

NÁJEMNÍ SMLOUVA Č. Sml 00931/2022

uzavřená 1.8.2022 mezi:

Jankovcova 53, s.r.o., IČ: 08560447, se sídlem Praha 7, Jankovcova 1522/53, 170 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 312012, zastoupená jednatelem panem Janem Moudříkem, oprávněným podepisovat jménem společnosti samostatně dále jen „Pronajímatel“)

Městská část Praha 7
se sídlem U Průhonu 1338/38, 170 00 Praha 7 - Holešovice
zastoupená Mgr. Janem Čížinským, starostou
IČ: 00063754, DIČ: CZ00063754

(dále jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce společně dále jen „Smluvní strany“ a samostatně jen „Smluvní strana“)

Tato smlouva je uzavřena na základě rozhodnutí Rady MČ Praha 7 č. usnesení 0499/22-R z jednání ze dne 01.08.2022.

ČLÁNEK 1. DEFINICE

- 1.1 S výjimkou případů, kdy tato Nájemní smlouva stanoví jinak, všechny výrazy začínající velkými písmeny použité v této Nájemní smlouvě budou mít níže uvedené významy.

„Areál“ znamená komplex budov známých jako „JANKOVCOVA 53“ nacházející se na adrese Jankovcova 53, Přívozní 2a a U Pergamenky 2 v Praze 7, 170 00, Česká republika (viz kopie výpisu z katastru nemovitostí připojená jako Příloha 4 této Nájemní smlouvy);

„Budova“ znamená budovu č.p. 1064 známou jako " E" nacházející se v ulici Přívozní 2a v Praze 7, 170 00, Česká republika, postavenou na pozemku p.č. 644/2 v katastrálním území Holešovice (viz kopie výpisu z katastru nemovitostí připojená jako Příloha 4 této Nájemní smlouvy);

„Čistá podlahová plocha Areálu“ znamená celkovou čistou pronajímatelnou plochu v Areálu, která se pro účely této Smlouvy rovná 23.771,0 metrů čtverečních;

„Den vypršení“ 31.7.2024;

„Den zahájení“ 1.8.2022;

„Doba trvání“ znamená dobu určitou, která začne běžet v Den zahájení a skončí v Den vypršení;

„Nepřímé provozní náklady“ znamená podíl Nájemce odpovídající Poměrnému podílu Areálu na nákladech za ostatní Služby, u kterých není možné zjistit skutečnou spotřebu Nájemce;

„Období prodloužení“ znamená období dvou let;

„Parkovací prostory“	znamená parkoviště na pozemcích p.č. 645/1, 651/1, 651/9, 651/10 a 651/11 v katastrálním území Holešovice;
„Parkovací stání“	znamená 1 parkovací stání (č. 172) v rámci Parkovacích prostor, jak jsou znázorněna (pouze pro identifikační účely) v plánu připojeném jako Příloha 1B této Nájemní smlouvy;
„Poměrný podíl Areálu“	znamená poměr celkového počtu čtverečních metrů Užitné plochy k celkovému počtu čtverečních metrů Čisté podlahové plochy Areálu, který se pro účely této Nájemní smlouvy bude rovnat 9,98%;
„Prostory“	znamená Prostory 1 a Prostory 2
„Prostor 1“	znamená nebytové prostory o ploše 1442 m ² metrů čtverečních umístěné v 1. nadzemním podlaží Budovy, jak jsou znázorněny (pouze pro identifikační účely) v plánu připojeném jako Příloha 1A této Nájemní smlouvy;
„Prostor 2“	znamená nebytové prostory o ploše 930,20 m ² metrů čtverečních umístěné v 2. nadzemním podlaží Budovy, jak jsou znázorněny (pouze pro identifikační účely) v plánu připojeném jako Příloha 1A této Nájemní smlouvy;
„Rozvodné systémy Budovy“	znamená mechanické, elektrické, topné, vzduchotechnické, klimatizační, výtahové, vodovodní, odpadní, sanitární, bezpečnostní, telefonní a jiné servisní systémy sloužící Budově, avšak nezahrnující systémy či části systémů instalovaných v Užitné ploše Nájemcem (či jeho jménem či na jeho žádost);
„Užitná plocha“	znamená celkovou podlahovou plochu Prostor, která pro účely této Nájemní smlouvy bude činit 2 372,2 metrů čtverečních; a
„Úpravy“	znamená úpravy, instalace, zlepšení, přístavby či jiné fyzické změny (jiné než dekorace, movité věci a zařízení) v Předmětu nájmu či v souvislosti s Předmětem nájmu s tím, že za Úpravy se nepovažuje standardní vybavení a zařízení uvedené v Příloze 2 této Nájemní smlouvy.
„Správa Areálu“	znamená společnost MVGM Property Management Czech s.r.o. (property management) nebo Rilancio s.r.o. (facility management), které Pronajímatele zastupují ve vymezených provozních a technických věcech, týkajících se Areálu, Budovy a Prostor

ČLÁNEK 2. PŘEDMĚT NÁJMU

- 2.1 Předmětem nájmu podle této Nájemní smlouvy jsou Prostory a Parkovací stání (společně dále jen „Předmět nájmu“). Nájemce bude dále oprávněn v rozsahu nezbytném pro užívání Předmětu nájmu užívat (společně s Pronajímatelem a všemi k tomu oprávněnými osobami) společné prostory Budovy a Areálu.

