsah technické obsluhy garáží včetně činností, které jsou v garážích zakázány. Uživatelé parkovacích stání jsou povinni se seznámit s tímto řádem a dodržovat ho.
- **POPIS A DISPOZICE GARÁŽÍ**
- V půdorysu celé budovy je jedno podzemní podlaží, ve kterém je umístěno parkování vozidel. Do podzemního parkingu se vjíždí obousměrnou rampou, která překonává celou výšku patra.
- Provoz v podzemním parkovišti je organizován jednosměrnými podélnými komunikacemi šířky minimálně 6000 mm. Parkovací stání jsou navržena jako kolmá, pro 279 vozidel.
- **ZÁKLADNÍ DOPRAVNÍ REŽIM**
- Vjezd do těchto garáží je umožněn z ulice Na Karolíně. Podzemní parkoviště není určeno pro parkování vozidel poháněných LPG a CNG – vjezd do garáže je označen zákazem vjezdu vozidel poháněných LPG a CNG.
- Maximální rychlost v garážích je 10km/h
- **Před vjezdem je umístěn semafor. Při červené zákaz vjezdu – požár v objektu!**
- Na vjezdu a výjezdu z garáží je osazen elektronický parkovací systém. Při vjezdovém a výjezdovém stojanu závor je osazen Intercom pro spojení s obsluhou garáží. Součástí vjezdového (výjezdového) terminálu je i čtečka bezkontaktních karet, která je součástí celého systému elektronické kontroly vstupu.
- **Funkce systému:**
- *Příjezd:* Na příjezdu do garáží je instalován vjezdový sloupek – stojan, pojezdová vrata a lehká závora. Po přečtení karty na čtecím zařízení budou uvedené údaje vyhodnoceny a budou-li údaje souhlasit se zadanými údaji, otevřou se automaticky vrata, zvedne se automaticky závora a vozidlu bude umožněn vjezd do garáží. Pro návštěvu je určen zvonek Recepce.
- *Odjezd:* Na odjezdu z garáží je instalován výjezdový sloupek. Po přečtení karty čtecím zařízením a ověření údajů se otevře závora, automaticky se otevřou venkovní vrata a auto bude umožněn výjezd z prostoru garáží. Pro návštěvu je určen zvonek Recepce.
- **SEKČNÍ VRATA**
- Na vjezdu a výjezdu z garáží v úrovni 1. nadzemního podlaží jsou umístěna sekční vrata.
- Je výslovně zakázáno:
- Bránit pohybu vrat
- DÁVAT ruce na vodítka
- STRKAT prsty do vodící lišty vrat
- POHYBOVAT s vraty, brání-li něco jejich pohybu
- Pohybovat se v prostoru pohybu vrat za jejich provozu
- Snímat kryty zařízení nepovolanými osobami
- Je zakázáno zastrkávat jakékoliv předměty za kryty zařízení
- Jakýmkoliv způsobem manipulovat se zablokovanými vraty
- **TECHNOLOGICKÉ VYBAVENÍ GARÁŽÍ**
- V suterénu jsou umístěny prostory technického zázemí, strojoven a skladů
- **Požární ochrana**
- Požární bezpečnost v garážích se provádí podle požárního řádu garáží. Součástí vybavení v oblasti požární ochrany jsou i hasicí přístroje.

- **ÚKLID GARÁŽÍ**

- Úklid garáží se provádí periodicky a dle potřeby provozu. Operativní úklid je prováděn podle klimatických podmínek a požadavku majitele objektu.

- **ZÁVAZNÉ POKYNY A ZÁKAZY**

- Cyklisté mají za povinnost před vraty sesednout z kola a po rampě vést kolo vedle sebe, to platí i pro výjezd z garáže
- Kolo se nesmí přepravovat výtahem
- Kromě dodržování základních předpisů v oblasti bezpečnosti práce jsou povinni všichni účastníci provozu v garážích dodržovat příslušná pravidla ze zákona o silničním provozu. Z vozidel parkujících v garážích nesmí unikat olej.

