

Příloha č.1 ke smlouvě č.21301050

Nájemce:	Česká průmyslová zdravotní pojišťovna Jeremenkova 11, 703 00 Ostrava - Vítkovice	IC: 47672234
		DIČ: CZ47672234
Platnost od:	1.8.2011	Kalkulace: měsíční

Přehled sazeb nájemného

od 1.8.2011 do 31.3.2012	Sazba v CZK za 1 m2		Počet m2	Částka v CZK		Sazba DPH
	za měsíc	za rok		za měsíc	za rok	
Nájem: Místnost 223	168,02	2 016,20	12,20	2 049,80	24 597,64	20 %
Nájem: Místnosti 221,222	205,34	2 464,10	30,60	6 283,46	75 401,46	20 %
Média: Stočné	3,17	38,00	30,60	96,90	1 162,80	10 %
Média: Teplo	10,83	130,00	12,20	132,17	1 586,00	10 %
Média: Teplo	17,00	204,00	30,60	520,20	6 242,40	10 %
Média: Vodné	2,25	27,00	30,60	68,85	826,20	10 %
Média: Elektrická energie	19,58	235,00	12,20	238,92	2 867,00	20 %
Média: Elektrická energie	39,17	470,00	30,60	1 198,50	14 382,00	20 %
Služby: Ostraha	10,42	125,00	42,80	445,83	5 350,00	20 %
Služby: TDO	0,67	8,00	42,80	28,53	342,40	20 %
Služby: Úklid	1,83	22,00	12,20	22,37	268,40	20 %
Služby: Úklid	14,83	178,00	30,60	453,90	5 446,80	20 %
Celkem					11 539,43	138 473,10

Všechny částky jsou uvedeny bez DPH

Zpracoval: Pavel Sanitník
Dne: 29.6.2011

Příloha č. 2 ke smlouvě č. 21301050 - Identifikace předmětu nájmu

Nájemce: Česká průmyslová zdravotní pojišťovna IČ: 47672234
Jeremenkova 11, 703 00 Ostrava - DIČ: CZ47672234
Vítkovice
Platnost od: 1.8.2011

Předmět nájmu dle této smlouvy je následující:
Nebytový prostor v budově definované v čl. 2 této smlouvy:

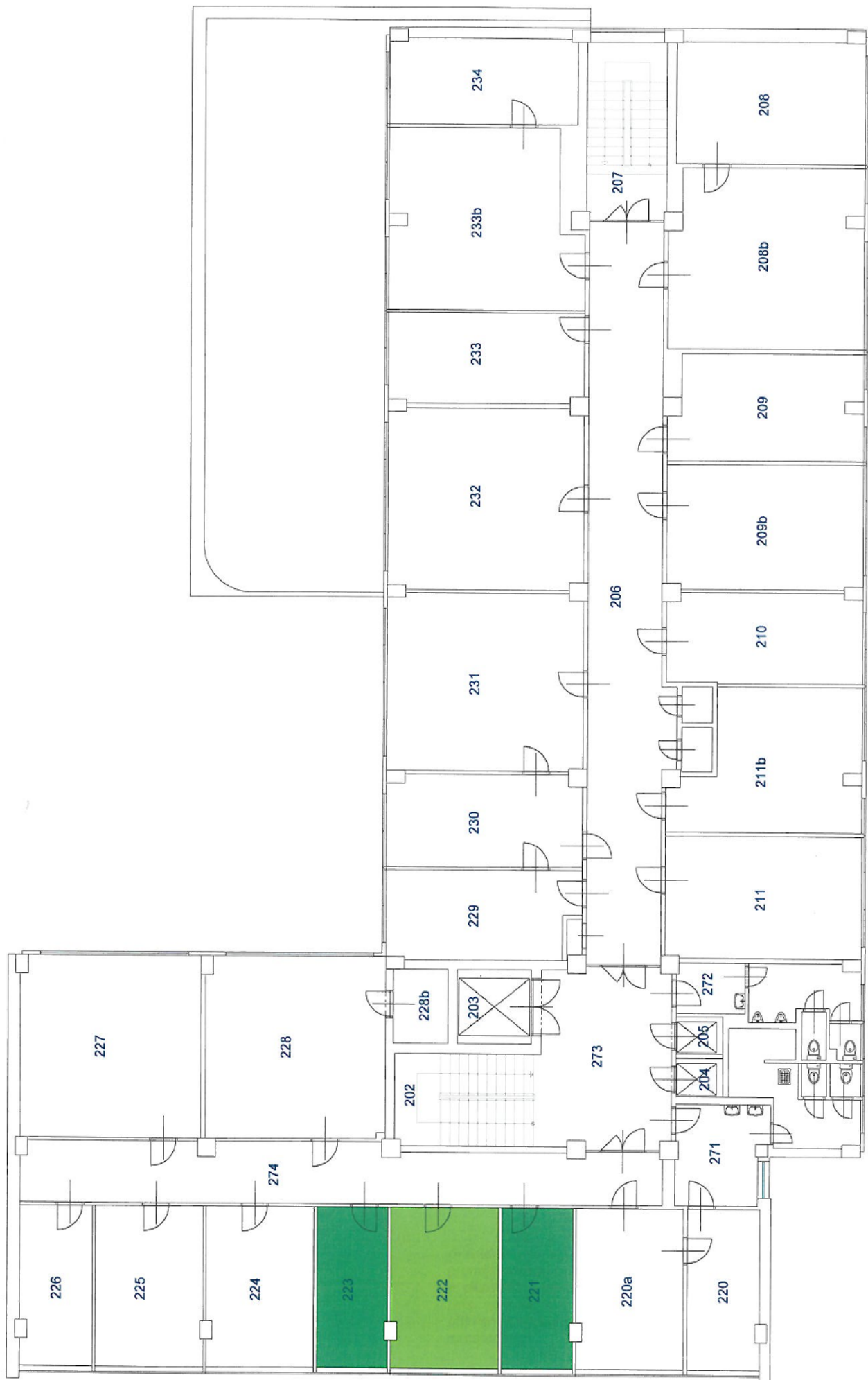
Specifikace pronajatého prostoru:

Hradec Králové / 21301 Hradec Králové, Průmyslová 1200 / Průmyslová 1200 / 3.NP /

Místnost 221 - Kanceláře	plocha:	12,20 m ²
Místnost 222 - Kanceláře	plocha:	18,40 m ²
Místnost 223 - Kanceláře	plocha:	12,20 m ²

Celkem: **42,80 m²**

Příloha č.2 - Hradec Králové - 3NP - místnost 221,222,223



VŠEOBECNÉ PODMÍNKY NÁJMU

Definované pojmy použité v těchto všeobecných podmínkách nájmu („Všeobecné podmínky“) mají stejný význam jako v nájemní smlouvě („Smlouva“), která na tyto Všeobecné podmínky odkazuje.

1. Předání předmětu nájmu

- (i) Pro účely Smlouvy a těchto Všeobecných podmínek platí, že nájemce převzal předmět nájmu k datu počátku nájmu ve stavu umožňujícím nerušené užívání předmětu nájmu v souladu se Smlouvou.

2. Užívání předmětu nájmu

- (i) Nájemce bude užívat předmět nájmu s řádnou péčí a bude jej udržovat v dobrém stavu tak, aby jej mohl po skončení nájmu předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

- (ii) Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v souladu s příslušným kolaudačním rozhodnutím.

- (iii) Nájemce bude užívat předmět nájmu tak, aby nerušil výkon vlastnického práva pronajímatele k nemovitostem, ani výkon práv ostatních nájemců prostor nacházejících se v budově.

- (iv) Předmět nájmu může být užíván pouze k účelu nájmu tak, jak je stanoven ve Smlouvě. Jakékoliv jiné užívání musí být předem písemně odsouhlaseno pronajímatelem. Takový souhlas může být pronajímatelem podmíněn úkonem příslušného orgánu veřejné správy, jestliže je tento úkon vyžadován příslušnými právními předpisy či veřejnoprávními rozhodnutími. V případě, že takový úkon zajišťuje nájemce, zajistí nájemce na své náklady vydání a zachování účinnosti rozhodnutí, stanovisek a souhlasů, které jsou nutné ke změně účelu nájmu. Pokud pronajímatel odsouhlasí změnu účelu nájmu a budou splněny podmínky stanovené právními předpisy či veřejnoprávními rozhodnutími, smluvní strany změni Smlouvu odpovídajícím způsobem.

- (v) Nájemce je povinen na své náklady řádně po celou dobu nájmu udržovat v platnosti a účinnosti veškerá oprávnění vyžadovaná pro výkon jeho podnikání a užívání předmětu nájmu pro účel nájmu. Nájemce je zejména povinen dobrovolně o své vůli nepozbýt taková oprávnění a přijmout veškerá možná opatření, aby neztratil způsobilost k provozování činností, pro které si předmět nájmu najal.

- (vi) Nájemce je povinen zajistit, aby úroveň emisí spojených s podnikáním nájemce nepřekročila limity povolené platnou právní úpravou nebo rozhodnutími veřejnoprávních orgánů.