ČLÁNEK 3. POSKYTNUTÍ NÁJMU

- 3.1 Pronajímatel tímto pronajímá Nájemci Předmět nájmu a Nájemce si od Pronajímatele tento Předmět nájmu na Dobu trvání najímá, a to za podmínek uvedených v této Nájemní smlouvě.
- 3.2 Nájemce se zavazuje převzít Předmět nájmu nejpozději v Den zahájení. V Den zahájení podepíše Smluvní strany písemný předávací protokol, který bude konečným potvrzením toho, že se Nájemce seznámil s Předmětem nájmu a převzal jej ve stávajícím stavu, že Předmět nájmu a Budova jsou v dobrém a uspokojivém stavu vyžadovaném touto Nájemní smlouvou. Případné vady Předmětu nájmu existující oproti stavu vyžadovanému touto Nájemní smlouvou budou zaznamenány v takovém předávacím protokolu a budou Pronajímatelem odstraněny během lhůty dohodnuté mezi Smluvními stranami. Nedílnou součástí předávacího protokolu bude fotodokumentace Předmětu nájmu.

ČLÁNEK 4. ÚČEL NÁJMU

- 4.1 Nájemce bude Prostory a zázemí užívat za účelem provozování adaptační skupiny pro děti z Ukrajiny, které přicházejí do České republiky v souvislosti s ozbrojeným konfliktem na území Ukrajiny vyvolaným invazí vojsk Ruské federace a dále za účelem provozu školského zařízení - mateřské a základní školy a dětské skupiny dle zák. č. 247/2014 Sb. o poskytování služby péče o dítě v dětské skupině, včetně dalších vzdělávacích činností pro žáky (např. výuka jazyků). Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn v Prostorech a/nebo Parkovacích stáních provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu.
- 4.2 Nájemce nebude užívat Předmět nájmu pro žádný jiný účel než účel výslovně povolený podle odstavce 4.1 této Nájemní smlouvy. Nájemce rovněž nebude Předmět nájmu užívat způsobem, který by nepříznivě ovlivnil (i) řádné a ekonomické poskytování jakékoliv služby, kterou je nutno poskytovat jakémukoliv nájemci či jinému uživateli Areálu nebo Budovy, (ii) užívání či výkon práv k jakékoliv části Areálu nebo Budovy jiným nájemcem či jiným uživatelem, (iii) vzhled, charakter či pověst Areálu a Budovy, jakožto prvotřídní kancelářské budovy.
- 4.3 Nájemce se zavazuje neporušit a nepovolit porušení jakýchkoliv příslušných právních předpisů, zvláště pak těch, které se vztahují k nájemcům či uživatelům nebytových prostor nebo k výkonu jakékoliv obchodní činnosti prováděné v Předmětu nájmu, a podmínek či pravidel, podle nichž jsou Budova a Areál Pronajímatelem provozovány. Nájemce se dále zavazuje neučinit či nezpůsobit a nepovolit, aby v Předmětu nájmu či v souvislosti s ním bylo učiněno cokoli, co by představovalo nebo způsobilo obtěžování, vibrace či zápach, který ruší či by mohl rušit ostatní uživatele Budovy či Areálu nad míru přeměřenou vzhledem k tomu, jaký účel nájmu je sjednán (vzdělávání dětí). V případě, že Pronajímatel obdrží od Nájemce jakoukoliv odůvodněnou stížnost na jednání ostatních nájemců Budovy či Areálu, pak Pronajímatel učiní přiměřená opatření za účelem projednání jakékoliv takové stížnosti.