- **V GARÁŽÍCH JE ZAKÁZÁNO**

- vjíždět a parkovat vozidlům na plynový pohon (LPG ropný plyn a CNG zemní plyn)!
- užívat parkovacích stání k jiným účelům než ke kterému jsou určena, na kterých je pak zvláště zakázáno provádění výměny olejů, oprav atd.
- ukládat a skladovat materiály a různé předměty
- skladovat hořlavé látky a samo vznětlivé látky
- zakrývat nebo přemísťovat předměty vybavení hasební techniky /hasící přístroje/
- skladovat vyložený materiál z vozidla, mimo dohodnutou dobu
- parkovat mimo vyhrazená místa
- zákaz pro pěší osoby pohybovat se po příjezdové rampě k vjezdu do podzemního stání, kromě cyklistů, kteří mají povoleno parkování

Příloha 10 – NÁJEMNÍ SMLOUVA  
**Seznam Zařizovacích prací**

# ZADÁNÍ KLIENTSKÉ ZMĚNY

Objekt (budova) : Objekt sever – kancelář

Nájemce / Klient : Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra ČR

Podlaží objektu / lokalizace : 4.NP

Plocha prostor nájemce (m<sup>2</sup>) : cca – 556 m<sup>2</sup>

## DETAILNÍ INFORMACE K ZADÁNÍ

Níže je uveden soupis požadavků a dotazů, které potřebujeme zodpovědět a upřesnit od nájemce. Odpovědi a upřesnění tvoří závazné zadání na jehož podkladě bude vyprojektována projektová dokumentace pro realizaci dokončení pronajímaného prostoru.

Pokud v tomto materiálu nebude vznesen konkrétní požadavek, bude vyprojektováno řešení ve standardu budovy.

### Dispozice – Space plan

Součástí tohoto zadání klientské změny (KZ) je space plan prostoru nájemce, který určuje pozice příček, rozmístění pracovních míst, umístění zasedaček, menších kancelářů, serverovny, čajových kuchyněk, recepce apod.

### Vlastní zadání:

Doplňte do vytečkovaných míst Vaše požadavky a případně přiložte grafickou přílohu – lokalizaci požadavků v půdorysu.

#### 1. Architektonicko-stavební část:

##### a. příčky

##### i. neprosklené příčky

1. zadejte typ (např. sádrokartonové) .....sádrokartonové.....

2. mobilní příčky (např. v zasedacích místnostech) ne

##### ii. prosklené příčky

1. zadejte typ (pokud preferujete nějaký konkrétní, jinak bude navržen standard objektu dle projektanta) .....ne.....

2. integrované žaluzie .....ne.....

iii. bude na příčkách něco těžšího zavěšeno? (např. obrazovky, police, logo firmy) .....obrazovky – v zasedací místnosti 01 a kanceláři 01, přesnou pozici upřesní nájemce.....

iv. další speciální požadavky .....ne.....

##### b. dveře

i. zadejte typ dveří (pokud preferujete nějaký konkrétní, jinak bude navržen standard objektu dle projektanta) .....plné s proskleným vertikálním světlíkem – vzor – viz. kancelář pronajímatele na 5.NP/dveře z chodby do vzorového prostoru (toto bude obsaženo v projektové



dokumentaci/PD). V případě překročení dohodnuté kontribuce (po ocenění PD od zhotovitele) bude realizována levnější varianta: prosklené falcové dveře (se svislým užším proskleným pruhem) bez postranního vertikálního světlíku (výška dveří 2m).