- (vii) Předtím, než budou jakékoliv těžké materiály nebo předměty (zejména trezory, rozvodné skříně, ústředny atd.) vneseny do nebo na budovu, resp. související pozemky, se nájemce dotáže pronajímatele na nosnost podlah či jiných konstrukcí v příslušné části budovy či pozemní komunikace a vyžádá si jeho souhlas s umístěním takového materiálu či předmětu do či na takové místo. Pokud bude mít pronajímatel pochybnosti o nosnosti příslušné části budovy, je pronajímatel

oprávněn předtím, než udělí svůj souhlas, požádat nájemce o předložení příslušného znaleckého posudku k nosnosti příslušné části nemovitosti. Náklady na pořízení posudku nese nájemce.

3. Užívání společných prostor a venkovních zařízení

3.1 Všeobecné

- (i) Pro účely Smlouvy a těchto Všeobecných podmínek platí, že pozemek, na kterém se nachází parkovací stání a přístupové komunikace k předmětu nájmu jsou dále v textu těchto Všeobecných podmínek nazývány jen jako „související pozemky“.

- (ii) Vymezení společných prostor budovy, souvisejících pozemků a venkovních zařízení, je nájemci známo. Společnými prostory se rozumí zejména společné chodby, vstupní haly, schodiště, společné úklidové komory a prostory pro dočasné skladování odpadů, výtahy, sociální zařízení, balkony, terasy, sprchy, sanitární zařízení, nádvoří a dvory a jiné obdobné prostory určené pronajímatelem ke společnému a nevylučnému užívání všem nájemcům budovy (dále jen „společné prostory“). Nájemce má právo společné prostory a související pozemky užívat, a to způsobem obvyklým a v souladu s dobrými mravy vždy tak, aby nerušil výkon vlastnických práv pronajímatele, ani výkon užívacích práv ostatních nájemců nad míru přiměřenou poměrům. Pronajímatel má právo upravit vymezení společných prostor.

- (iii) Nájemce není oprávněn umístit nebo skladovat jakékoli materiály či jiné předměty mimo předmět nájmu. Nájemce nesmí omezit přístup ke vchodům a vstupům a průchod prostory umožňujícími evakuaci osob z budovy.

- (iv) Nájemce nebo jeho zákazníci a dodavatelé smí k parkování užívat jen parkovací místa, pokud jsou tato součástí předmětu nájmu dle Smlouvy.

- (v) Pronajímatel je oprávněn učinit společné prostory, resp. jejich část, nádvoří, dvory a venkovní zařízení předmětem výlučného užívacího práva třetí osoby. Tím nesmí být omezen přístup nájemce do předmětu nájmu.

- (vi) Vyjma důvodu dle článku 3.1(v) těchto Všeobecných podmínek je omezení nájemce v užívání společných prostorů a venkovních zařízení možné pouze z důvodu, v rozsahu a za podmínek uvedených v článku 8 těchto Všeobecných podmínek.

3.2 Příjem a výdej

- (i) Příjem a výdej zboží a materiálu smí být prováděn jen na místech, která jsou k tomuto pronajímatelem určena. Nájemce na svůj náklad a okamžitě odstraní jakékoliv znečištění budovy, resp. souvisejících pozemků, či odpad způsobený příjmem a výdejem jím přijatého či vydaného zboží a materiálu.

- (ii) Pronajímatel je oprávněn vypracovat pravidla pro užívání osobních a nákladních výtahů v souladu s právními předpisy a pokyny příslušného výrobce a seznámit s nimi nájemce. Seznámením se rozumí i umístění pravidel ve výtahu či v jeho blízkosti. Nájemce se zavazuje těmito pravidly řídit. Pronajímatel je oprávněn průběžně aktualizovat pravidla pro užívání osobních a nákladních výtahů v souladu se změnou technických a bezpečnostních požadavků na jejich užívání. Aktualizovaná pravidla se stávají pro nájemce závaznými dnem, kdy jsou mu doručena. Vypracováním ani aktualizací pravidel nesmí dojít k omezení výkonu práv nájemce k předmětu nájmu, nevyplyvá-li nutnost tohoto omezení z právního předpisu nebo pokynu výrobce.

3.3 Odpad

- (i) Nájemce řádně a v souladu s právními předpisy uloží svůj komunální odpad, s výjimkou odpadu specifikovaného v článku 3.3(ii) těchto Všeobecných podmínek, vyprodukovaný v souvislosti s jeho činností v předmětu nájmu do prostor a nádob k tomu určených pronajímatelem. Pronajímatel je povinen postupovat v souladu s právními předpisy pro nakládání s komunálním odpadem a odpovídá za nakládání s komunálním odpadem a likvidaci nebo recyklaci komunálního odpadu, přičemž náklady spojené s nakládáním s komunálním odpadem vyprodukovaným nájemcem v souvislosti s jeho činností v nebo na předmětu nájmu či budovy nese nájemce a budou pronajímatelem zahrnuty do poplatků za služby.