ČLÁNEK 5. DOBA TRVÁNÍ

- 5.1 Nájem Předmětu nájmu se podle této Nájemní smlouvy se sjednává na Dobu trvání.
- 5.2 Nájemce má jednostranné a neodvolatelné právo prodloužit Dobu trvání o Období prodloužení, a to maximálně dvakrát po sobě, tzn. maximálně do roku 2028 za podmínek zvýšení ceny nájmu za m² vždy o 2 EUR/m² při využití každého prodloužení Doby trvání. Pokud se Nájemce rozhodne uplatnit své právo na prodloužení, pak jej vykoná oznámením doručeným Pronajímateli způsobem sjednaným v této Nájemní smlouvě nejpozději šest měsíců před Dnem vypršení, v opačném případě právo na prodloužení Doby trvání zaniká. Uplatněním práva na prodloužení Doby trvání způsobem sjednaným v tomto ustanovení Nájemní smlouvy se doba trvání Nájemní smlouvy automaticky a bez nutnosti činit jakákoliv další jednání prodlužuje o Období prodloužení. Pronajímatel může prodloužení Doby nájmu dle tohoto ustanovení odmítnout v případě, pokud Nájemce během Doby trvání hrubě porušil podstatné ustanovení této Nájemní smlouvy a toto porušení k výzvě Pronajímatele nenapravil ani v dodatečně lhůtě k nápravě stanovené Pronajímatelem. Pronajímatel vykoná

toto odmítnutí oznámením doručeném Nájemci způsobem sjednaným v této Nájemní smlouvě nejpozději 90 kalendářních dní před Dnem vypršení, v opačném případě právo na odmítnutí prodloužení Doby trvání zaniká.

Pronajímatel může prodloužení Doby nájmu dle tohoto ustanovení odmítnout také na základě uzavření oboustranné dohody s Nájemcem uzavřené nejpozději šest měsíců před Dnem vypršení.

ČLÁNEK 6. NÁJEMNÉ A ZAJIŠTĚNÍ

6.1 S přihlédnutím k ustanovením odstavce 6.6 této Nájemní smlouvy bude nájemné za pronájem Předmětu nájmu během Doby trvání následující:

- (a) nájemné za pronájem Prostor 1 bude činit 196 Kč (sto devadesát šest korun českých) za jeden metr čtvereční Prostor 1 za kalendářní měsíc; celkem tedy 282 632 Kč (dvě stě osmdesát dva tisíc šest set třicet dva korun českých) za kalendářní měsíc, a
- (b) nájemné za pronájem Prostor 2 bude činit 98,40 Kč (devadesát osm korun českých a čtyřicet haléřů) za jeden metr čtvereční Prostor 2 za kalendářní měsíc; celkem tedy 91 531,68 Kč (devadesát jedna tisíc pět set třicet jedna korun českých a šedesát osm haléřů) za kalendářní měsíc, poté, co Nájemce uzavře smlouvu s partnerem (pravděpodobně hl. m. Praha) ohledně užívání prostor v 2.NP a Pronajímatele o tom neprodleně informuje, bude nájemné činit 196 Kč (sto devadesát šest korun českých) za jeden metr čtvereční Prostor 2 za kalendářní měsíc, celkem tedy 182 319,20 Kč (sto osmdesát dva tisíc tři sta devatenáct korun českých a dvacet haléřů) za kalendářní měsíc a
- (c) nájemné za pronájem Parkovacích stání bude činit 2 695 Kč (dva tisíce šest set devadesát pět korun českých) za jedno parkovací stání za kalendářní měsíc; a
- (d) nájemné bude dále navýšeno dodatkem k této nájemní smlouvě po provedení stavebních úprav Pronajímatelem dle přílohy č. 6 této Smlouvy,

to vše bez zahrnutí jakýchkoliv daní, plateb nebo poplatků, jimiž může být podle příslušných právních předpisů kdykoliv v budoucnu zatíženo nájemné (společně dále jen „Nájemné“). Nájemné ke Dni zahájení tak bude celkově činit 376 858,68 Kč (tři sta sedmdesát šest tisíc osm set padesát osm korun českých a šedesát osm haléřů) za kalendářní měsíc.

- 6.2 Nájemce se tímto zavazuje platit Pronajímateli Nájemné na následující účty (nebo na jiný účet či účty, které mu Pronajímatel určí písemným oznámením Pronajímatele nejméně dvacet jedna (21) dnů před datem splatnosti příslušné platby): č. účtu: 5091109580/5500 pro platby v CZK, vedený u Raiffeisenbank a.s., č. účtu: 5220010000/5500 pro platby v EUR, vedený u Raiffeisenbank a.s.
- 6.3 Počínaje Dnem zahájení bude Nájemce hradit Nájemné Pronajímateli na základě faktury (či faktur) uvedené níže v CZK v měsíčních platbách hrazených nejpozději patnáctý (15.) kalendářní den každého příslušného měsíce během Doby trvání. První Pracovní den každého měsíce během Doby trvání zašle Pronajímatel Nájemci fakturu mající charakter daňového dokladu na Nájemné.
- 6.4 Nájemce bude platit Nájemné bez jakýchkoliv zápočtů, srážek, bankovních poplatků či odpočtů. Nájemce uhradí Nájemné bankovním převodem okamžitě dostupných prostředků. Jakékoliv platby podle této Nájemní smlouvy budou považované za uskutečněné Nájemcem včas, pokud příslušná částka platby bude v plné výši připsána na účet Pronajímatele do dne splatnosti takové platby.