- ii. typ kování .....standard.....
  - iii. výška dveří ..... standard (2m).....
  - iv. požadavky na bezpečnost (např. u serveru, účtárny apod.)  
...nejsou.....
  - v. generální klíč - ano
  - vi. přístupový / kartový systém na dveře uvnitř nájemního prostoru – kartový systém pouze na dveřích u vstupu do kancelářských prostor (již realizovaný standard budovy), žádné další požadavky na vnitřní kartový systém nejsou
  - vii. další speciální požadavky .....ne.....
- c. pohledy
- i. zadejte typ pohledu odlišného od standardu objektu a lokalizaci v příloze  
.....standard, bez požadavků .....
- d. akustika
- i. máte zvýšené nároky na akustiku u některých prostorů? Jaké a kde přesně:  
.....ne .....
- e. podlahy
- i. požadavky na změnu standardní zdvojené podlahy .....ne.....
  - ii. zadejte typ krytiny odlišné od standardu objektu a lokalizaci
    - 1. typ a barva koberce .....kancelářský koberec čtverce 600x600 -modrá barva – bude odvozorkováno s dodavatelem
      - a. různé barvy a jejich kombinace .....
    - 2. antistatická podlaha v serverovnách
      - a. antistatická podlahovina .....ne.....
      - b. či antistatická podlahovina s uzemněním  
...ne.....
      - c. či antistatická podlahovina s uzemněním desek zdvojené podlahy  
.....ne.....
    - 3. podlahovina v kuchyňkách .....PVC - lino bude odvozorkováno s dodavatelem
  - iii. požadavky na zvýšenou únosnost podlahy (např. trezor, archiv, server, další speciální zařízení) .....ne.....
  - iv. další speciální požadavky .....ne.....
- f. povrchy stěn a příček
- i. malby (typ, barva/y) ..... bílá
  - ii. obklady (např. v kuchyňkách) ..... ne
  - iii. další speciální požadavky .....ne.....
- g. čajové kuchyňky
- i. nábytek (spodní / vrchní skříňky) ..... dodávka nájemce - budou připraveny pouze připojovací body
  - ii. vestavěné spotřebiče ..... ne.....
  - iii. volně stojící spotřebiče ..... dodávka nájemce – budou zadány a připraveny silové zásuvky
  - iv. další speciální požadavky .....ne.....
2. Topení, chlazení a vzduchotechnika
- a. zadání všech nestandardních tepelných výkonů instalovaných zařízení (např. copy centra). Dimenzování jinak dle pracovišť a počtu osob ve space planu .....  
Server..... instalovat 2,5 kW chladícího výkonu

- b. chlazení serverovny
- i. přesné tepelné zisky (Rack s aktivními prvky sítě LAN, UPS a videorekordérem ) instalovat 2,5 kW chladícího výkonu (viz. i výše) – chlazení v systému budovy, bude instalována FCU
  - ii. zálohování chlazení
    1. zálohování elektřiny pro chlazení  
ne.....
    2. zálohování vlastního chladícího systému ne.....
- c. chlazení případné UPS  
definováno výše již v rámci chlazení –
- d. další speciální požadavky ne
3. zdravotně technické instalace
- a. požadavky na jiné řešení sociálního zázemí ... nutné podrobně upřesnit v příloze. bez požadavků, toalety již realizovány a sdíleny s dalším nájemcem.
  - b. zadání přípojných míst pro vodu a kanalizaci v čajových kuchyňkách (v případě, že si kuchyňky navrhuje sám nájemce) ano, nájemce zadá přesné rozměry a umístění v místnosti kuchyňka 01, 02
  - c. nápojové automaty s požadavky na připojení .....ne.....
4. stabilní hasící zařízení
- a. sprinklery v serverovně (ano, ne) ano, zachovat bez úprav.....
  - b. plynové hasící systémy ne
5. elektro – silnoproud
- a. osvětlení
    - i. zadejte typ svítidel odlišných od standardu objektu a lokalizaci pouze standard, bez požadavků
    - ii. ovládání osvětlení
      1. definujte skupiny svítidel na jeden vypínač .....Chodba – jedna skupina, vypínač na recepci; co místnost to jedna skupina světla na jeden vypínač u vstupu do místnosti.Zasedací místnost 01 dvou vypínač: jedna skupina: řada světla u fasády a druhá skupina: řada světla dále od fasády.
      2. centrální vypínač a jeho umístění ..... ne.....
      3. spínání pohybovými čidly a umístění ne
      4. stmívání nebo více okruhů (např. jednací místnosti) ..... v jednací místnosti 01 – viz. bod 5.a.ii.1 výše.....
      5. další speciální požadavky ....ne.....
- b. zásuvky
- i. zadejte typ podlahových krabic či systému připojení odlišných od standardu objektu .....standard objektu .....
  - ii. rozmístění podlahových krabic a počet krabic na pracovní místa dle space planu .....
  - iii. vybavení podlahové krabice pro pracovní místo
    1. počet silových zásuvek 3.....
    2. počet datových zásuvek 3.....
    3. přepětová ochrana ano.....
      - a. u kolika zásuvek 3.....
      - b. akustická či optická akustická.....
    4. zálohování některých zásuvek ne.....
  - iv. další zásuvky/ silové připojení (pozice, typ, příkon)
    1. v jednacích místnostech dle SP, 220V, 16A.....