- (ii) Každá ze stran odpovídá za a nese náklady nakládání (včetně uložení) a likvidace nebo recyklace svých zdraví či životnímu prostředí škodlivých, rizikových nebo nebezpečných látek v souladu s příslušnými právními předpisy.

- (iii) Pronajímatel odpovídá za nakládání a odvod odpadních vod v souladu s příslušnými právními předpisy, s výjimkou odpadních vod vypouštěných nájemcem a obsahujících látky specifikované v článku 3.3(ii) těchto Všeobecných podmínek. Náklady spojené s nakládáním a svodem odpadních vod vyprodukovaným nájemcem v souvislosti s jeho činností v předmětu nájmu či v budově nese nájemce a budou pronajímatelem zahrnuty do poplatků za služby.

4. Požární schodiště a hlásiče, nouzové východy a značení

- (i) Požární schodiště a nouzové východy mohou být užívány pouze v případě požáru nebo nouze, když je hlavní schodiště nedostupné. Dveře k požárním schodištím a nouzovým východům musí být pronajímatelem i nájemcem vždy udržovány volné. Žádné předměty jakéhokoliv druhu nesmí být uloženy u požárních schodišť a nouzových východů nebo v jejich blízkosti.

- (ii) Ve vztahu k protipožární ochraně je pronajímatel zejména odpovědný za přijetí požárního evakuačního plánu, stejně jako požárních směrnic k budově, resp. souvisejícím pozemkům, a jiných dokumentů v souladu s protipožárními právními předpisy. Nájemce je

odpovědný za přijetí a dodržování takových předpisů ve vztahu k předmětu nájmu a činnosti, kterou nájemce provozuje v nebytových prostorách, stejně tak jako zajištění dodržování všech těchto předpisů hosty, zaměstnanci, dodavateli a zákazníky nájemce.

- (iii) Nájemce je odpovědný za umístění a údržbu všech značek, varování a pokynů v předmětu nájmu. Pronajímatel je odpovědný za takové umístění a údržbu v ostatních částech budovy.

- (iv) Provádění prací se zvýšeným nebezpečím požáru v předmětu nájmu je možné pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

5. Právo vstupu

5.1 Právo vstupu pronajímatele

- (i) Pokud není v těchto Všeobecných podmínkách uvedeno jinak, pronajímatel může vstoupit do předmětu nájmu pouze s předchozím souhlasem nájemce a v doprovodu pověřených pracovníků nájemce. Nájemce nebude bezdůvodně odpirat nebo oddalovat svůj souhlas v případě údržby, oprav, úprav nebo kontrolní prohlídky předmětu nájmu. Pokud pronajímatel písemně oznámí nájemci, že z důvodů údržby, oprav, úprav nebo kontrolní prohlídky hodlá v stanovený den (přičemž takové oznámení musí být dáno alespoň pět (5) dní předem) vstoupit do předmětu nájmu, nájemce není oprávněn vstup pronajímateli do předmětu nájmu bezdůvodně odepřít. Nájemce je oprávněn nejpozději při takto oznámeném vstupu do předmětu nájmu určit pověřené pracovníky, kteří pronajímatele při vstupu do předmětu nájmu budou doprovázet. Pokud nájemce odepře souhlas, resp. fakticky vstup pronajímateli neumožní, aniž by mu udělením souhlasu vznikla újma, je povinen nahradit pronajímateli újmu, která mu v souvislosti s nemožností vstupu do předmětu nájmu vznikla.

- (ii) V případech, kdy pronajímateli bezprostředně hrozí škoda na předmětu nájmu a/nebo budově, resp. souvisejících pozemcích, a nebylo možné si souhlas nájemce z důvodů bezprostředně hrozící škody předem obstarat, je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu i bez předchozího souhlasu nájemce a bez doprovodu jeho pracovníků, avšak pronajímatel je povinen o tom bez zbytečného prodlení uvědomit nájemce.

5.2 Právo vstupu nájemce

- (i) Nájemce a třetí osoby jim určené (včetně hostů, zákazníků a dodavatelů), pokud tito budou doprovázeni pověřenými zástupci a pracovníky nájemce, mohou vstoupit kdykoliv do předmětu nájmu.