- 6.5 V případě, že Nájemce nezaplatí jakoukoliv částku Nájemného či jakékoliv jiné platby, ke které je povinen podle této Nájemní smlouvy do dne její splatnosti, je povinen hradit z nezaplacené částky zákonný úrok z prodlení, počínaje prvním dnem po dni splatnosti takového Nájemného či jiné platby a konče dnem úplného zaplacení takového Nájemného či jiné platby.
- 6.6 Nájemné je hodnotově zajištěné. V případě meziročního nárůstu Průměrné roční míry inflace pro Českou republiku (CPI) se Nájemné počínaje 1. lednem 2023 automaticky každoročně zvyšuje o částku, která bude reflektovat meziroční nárůst CPI za bezprostředně předcházející celý kalendářní rok. Pronajímatel na základě zvýšení CPI vypočte a oznámí Nájemci částku případného zvýšení před 1. dubnem 2023 (a 1. dubnem každého následujícího kalendářního roku Doby nájmu) a Nájemné bude upraveno zpětně k 1. lednu příslušného kalendářního roku. Rozdíl mezi skutečně placeným Nájemným a případně zvýšeným Nájemným dle tohoto článku za měsíce leden, únor a březen bude Nájemcem uhrazen s Nájemným za měsíc duben příslušného roku. Jakékoliv zvýšení Nájemného ve smyslu tohoto odstavce zůstane účinné až do doby, kdy bude podle předchozích ustanovení provedena další úprava Nájemného. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že, pokud bude meziroční změna CPI záporná, Nájemné nebude sníženo. Pokud Český statistický úřad přestane zveřejňovat Průměrnou roční míru inflace pro Českou republiku, nebo nezveřejní změny v indexu před posledním dnem v měsíci březnu, bude Pronajímatel oprávněn použít jiný index nebo stanovit jiný prokazatelný a hodnověrný způsob, kterým se stanoví zvýšení spotřebitelských cen v České republice. Pokud během Doby trvání došlo k meziročnímu nárůstu CPI, je Pronajímatel oprávněn zvýšit Nájemné i zpětně, v takovém případě bude rozdíl mezi skutečně placeným Nájemným a zvýšeným Nájemným doplacen s Nájemným za nejbližší období po oznámení zvýšení Nájemného Nájemci.
- 6.7 Nájemné je hodnotově zajištěné. V případě meziročního nárůstu HICP se Nájemné počínaje 1. lednem 2023 automaticky každoročně zvyšuje o částku, která bude reflektovat meziroční nárůst HICP za bezprostředně předcházející celý kalendářní rok. Pronajímatel na základě zvýšení HICP vypočte a oznámí Nájemci částku případného zvýšení před 1. dubnem 2023 (a 1. dubnem každého následujícího kalendářního roku Doby nájmu) a Nájemné bude upraveno zpětně k 1. lednu příslušného kalendářního roku. Rozdíl mezi skutečně placeným Nájemným a případně zvýšeným Nájemným dle tohoto článku za měsíce leden, únor a březen bude Nájemcem uhrazen s Nájemným za měsíc duben příslušného roku. Jakékoliv zvýšení Nájemného ve smyslu tohoto odstavce zůstane účinné až do doby, kdy bude podle předchozích ustanovení provedena další úprava Nájemného. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že, pokud bude meziroční změna HICP záporná, Nájemné nebude sníženo. Pokud statistický úřad Eurostat přestane zveřejňovat HICP, kterým se vyměřuje roční zvýšení spotřebitelských cen v Evropské unii, nebo nezveřejní změny v indexu před posledním dnem v měsíci březnu, bude Pronajímatel oprávněn použít jiný index nebo stanovit jiný prokazatelný a hodnověrný způsob, kterým se stanoví zvýšení spotřebitelských cen v Evropské unii. Pokud během Doby trvání došlo k meziročnímu nárůstu HICP, je Pronajímatel oprávněn zvýšit Nájemné i zpětně, v takovém případě bude rozdíl mezi skutečně placeným Nájemným a zvýšeným Nájemným doplacen s Nájemným za nejbližší období po oznámení zvýšení Nájemného Nájemci.
- 6.8 Nájemce se zavazuje převést do deseti (10) Pracovních dní ode Dne zahájení na účet Pronajímatele částku 464 951,20 Kč (čtyři sta šedesát čtyři tisíc devět set padesát jedna koruna česká a dvacet haléřů) (dále jen „Zajištění“). Pronajímatel bude oprávněn inkasovat Zajištění a použít jakékoliv částky takto zinkasované výlučně k:
- (a) uvedení Předmětu nájmu do stavu, v němž se Předmět nájmu nacházel ke dni jeho předání Nájemci dle této Nájemní smlouvy, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení; a
 - (b) započtení na úhradu jakýchkoliv částek, jež Nájemce dluží Pronajímateli podle této Nájemní smlouvy.