2. server RACK v servrovně – pouze přívodní kabel do racku, 2,5 kW
  3. pro úklid (např. na stěnách) jedna zásuvka na stěně pro úklid v každé místnosti i v chodbě
  4. pro čajové kuchyňky nájemce upřesní počet i přesnou polohu
  5. centrální kopírky, tiskárny dle SP, 220V, 16A.....
  6. loga a reklamy ano, vývod pro reklamu na střeše objektu s podružným měřením
  7. automaty (na vodu, na kafe apod.) ne
  8. AV techniku (projektory, obrazovky apod.) 220V, 16A obrazovky – v zasedací místnosti 01 a kanceláři 01, přesnou pozici upřesní nájemce
- c. zálohování – UPS
- i. požadavky na UPS
    1. definujte potřebný výkon (případně co vše bude napojeno přes UPS) ne.....
    2. vyžadujete oddělit UPS pro IT technologii od UPS pro ostatní spotřebu ne.....
    3. umístění UPS
      - a. lokální v servrovně – dodávka nájemce - umístění v racku.....
      - b. centrální ne.....
    4. další speciální požadavky ne.....
  - ii. požadavky na DA (diesel generátor)
    1. definujte potřebný výkon (případně co vše bude napojeno přes DA) bez požadavku
    2. minimální doba provozu bez doplnění paliva bez požadavku
    3. naftové hospodářství bez požadavku
    4. další speciální požadavky bez požadavku
6. elektro – slaboproud
- a. strukturovaná kabeláž (SK) - dodávkou pronajímatele projekt. Realizace: pronajímatel - pouze pokud se s celkovými náklady včetně realizace SK vejde do kontribuce. V případě překročení dohodnuté kontribuce (po ocenění PD od zhotovitele) bude realizována SK nájemcem.
    - i. chcete projekt SK přes pronajímatele/generálního projektanta? ano
    - ii. standard kategorie kabeláže 6E.....
    - iii. počet vývodů RJ45 pro jedno pracovní místo 3.....
    - iv. ostatní spotřebiče a umístění jako jsou: centrální kopírky, tiskárny, projektory, WiFi a ostatní spotřebiče připojené na datovou síť dle space planu a upřesnění nájemce.....
    - v. další speciální požadavky datové propojení mezi jednotkou v 1.NP a serverem v kanceláři na 4.NP
  - b. telefonie
    - i. vyžadujete návrh řešení telefonní ústředny ne.....
    - ii. definujte základní parametry. Počet uživatelů, VOIP nebo analogoví účastníci. Externí linky, GSM brány apod. bez požadavků
    - iii. další speciální požadavky bez požadavků
  - c. elektronická požární signalizace (EPS) bez požadavků
    - i. speciální požadavky na EPS nad základní řešení dle PBŘS (požární bezpečnostní řešení stavby). Např.: hlídání zdvojené podlahy, rozvodny apod. bez požadavků
  - d. evakuační rozhlas bez požadavků