6. Udržovací povinnosti pronajímatele

- (i) Pronajímatel je odpovědný a nese náklady údržby, obnovy, výměny, oprav a zajištění bezpečnosti budovy a jejích součástí, příslušenství, zařízení, vybavení a strojů umístěných v budově, s výjimkou předmětu nájmu.

(ii) Pronajímatel bude odpovědný a ponese náklady údržby, obnovy, výměny, oprav a zajištění bezpečnosti předmětu nájmu jen tehdy, pokud (a) je tak stanoveno těmito Všeobecnými podmínkami, (b) pokud to bude výslovně písemně dohodnuto mezi smluvními stranami nebo (c) pokud tak stanoví příslušný právní předpis a zároveň taková povinnost není smluvně svěřena nájemci. V ostatních případech je povinen udržovat předmět nájmu nájemce.

(iii) Pronajímatel bude udržovat budovu v dobrém stavu způsobilém pro dohodnuté užívání. Pronajímatel bez zbytečného odkladu poté, co mu jejich potřebu nájemce písemně oznámí, provede jiné než drobné opravy (jak jsou definovány níže) předmětu nájmu prokazatelně bránící nebo omezující dohodnuté užívání předmětu nájmu nájemcem, s výjimkou těch, jejichž provedení je povinen zajistit nájemce. Pokud pronajímatel poruší tuto povinnost a nezačne takové porušení napravovat ani do dvaceti (20) pracovních dnů od doručení následného písemného upozornění zaslaného nájemcem, může si nájemce zajistit výkon nezbytných prací a oprav sám. V takovém případě pronajímatel (i) uhradí nájemci skutečně důvodně a účelně vynaložené náklady na provedení takových prací a oprav a (ii) poskytne nájemci přiměřenou slevu z nájemného odpovídající závažnosti omezení práv nájemce k nerušenému užívání předmětu nájmu.

(iv) Nájemce umožní pronajímateli provedení oprav či údržby předmětu nájmu, které byly řádně oznámeny, včetně způsobu jejich provedení.

(v) Pronajímatel vytvoří provozní pravidla ke všem zařízením v budově, resp. souvisejících pozemcích, u nichž jsou taková pravidla požadována výrobcem nebo příslušnými právními předpisy. Pronajímatel s těmito pravidly vhodným způsobem seznámí nájemce. Nájemce je povinen se s těmito pravidly seznámit a dodržovat je.

(vi) Bez ohledu na jiná ustanovení tohoto článku se smluvní strany dohodly, a nájemce prohlašuje, že předmět nájmu je ke dni uzavření Smlouvy ve stavu, který po dobu dvou (2) let ode dne uzavření Smlouvy nevyžaduje vynaložení nákladu nezbytného pro zachování způsobilosti předmětu nájmu pro dohodnutý účel užívání.

(vii) Strany se dohodly, že nájemce nebude po dobu dvou (2) let od uzavření Smlouvy uplatňovat na pronajímateli snížení nájemného, pokud se jeho prohlášení podle předchozího odstavce ukáže jako nepravdivé a dojde k rušení jeho nájemních nebo užívacích práv z důvodů nezpůsobilosti předmětu nájmu k dohodnutému účelu užívání.

7. Udržovací povinnosti nájemce

(i) Nájemce je odpovědný za a nese náklady na zajištění bezpečnosti veškerých svých bezpečnostních, protipožárních, uzamykacích a jiných instalací a zařízení a jiného svého majetku umístěného v předmětu nájmu (včetně jím provedeného technického zhodnocení předmětu nájmu).

(ii) Nájemce je povinen provádět osobně, případně prostřednictvím třetích osob, a na vlastní náklady údržbu předmětu nájmu s cílem udržovat předmět nájmu v řádném stavu tak, aby jeho hodnota nebyla snižována nad míru odpovídající běžnému opotřebení. Údržbou se rozumí zejména malování, údržba obkladů zdí, údržba a opravy podlahových krytin, údržba a opravy sanitárního zařízení, údržba oken a dveří, zámků a jiného kování, osvětlení (dále jen „drobné opravy“). Nájemce výhradně odpovídá za a nese náklady veškerých drobných oprav a údržby předmětu nájmu.

(iii) Pokud nájemce poruší svou povinnost k opravě či údržbě a nezačne takové porušení napravovat ani do deseti (10) pracovních dnů od doručení následného písemného upozornění zaslaného pronajímatelem, může pronajímatel zajistit výkon požadovaných prací a oprav sám na náklady nájemce. V takovém případě nájemce uhradí pronajímateli skutečně, důvodně a účelně vynaložené náklady na provedení takových prací a oprav. Odpovědnost nájemce za škodu způsobenou porušením povinnosti výše uvedené není dotčena.