V případě použití Zajištění zcela nebo zčásti Pronajímatelem bude Nájemce povinen doplnit Zajištění na částku 464 951,20 Kč (čtyři sta šedesát čtyři tisíc devět set padesát jedna koruna česká a dvacet haléřů) do deseti (10) Pracovních dní od takového použití.

Pokud v Den vypršení bude Předmět nájmu ve stejném stavu jako v Den zahájení s přihlédnutím k běžnému opotřebení a pokud nebudou existovat žádné částky, které by Nájemce podle této Nájemní smlouvy dlužil Pronajímateli, potom Pronajímatel vrátí Nájemci nepoužitou část Zajištění do třiceti (30) kalendářních dní ode dne, skončení Nájemní smlouvy, a to na účet Nájemce č. 2000870339/0800, vedený u České spořitelny, a.s.

ČLÁNEK 7. SLUŽBY

- 7.1 Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci pravidelnou dodávku následujících služeb (dále jen "Služby"):
- (a) dodávku elektrické energie do Užité plochy,
 - (b) dodávku tepla do Užité plochy,
 - (c) další služby uvedené v Příloze 3 této Nájemní smlouvy.
- 7.2 Nájemce se zavazuje Pronajímateli hradit veškeré náklady na poskytování Služeb a další náklady související s provozem Budovy nebo Areálu, a to
- (a) v případě Služeb měřitelných na základě jejich skutečné spotřeby a uvedených v článku 7.3 této Nájemní smlouvy prostřednictvím úhrady Přímých provozních nákladů, jak je uvedeno v článku 7.3 této Nájemní smlouvy;
 - (b) v případě ostatních nákladů na Služby a ostatních nákladů souvisejících s provozem Budovy nebo Areálu, kde není možné zjistit skutečnou spotřebu Nájemce, především nákladů specifikovaných v Příloze 3 této Nájemní smlouvy, se Nájemce bude na těchto nákladech podílet poměrnou částí odpovídající Poměrnému podílu Areálu, a to prostřednictvím záloh na Nepřímé provozní náklady (jak jsou definovány níže) a meziročního vyúčtování v souladu s článkem 7.4 a násl. této Nájemní smlouvy.
- 7.3 Náklady za Služby měřitelné na základě jejich skutečné spotřeby budou Nájemcem hrazeny jako přímé provozní náklady. Přímé provozní náklady představují náklady na Služby, jejichž spotřeba Nájemcem je samostatně měřitelná, tj.:
- (a) skutečné náklady na odděleně měřenou spotřebu elektrické energie dodávané do Užité plochy;
 - (b) skutečné náklady na odděleně měřenou dodávku tepla dodávaného do Užité plochy;
 - (c) skutečné náklady na odděleně měřenou dodávku vody dodávaného do Užité plochy
 - (d) poplatek za parkování návštěv Nájemce na Parkovacích prostorách ve výši stanovené Organizačním řádem,
- a to i samostatně ve vztahu k jejich jednotlivým složkám (společně dále jen "Přímé provozní náklady"). Ode Dne zahájení je Nájemce povinen hradit Pronajímateli Přímé provozní náklady na základě tzv. přefakturace, tj. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli Přímé provozní náklady měsíčně ve výši částek, které je povinen Pronajímatel uhradit jednotlivým dodavatelům příslušných Služeb (resp. dodavatelům vstupů pro příslušné Služby), jejichž spotřeba Nájemcem je samostatně měřitelná, ať už jako zálohu nebo jako meziroční vyúčtování, a to na základě Pronajímatelem vystavených faktur majících charakter daňového dokladu se splatností patnáct (15) kalendářních dní od jejich vystavení. Pokud Pronajímatel Nájemce předem vyzval k účasti na provedení odečtu elektroměru či jiného měřidla spotřeby a Nájemce se ho přesto nezúčastnil, má se za to, že odečet provedený Pronajímatelem je správný.
- 7.4 Ode Dne zahájení bude Nájemce za každý kalendářní měsíc hradit Pronajímateli zálohy na Nepřímé provozní náklady ve stejných měsíčních platbách a za podmínek, které se vztahují na platby Nájemní podle této Smlouvy, a to na účet č. účtu: 5091109580/5500 pro platby v CZK, vedený u Raiffeisenbank a.s. (či na jiný účet, který může být Pronajímatelem určen). Pro první kalendářní rok Doby trvání budou zálohy na Nepřímé provozní náklady činit 71 Kč

(sedmdesát jedna koruna česká) za jeden metr čtvereční Užitné plochy za kalendářní měsíc a pro každý další kalendářní rok budou Pronajímatelem upraveny dle pravidel obsažených v následujících ustanoveních této Nájemní smlouvy.