- i. speciální požadavky na rozhlas nad základní řešení dle PBŘS. Např. možnost používání rozhlasu pro běžná hlášení, hudbu? .....ne.....
- e. kartový přístupový systém bez požadavků
  - i. změna standardního řešení vstupních dveří bez požadavků
  - ii. rozšíření systému na vnitřní dveře, definujte místnosti bez požadavků
  - iii. další speciální požadavky bez požadavků
- f. elektronický zabezpečovací systém (EZS) bez požadavků
  - i. chcete projekt EZS přes pronajímatele/generálního projektanta? bez požadavků
  - ii. definujte úroveň zabezpečení, pohybová detekce, detekce tříštění skel, okenní a dveřní kontakty apod. bez požadavků
  - iii. definujte umístění ovládacích klávesnic bez požadavků
  - iv. vyžadujete doplnit únikové schodiště o alarm otevření dveří bez požadavků
  - v. další speciální požadavky bez požadavků
- g. kamerový systém (CCTV)
  - i. chcete projekt CCTV přes pronajímatele/generálního projektanta? v rámci projektu strukturované kabeláže/SK bude připravena pouze kabeláž; pořízení, instalace a oživení CCTV bude dodávkou nájemce. Přesné zadání požadavků na kabeláž upřesní nájemce (pověřená osoba za IT: p. Synek 776 320 690 vladimir.synek@zpmvcr.cz)
  - ii. definuje místnosti s kamerami (videorekorder v Racku v servrovně), KC přesné zadání požadavků na kabeláž upřesní nájemce – viz. výše.
  - iii. potřebujete záznam? Plynulý nebo pár snímků/s. Jak dlouhou dobu je potřeba uchovávat? Plynulý, 7dnů – dodávka nájemce.
  - iv. další speciální požadavky bez požadavků
- h. TV signál a audio-video bez požadavků
  - i. audio-video bez požadavků
    - 1. kdo a kdy zpracuje projekt audio-video bez požadavků
    - 2. prvky systému a jejich propojení a umístění (např. projektory, plátna, obrazovky) bez požadavků
    - 3. požadavky na kabely či chráničky bez požadavků
  - ii. společná televizní anténa (STA) .ne.....
    - 1. požadujete zásuvky STA. Definujte umístění. bez požadavků
  - iii. satelitní příjem bez požadavků
- 7. další speciální požadavky bez požadavků
- 8. vlastní dodávky nájemce: je nutné specifikovat materiály či zařízení, které budou předem jasně definovány či předem definován jejich projektant a dodavatel .... např. strukturovaná kabeláž, audio-video ? čajové kuchyňky včetně spotřebičů, CCTV, SK, nábytek (včetně recepce) .....

Podlaží objektu / lokalizace : 1.NP (původně obchodní jednotka Coutry life)

Nájemce v maximálně možné míře využije existující konstrukce a zařízení v prostoru obchodní jednotky OJ31 po původním nájemci.

Stavební úpravy od pronajímatele budou pouze následující:

1. prodloužení vnitřní SDK příčky na sloupek západní fasády (viz. space plan)
2. posun vnitřní příčky (cca 2 m) s dveřmi (viz. space plan)
3. úprava osvětlení a jeho ovládání v nově vzniklém zázemí u jižní stěny po protažení a posunutí příčky (viz. bod 1.a 2.). Ostatní osvětlení bez změny.

4. příprava připojení vody a kanalizace pro čajovou kuchyňku na jižní stěně vedle předsíňky WC s umyvadlem (viz. space plan)
5. nové silové a datové zásuvky budou realizovány pouze ve vnitřní SDK příčce

-----

V Praze, dne .....

Projektant : .....

Pronajímatel : .....

Nájemce : .....

**LEGENDA HMOT**

- ZB MONOLITICKÁ KONSTRUKCE - TRIDLA BETONUJ, DRUH VYZTUŽE - VIZ ČÁST "ST.-BETONOVÉ KONSTRUKCE"
- SÁDKOKARTONOVÁ SYSTÉMOVÁ DĚLICÍ PŘÍČKA (PŘEDSÁZKA STĚNA, SÁCHTOVÁ STĚNA, INSTAL.PŘÍČKA) NA KOVĚNÉ KONSTRUKCI DVOUTĚ POPR. JEDNODUŠE OPLÁŠTĚNÁ VČETNĚ ZVUKOVÉ ISOLACE PODROBNÁ SPEC. VIZ V.Č. "D.01-01"
- SÁDKOKARTONOVÁ SYSTÉMOVÁ DĚLICÍ PŘÍČKA PROVÁDĚNÁ V RÁMCI OJ 31
- NOVÉ KONSTRUKCE
- ZRUŠENÁ SÁDKOKARTONOVÁ PŘÍČKA
- BOURANÉ KONSTRUKCE