(iv) Nájemce plně odpovídá a nese náklady za údržbu, opravy a revize těch skladovacích palivových nádrží, EPS, dieselagregátů, náhradních proudových zdrojů a případně dalších instalací a zařízení, která jsou užívána pouze a výhradně nájemcem.

8. Úpravy ze strany pronajímatele

(i) Pronajímatel může provádět jakékoliv změny nebo úpravy v a na budově, resp. souvisejících pozemcích.

(ii) Pronajímatel je oprávněn provádět jakékoli stavební úpravy, resp. opravy v předmětu nájmu nebo na instalacích v nich se nacházejících nebo jim sloužících za předpokladu, že provádění těchto stavebních úprav, resp. oprav oznámí nájemci, a to nejméně 3 měsíce před jejich započatím a dále za předpokladu, že s nimi nájemce vysloví svůj souhlas. Nájemce nesmí udělení svého souhlasu bezdůvodně odírat. V případě, že nájemce odepře udělení svého souhlasu, není oprávněn uplatňovat jakékoliv nároky plynoucí ze skutečnosti, že výkon jeho nájemního práva byl v důsledku neprovedení stavebních úprav, resp. oprav, omezen.

(iii) Pronajímatel je oprávněn kdykoli provádět naléhavé či havarijní opravy a úpravy předmětu nájmu a budovy, resp. souvisejících pozemků. Pronajímatel je v takovém případě povinen bezprostředně po zjištění potřeby naléhavé či havarijní opravy a úpravy předmětu nájmu a/nebo budovy, resp. souvisejících pozemků, oznámit tuto skutečnost nájemci. Nájemce se pro takové účely zavazuje poskytnout pronajímateli veškerou potřebnou součinnost, zejména mu umožnit v potřebném rozsahu přístup k technickým zařízením umístěným v předmětu nájmu (uzávěry, rozvody médií apod.).

(iv) V případě stavebních úprav, resp. oprav, se pronajímatel zavazuje respektovat potřeby nájemce při provozu předmětu nájmu, zasahovat do užívacích práv nájemce k předmětu nájmu co

možná nejméně a dokončit práce co možná nejrychleji.

- (v) Nájemce je oprávněn uplatňovat nárok na snížení nájemného nebo jiných plateb podle Smlouvy v souvislosti s prováděním stavebních oprav, resp. úprav, jestliže takové stavební opravy, resp. úpravy povedou k podstatnému narušení nebo přerušeni činnosti nájemce, s výjimkou takových stavebních oprav, resp. úprav, které vznikly v souvislosti s odstraňováním škod vzniklých v důsledku jednání nájemce nebo jeho zaměstnanců v předmětu nájmu nebo v/na budově, resp. souvisejících pozemcích. Nájemce není oprávněn uplatnit nárok na snížení nájemného nebo jiných výše uvedených plateb, v případě, kdy ke stavebním úpravám a opravám dochází na základě jeho požadavku a tento lze klasifikovat jako požadavek přesahující potřeby běžného nájemce.
- (vi) Pronajímatel bude stavební opravy a úpravy provádět vždy prostřednictvím k tomu oprávněné a odborně vybavené třetí osoby (dále jen „**dodavatel stavby**“). Pronajímatel neodpovídá ani neručí za jakékoli škody způsobené nájemci dodavatelem stavby. Pronajímatel vždy před provedením příslušné stavební opravy či úpravy nájemci písemně oznámí identifikaci zamýšleného dodavatele stavby. Pronajímatel se zavazuje nájemce bezodkladně písemně informovat o jakýchkoliv změnách dodavatele stavby.

9. Změny a úpravy ze strany nájemce

9.1 Obecně

- (i) Nájemce je oprávněn provádět jakékoli změny a úpravy předmětu nájmu, resp. v nebo na budově, resp. souvisejících pozemcích, vč. úpravy technických vedení (tj. veškerých rozvodů elektřiny, vody, plynu, kanalizace, atd.), pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. K žádosti o udělení souhlasu s provedením změn a/nebo úprav se nájemce zavazuje přiložit metodické stanovisko, technické údaje ohledně plánovaného provádění změn a/nebo úprav. Po udělení souhlasu dle první věty tohoto odstavce může nájemce změny a úpravy předmětu nájmu provádět pouze pokud (a) takové změny a úpravy budou pronajímateli nejméně dvacet (20) pracovních dnů před započatím prací na nich písemně oznámeny, (b) v důsledku jejich provádění nevznikne ostatním nájemcům či uživatelům budovy, resp. souvisejících pozemků, škoda nebo negativně neovlivní užívání jakékoliv jiné části budovy, resp. souvisejících pozemků, (c) neovlivní poskytování služby, jejíž zajišťování je vůči nájemci nebo jakémukoliv jinému nájemci či uživateli příslušné budovy, resp. souvisejících pozemků, vyžadováno od pronajímatele a (d) bude přítomen pověřený pracovník pronajímatele, je-li taková podmínka uvedena v souhlasu pronajímatele s provedením té které opravy a/nebo úpravy.
- (ii) Náklady jakýchkoliv změn a úprav dle článku 9.1 těchto Všeobecných podmínek ponese nájemce. Pronajímatel tímto souhlasí, aby si nájemce odepisoval takové technické zhodnocení předmětu nájmu a s tím spojené nájemcem vynaložené náklady.