- 7.5 Pronajímatel nejpozději do 31. března následujícího kalendářního roku provede roční vyúčtování Nepřímých provozních nákladů. Pokud skutečné Nepřímé provozní náklady za jakýkoliv kalendářní rok v průběhu Doby trvání přesáhnou souhrn záloh na Nepřímé provozní náklady pro takový kalendářní rok, Nájemce uhradí Pronajímateli částku ve výši rozdílu mezi skutečnými Nepřímými provozními náklady za takový rok a souhrnem uhrazených záloh na Nepřímé provozní náklady (dále jen "Doplatek"), v případě, že souhrn záloh na Nepřímé provozní náklady přesáhne skutečné Nepřímé provozní náklady za jakýkoliv kalendářní rok v průběhu Doby trvání, Pronajímatel uhradí Nájemci částku ve výši rozdílu mezi souhrnem záloh na Nepřímé provozní náklady a skutečnými Nepřímými provozními náklady (dále jen "Přeplatek"). Pokud by Den zahájení nastal v jiný než v první (1.) den jakéhokoli kalendářního roku, částka Doplatku nebo Přeplatku uvedená výše bude poměrně snížena tak, aby Nájemce hradil Doplatek, resp. Pronajímatel hradil Přeplatek pouze za kalendářní dny, kdy trvá nájem dle této Nájemní smlouvy. Nájemce bude oprávněn pravidelně při každém vyúčtování během Doby trvání na základě písemného oznámení doručeného Pronajímateli nejméně dva (2) Pracovní dny předem a výlučně v rozsahu nezbytném pro výpočet Nepřímých provozních nákladů nahlížet v prostorách Pronajímatele do jeho knih a výkazů.
- 7.6 Po provedení ročního vyúčtování je Pronajímatel oprávněn svým oznámením Nájemci jednostranně změnit výši záloh na Nepřímé provozní náklady. Změna záloh na Nepřímé provozní náklady bude po úpravě odrážet výši skutečných nákladů vynaložených na poskytování Služeb, jejichž spotřeba Nájemcem není samostatně měřitelná, za minulý kalendářní rok tak, aby očekávaný Doplatek, resp. Přeplatek byl pokud možno minimální. Tato úprava bude písemně oznámena Pronajímatelem Nájemci nejpozději spolu s první takto nově stanovenou zálohou na Nepřímé provozní náklady.
- 7.7 Pokud Pronajímatel může (na základě rozumně očekávaného či aktuálního zvýšení jakýchkoli Nepřímých provozních nákladů) v průběhu Doby trvání odůvodněně očekávat, že částka Nepřímých provozních nákladů za takový rok se bude výrazně lišit od souhrnu záloh na Nepřímé provozní náklady (s tím, že Pronajímatel takové zvýšení Nájemci přiměřeně doloží), bude oprávněn upravit stávající částku záloh na Nepřímé provozní náklady písemným oznámením Nájemci. Takové úpravy částky záloh na Nepřímé provozní náklady však nebudou provedeny častěji než čtvrtletně.
- 7.8 Nájemce je povinen uhradit veškeré náklady na odvoz nadměrného odpadu (tj. např. obalového materiálu, starého nábytku a jiných rozměrných věcí), jakož i odpadu, který vyžaduje zvláštní zacházení, nebo nebezpečného odpadu. Tyto náklady bude Nájemce hradit v jednotlivých případech na základě faktury Pronajímatele. Pro tento účel zajistí Pronajímatel na základě výzvy Nájemce kontejner a určí jeho umístění v Areálu a čas, kdy bude kontejner Nájemci k dispozici. Pronajímatel může případně určit, do kterého stávajícího kontejneru je možno nadměrný odpad umístit.