**POZNÁMKA**

- V PŘÍČKY BUDOU PROVĚDĚNY DLE TECHNOLOGIE RIGPS NEBO PODOBNĚ SCHVALENÉ
- V PŘÍČKÁCH BUDOU PROVĚDĚNY PROSTUPY DLE JEDNOTLIVÝCH PROJEKTŮ T.Z.B. PROSTUPY BUDOU PO MONTÁŽI UTĚŠENÝ TAK ABY BYLY DODRŽENY POŽADAVKY NA POŽÁRNÍ ODOLNOST A AKUSTICKÉ PARAMETRY KONSTRUKCE
- PROSTUPY NAD POHLEDNEM JSOU KRESLENY VE VÝKRESU POHLEDU - V.Č. "D.01-06"

**LEGENDA**

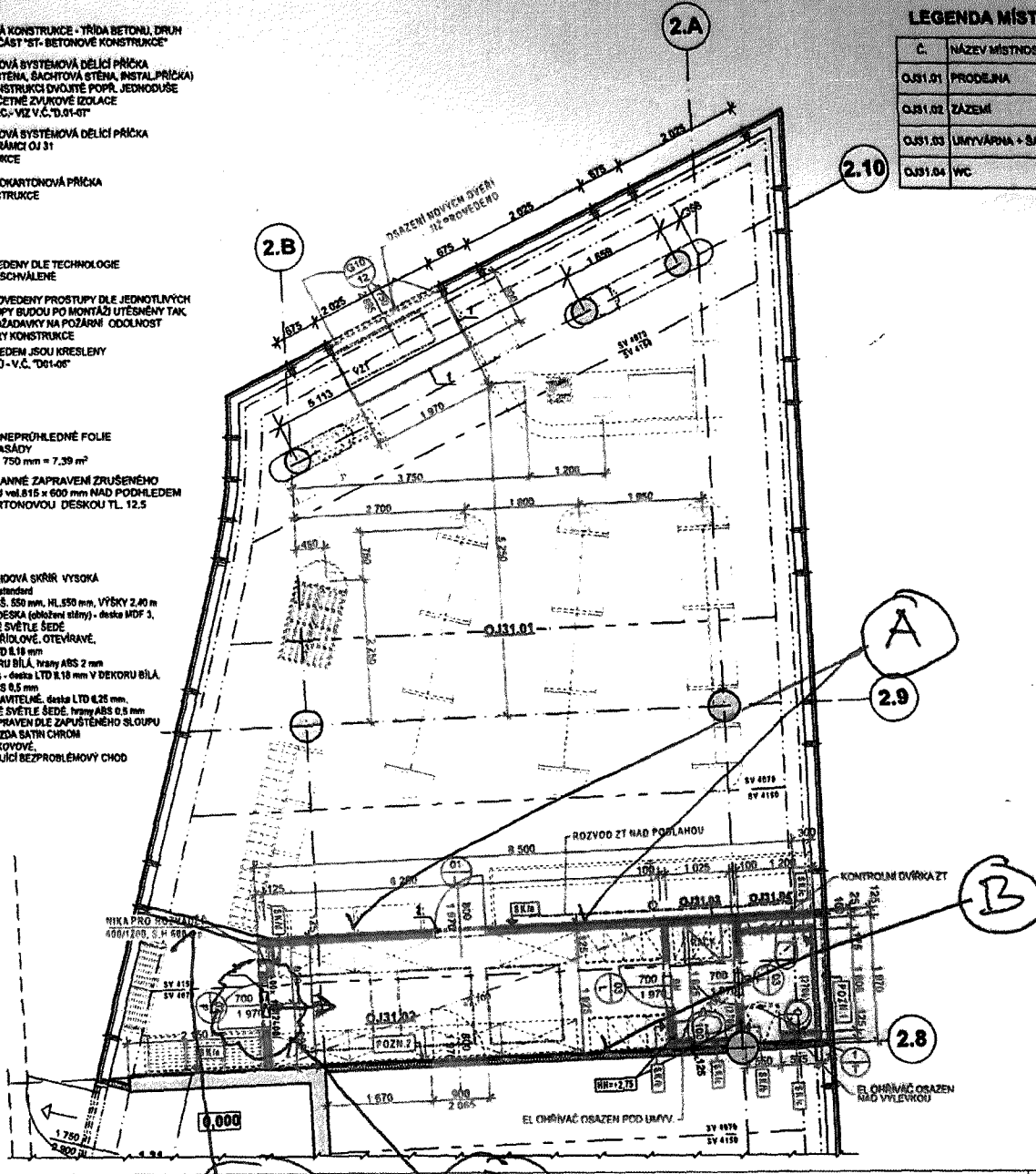
- POZN.1 DOPLNĚNÍ NEPRŮHEDNÉ FOLIE NA SKLO FASÁDY vel. 1970 x 3 750 mm = 7,39 m<sup>2</sup>
- POZN.2 JEDNOSTRANNĚ ZAPRAVENÉHO PROSTUPU vel. 615 x 600 mm NAD POHLEDNEM SÁDKOKARTONOVOU DESKOU TL. 12,5