9.2 Úpravy při ukončení

- (i) Při ukončení nájmu dle Smlouvy nájemce vrátí předmět nájmu pronajímateli řádně vyklizený ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
- (ii) Při ukončení nájmu dle Smlouvy je nájemce povinen odstranit veškeré změny, úpravy, renovace nebo instalace z předmětu nájmu s výjimkou:
- a) případů kdy si nájemce s pronajímatelem v daném případě výslovně písemně sjednali jinak, než je stanoveno ve Smlouvě včetně těchto Všeobecných podmínek, nebo
- b) změn a úprav předmětu nájmu, které splňují kritéria dle článku 9.1 těchto Všeobecných podmínek, pokud jejich neodstranění pronajímatele ekonomicky nezatíží.
- (iii) Pokud nájemce poruší svou povinnost podle tohoto článku a takovou povinnost řádně nesplní ani do dvaceti (20) pracovních dnů od doručení následného písemného upozornění zaslaného pronajímatelem, může pronajímatel zajistit výkon požadovaných prací sám na náklady nájemce.

10. Bezpečnostní předpisy pronajímatele

- (i) Pronajímatel si v souladu s platnými právními předpisy stanoví tyto bezpečnostní předpisy.
- (ii) Při vstupu do budovy, resp. na související pozemky, potažmo do předmětu nájmu, je nájemce povinen dodržovat bezpečnostní předpisy. O změně bezpečnostních předpisů je pronajímatel povinen informovat nájemce, a to jejich vyvěšením na viditelném a nájemci přístupném místě v budově.
- (iii) Pronajímatel na úseku bezpečnosti a požární ochrany zejména:
- a) zabezpečuje vybavení, rozmístění a kontrolu hasební techniky v budově;
- b) zpracovává a doplňuje požární poplachové směrnice a evakuační plány, které vyvěsí na viditelném a nájemci přístupném místě v budově;
- c) zajišťuje provedení revizních kontrol (zejména rozvodů elektrické energie, hromosvodů apod.).
- (iv) Nájemce je povinen předcházet škodám na zdraví a na majetku, zabezpečit dodržování obecně závazných předpisů o bezpečnosti a požární ochraně, a to jak v budově, resp. na souvisejících pozemcích, tak v předmětu nájmu, a za tímto účelem se zejména zavazuje:
- a) počínat si tak, aby byl chráněn život a zdraví osob a jejich majetek;
- b) počínat si tak, aby bylo předcházeno škodám, zejména zajistit předmět nájmu v nepřítomnosti nájemce tak, aby bylo předcházeno riziku požáru, zatopení nebo vzniku jiné škodní události;

- c) uzamykat předmět nájmu v době nepřítomnosti nájemce, uzavírat okna nacházející se v předmětu nájmu v době nepřítomnosti nájemce;
- d) při vzniku škodních událostí a/nebo při vzniku mimořádných situací (např. požár, živelná událost) přivolat příslušný zásahový útvar (hasiči, záchranná služba, policie) a ihned informovat pronajímatele o takové skutečnosti přímo pronajímatele prostřednictvím správce nebo prostřednictvím recepční služby, a/nebo ostrahy;
- e) zajistit školení požární ochrany a bezpečnosti práce pro své zaměstnance a zajistit, aby se zaměstnanci, stejně jako veškeré další třetí osoby nacházející se v předmětu nájmu nebo v budově, se souhlasem nájemce nebo za účelem kontaktu s nájemcem, řídili příslušnými předpisy požární ochrany, bezpečnostním předpisy pronajímatele (vč. nikoli výlučně požární poplachové směrnice a evakuačního plánu), a by si tito počínali tak, aby bylo předcházeno škodám;
- f) sepsat seznam odpovědných osob nájemce pro účely požární poplachové směrnice pronajímatele, obsahující zejména jméno a příjmení, bydliště a telefonní číslo takových osob;
- g) předat pronajímateli klíč nebo jiný přístupový prostředek k předmětu nájmu, který bude uložen pronajímatelem v zapečetěné obálce na bezpečném místě, a takový přístupový prostředek udržovat způsobilým pro vstup do předmětu nájmu v případě škodní události (nájemce bere na vědomí, že v případě škodní události a/nebo absence přístupového prostředku způsobilého umožnit vstup do předmětu nájmu a/nebo v případě nebezpečí časové prodlevy bude pronajímatele oprávněn k násilnému vniknutí do předmětu nájmu);
- h) umožnit přístup do předmětu nájmu za účelem provedení nutných revizí;
- i) bezodkladně hlásit pronajímateli veškeré závady, změny, skutečnosti nebo okolnosti mající vliv na zajištění bezpečnosti v předmětu nájmu a/nebo v budově či souvisejících pozemcích.