ČLÁNEK 8. POSTOUPENÍ A PODNÁJEM

- 8.1 Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele udělovaného pro každý jednotlivý případ Nájemce (i) nepostoupí ani jinak nepřevéde nájem či svá práva a/nebo své povinnosti vyplývající z této Nájemní smlouvy (ať už následkem právních skutečností či jinak); (ii) nezastaví a ni jinak nezatíží (vcelku či z části) svá práva/nároky z této Nájemní smlouvy; (iii) nepodnajme nebo nedá do užívání, ani nedovolí podnajíť či užívání Předmětu nájmu (či jakékoli jeho části); (iv) nedovolí, aby Předmět nájmu (či jakákoliv jeho část) byl užíván jakoukoliv jinou osobou kromě Nájemce (a jeho zaměstnanců, zákazníků a návštěvníků) pro účely poštovní adresy či jakkoliv jinak, a to vše s výjimkami ujednanými dále v odst. 8.3 a. tohoto článku. Souhlas Pronajímatele s jakýmkoliv postoupením či podnájmem nebude v žádném případě vykládán jako zbavení Nájemce povinnosti získat výslovný písemný souhlas Pronajímatele s jakýmkoliv dalším postoupením či podnájmem. V žádném případě žádný schválený podnajíťce/uživatel, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele

pro každý jednotlivý případ, nepostoupí ani nezatíží svůj podnájem/uživací právo, ani dále nepodnajme celý podnajatý prostor nebo jeho část, ani jinak nestrpí či nedovolí, aby byl podnajatý prostor či jakákoliv jeho část, užíván nebo obsazen někým jiným. Jakékoliv postoupení, podnajmutí, dání do užívání, zastavení, zatížení nebo převedení v rozporu s ustanoveními tohoto článku 8. bude neplatné.

- 8.2 Pronajímatel je bez souhlasu Nájemce (avšak na základě předchozího písemného oznámení Nájemci) oprávněn postoupit (nebo jinak převést) jakákoliv či veškerá svá práva z této Nájemní smlouvy, a zastavit nebo zatížit, vcelku či z části, svá práva/nároky vyplývající z této Nájemní smlouvy (zejména včetně práva inkasovat Nájemné či jakoukoliv jinou platbu podle této Nájemní smlouvy) ve prospěch třetí osoby. Nájemce souhlasí s převodem či postoupením jakýchkoli povinností Pronajímatele z této Nájemní smlouvy na třetí osobu. Nájemce rovněž souhlasí s postoupením práv a povinností Pronajímatele z této Nájemní smlouvy na třetí osobu ve smyslu § 1895 občanského zákoníku. Postoupení Nájemní smlouvy Pronajímatelem je vůči Nájemci účinné okamžikem, kdy mu Pronajímatel postoupení oznámí nebo kdy mu osoba, na níž byly práva a povinnosti z Nájemní smlouvy postoupeny, postoupení prokáže.
- 8.3 Pronajímatel souhlasí s tím, aby Nájemce dal Předmět nájmu do výpůjčky jedné nebo více příspěvkovým organizacím, které zřídil (základní či mateřské školy, které budou fakticky činnosti ujednané jako Účel nájmu provozovat), a to k Prostorům v 1. a 2.NP Budovy a jednomu nebo více Parkovacím stáním. Pronajímatel dále souhlasí s tím, že v Předmětu nájmu může být umístěna výdejna jídla pro žáky, k čemuž je Nájemce oprávněn uzavřít smlouvu s třetím subjektem i bez předchozího souhlasu Pronajímatele.
- 8.4 Smluvní strany konstatují, že souběžně s touto Nájemní smlouvou Pronajímatel uzavře nájemní smlouvu se Základní školou FLOW s.r.o., IČ 08916403, se sídlem Čechova 632/15, Bubeneč, 170 00 Praha 7, a to k Prostorům v 3.NP Budovy a na stejné časové období, jaké je ujednané v této smlouvě.

ČLÁNEK 9. DALŠÍ ZÁVAZKY NÁJEMCE

- 9.1 Kromě ostatních povinností Nájemce uvedených v této Nájemní smlouvě, se Nájemce zavazuje k následujícím povinnostem:
- (a) Řádná péče: užívat Předmět nájmu s náležitou péčí a výlučně pro a v souladu s účelem uvedeným v odstavci 4.1 této Nájemní smlouvy. Nájemce neprodleně písemně vyrozumí Pronajímatele o jakékoliv škodě způsobené na Předmětu nájmu, Budově či Areálu a Pronajímatel takové poškození opraví (s výjimkou Nekonstrukčních oprav a údržby, které je povinen provést Nájemce). Pokud jakoukoliv škodu na Předmětu nájmu či Budově způsobil Nájemce či osoby užívající Předmět nájmu či Budovu na základě práva Nájemcem poskytnutým podle této Nájemní smlouvy nebo jinak s jeho souhlasem, uhradí Nájemce Pronajímateli veškeré náklady související s opravou či odstraněním takové škody do patnácti (15) dní po obdržení příslušné faktury od Pronajímatele;
- (b) Nekonstrukční opravy a údržba: na své náklady provádět obvyklou a pravidelnou údržbu Užitné plochy a instalací, příslušenství a vybavení v současnosti či kdykoliv v budoucnu umístěných na žádost Nájemce v či na Užitné ploše (včetně zejména datových sítí Nájemce), a uchovávat je v řádném provozu a stavu, a na vlastní náklady a výdaje Nájemce bezodkladně provést veškeré nekonstrukční opravy Užitné plochy nezbytné k udržení takového řádného provozu a stavu. S výjimkou uvedenou v následující větě, Nájemce nebude povinen provádět opravy a údržbu takových instalací, příslušenství a vybavení, které budou v rámci standardního vybavení a zařízení uvedeného v Příloze 2 této Nájemní smlouvy instalovány v či na Užitné ploše před Dnem zahájení. Nájemce však na vlastní náklady provede opravy veškerých poškození a porušení Užitné plochy nebo jakékoliv jiné části Budovy či jejích instalací, příslušenství a vybavení, zapříčiněné nebo vzniklé v důsledku jakéhokoli úkonu, opomenutí, nedbalostí či nevhodného jednání ze strany Nájemce či jeho