**SPECIFIKACE**

- VESTAVĚNÁ OKLÍDOVÁ SKŘÍŇ VYSOKÁ**  
- offitní standard  
ATYP. ROZMĚR Š. 550 mm, HL. 550 mm, VÝŠKY 2,40 m  
ZADNÍ A BOČNÍ DESKA (oběhací stěny) - deska MDF 3,  
V BAREVĚ SVĚTLÉ ŠEDĚ  
DVEŘE - DVOUKŘÍDOVÉ, OTEVÍRÁVÉ,  
deska LTD 8,16 mm  
V DEKORU BÍLÁ, hrany ABS 2 mm  
VNĚJŠÍ KORPUS - deska LTD 8,16 mm V DEKORU BÍLÁ,  
hrany ABS 0,5 mm  
POLICE - PŘESTAVITELNÉ, deska LTD 6,25 mm,  
V BAREVĚ SVĚTLÉ ŠEDĚ, hrany ABS 0,5 mm  
TVAR UPRAVEN DLE ZAPUŠTĚNÉHO SLOUPU  
UCHYTKA - HRANĚ SAŤNA CHROM  
KOVÁNÍ - CELKOVĚ  
ZARŠŤLUJÍCÍ BEZPROBLÉMOVÝ CHOD
- 

**LEGENDA MÍSTNOSTÍ**

Č.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m2)	DZL	PODLAHA	ZVL. ÚPRAVA STĚN	POHLED
OJ31.01	PRODEJNA	100,66	P1	KERAMICKÁ DLAŽBA 80x80x10	OTĚRU/ZDORNY OMYV. NÁTER	KOVĚVÝ LAMELOVÝ + SOK PLINÝ, S.H.=0,20
OJ31.02	ZÁZEMÍ	12,32	P2	KERAMICKÁ DLAŽBA 30x30	OTĚRU/ZDORNY OMYV. NÁTER	RASTROVÝ MINERÁLNÍ, S.H.=2,70
OJ31.03	UMÝVÁRNA + SAŤNA	1,87	P3	KERAMICKÁ DLAŽBA 30x30 VODOTĚSNÁ	KERAMICKÝ OBLAD V.2,70 m + OMYV. NÁTER	RASTROVÝ MINERÁLNÍ, S.H.=2,70
OJ31.04	WC	1,84	P3	KERAMICKÁ DLAŽBA 30x30 VODOTĚSNÁ	KERAMICKÝ OBLAD V.2,70 m + OMYV. NÁTER	RASTROVÝ MINERÁLNÍ, S.H.=2,70



**NOVÁ KAROLINA PARK**  
Nové Karolína - I. etapa, objekt 1.B.002 - Identifikační značka OJ31 - 1.1P

**CMCARCHITECTS**

**OSA PROJEKT**

SO.0101 - OBJEKT 1.B.002

**PŮDORYS**

ARCHITECTOVSKO - STAVEBNÍ

Ing. arch. Martin Chvalík

Ing. arch. Ana Hlaváčková

1:50

207 SP OJ31 AS D.01-03



**New Karolina Office Development, a.s.**  
Praha 4, Želetavská 1625/1,  
PŠČ 140 00  
IČ: 27959996, DIČ: CZ27959996  
zapsaná v obchodním rejstříku  
vedeném Městským soudem v Praze,  
oddíl B, vložka 12358