11. Firemní označení a reklama

- (i) Umístění firemního označení či reklamního panelu v nebo na budově, resp. souvisejících pozemcích, je možné pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a za úplatu. Podoba firemního označení a/nebo reklamního panelu podléhá předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele. Nájemce je povinen obstarat na své náklady veškerá nezbytná povolení a souhlasy k umístění firemního označení a/nebo reklamního panelu. Náklady spojené s provozem, údržbou i opravami výše uvedených firemních označení a reklamních panelů ponese nájemce. Pokud pronajímatele vysloví svůj souhlas s podobou firemního označení nebo reklamního panelu, je povinen poskytnout nájemci nezbytnou součinnost při získávání veřejnoprávních povolení.
- (ii) Pokud bude pronajímatele potřebovat opravit nebo upravit místo, kde jsou umístěna firemní označení či reklamní panely dle

předchozího odstavce, je pronajímatele oprávněn po předchozím písemném oznámení nájemci dočasně odstranit takové firemní označení nebo reklamu a je povinen je znovu umístit až bude práce ukončena. Po dobu opravy nebo úpravy dle tohoto odstavce se smluvní strany dohodnou o případném umístění firemních označení, resp. reklamních panelů, nájemce na jiném, s nájemcem dohodnutém místě v nebo na budově, resp. souvisejících pozemcích.

- (iii) Při ukončení nájmu dle Smlouvy je nájemce povinen odstranit všechna svá firemní označení a reklamy, které umístil na a v budově, resp. souvisejících pozemcích, na své náklady před předáním předmětu nájmu zpět pronajímateli.

12. Uzamykáč a bezpečnostní systém

- (i) Nájemce přebírá předmět nájmu v den počátku nájmu s existujícím uzamykáčím systémem a je po dobu nájmu odpovědný za jeho údržbu. Nájemce je povinen zajistit, aby pronajímatele měl zajištěný přístup do předmětu nájmu v souladu s těmito Všeobecnými podmínkami.
- (ii) Pronajímatele je povinen oznámit nájemci jakékoliv změny nebo úpravy existujícího uzamykáčeho systému a pravidel jeho používání v ostatních částech budovy, než v předmětu nájmu, pouze pokud by tato změna či úprava měla vliv na schopnost nájemce vykonávat svá oprávnění podle těchto Všeobecných podmínek. Pronajímatele je povinen oznámit tyto změny či úpravy uzamykáčeho systému nájemci v přiměřené lhůtě před touto změnou či úpravou.
- (iii) Pronajímatele tímto souhlasí s tím, aby si nájemce instaloval v předmětu nájmu bezpečnostní systém (včetně mechanického) za účelem ochrany svého majetku umístěného v předmětu nájmu, který bude nájemce považovat za vhodný. Takový bezpečnostní systém nesmí omezovat funkčnost bezpečnostního systému používaného pronajímatelem k zabezpečení budovy, resp. souvisejících pozemků. Ustanovení článku 9 Všeobecných podmínek zůstává nedotčeno.

13. Kauce

- (i) Nájemce složí do pokladny pronajímatele nebo ve prospěch jeho bankovního účtu nejpozději v den počátku nájmu částku ve výši stanovené jako:
 - a) součet částky měsíčního nájemného, měsíčních poplatků za služby, měsíčních plateb za dodávku médií a měsíční úplaty za užívání nabytku a parkovacího místa, to vše vč. DPH, v případě, že doba nájmu dle Smlouvy je sjednána na dobu delší než dvanáct (12) měsíců a současně kratší než třicet šest (36) měsíců;
 - b) trojnásobek součtu částky měsíčního nájemného, měsíčních poplatků za služby, měsíčních plateb za dodávku médií a měsíční úplaty za užívání nabytku a parkovacího místa, to vše vč. DPH, v případě, že doba nájmu dle Smlouvy je sjednána (i) na dobu