zaměstnanců, návštěvníků, zákazníků či dodavatelů, nebo důsledkem nedodržení závazku Nájemce splnit jakoukoliv z jeho povinností vyplývajících z této Nájemní smlouvy, ledaže by takto vyvolané opravy byly konstrukční nebo ovlivňovaly jakékoliv Rozvodné systémy budovy, v kterémžto případě takové opravy provede Pronajímatel a Nájemce uhradí Pronajímateli veškeré s tím spojené náklady během patnácti (15) dní po obdržení příslušné faktury. Nájemce také opraví veškerá poškození Předmětu nájmu a jakékoliv jiné části Budovy způsobená prováděním jakýchkoliv Úprav Nájemcem nebo stěhováním věcí Nájemce. Pokud Nájemce po deseti (10) dnech od oznámení nezačne s náležitou péčí provádění oprav, které mají být podle této Nájemní smlouvy provedeny Nájemcem, mohou takové opravy být provedeny Pronajímatelem na náklady Nájemce a náklady a výdaje vynaložené Pronajímatelem na takové opravy Nájemce uhradí Pronajímateli během patnácti (15) dní od obdržení příslušné faktury od Pronajímatele. Pokud je v tomto odstavci užíván termín „opravy“, zahrnuje výměny a obnovy, které jsou nutné k udržování Užitné plochy a jejích běžných instalací, příslušenství a vybavení v náležitém pořádku a stavu, a veškeré takové opravy provedené Nájemcem budou pro Užitnou plochu svou kvalitou a užitností přinejmenším na stejné úrovni, s výjimkou obvyklého opotřebení;

- (c) Úpravy Užitné plochy: neprovádět žádné Úpravy Užitné plochy či jakékoliv jiné části Budovy nebo Areálu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- (d) Ochrana před neoprávněným vstupem: zamykat v době, kdy Užitná plocha není užívána, veškeré vstupní dveře a okna Užitné plochy;
- (e) Dodržování předpisů: dodržovat pravidla a právní předpisy upravující jeho provozní činnost provozovanou v Předmětu nájmu;
- (f) Pojištění: na vlastní náklady uzavřít a po celou dobu trvání udržovat v platnosti:
 - (i) komplexní pojištění odpovědnosti Nájemce a jeho příspěvkových organizací vztahující se na jakékoliv a veškeré nároky z poranění či úmrtí osob nebo poškození majetku vzniklých v či na Předmětu nájmu, Budově a/nebo Areálu, v souvislosti s provozovanou činností v Předmětu nájmu (netýká se konstrukčních prvků Předmětu nájmu);
 - (ii) pojištění veškerého movitého majetku Nájemce a jeho příspěvkových organizací umístěného v Předmětu nájmu proti krádeži, vloupání, poškození, požáru, výbuchu, vodovodním škodám či jiným živelním událostem, které jsou v České republice běžné pro obdobnou činnost a obdobných prostorách jako Předmět nájmu; a
 - (iii) povinné pojištění odpovědnosti za provoz každého vozidla vlastněného Nájemcem, parkujícího v Parkovacích prostorách a pojištění movitých věcí nacházejících se v každém takovém vozidle proti krádeži, vloupání a poškození.

Originál potvrzení pojišťovny potvrzující, že Nájemce udržuje pojištění minimálně v rozsahu požadovaném touto Nájemní smlouvou, bude předán Pronajímateli před Dnem zahájení s tím, že takové aktualizované potvrzení bude Nájemcem Pronajímateli předáno vždy do 30. června každého kalendářního roku během Doby trvání.

- (g) Odevzdání Předmětu nájmu: aniž by tím byla dotčena ustanovení článku 11, při ukončení této Nájemní smlouvy odevzdat Předmět nájmu Pronajímateli ve stavu, v němž jej Nájemce v Den zahájení převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, jakož i (bezplatně) veškeré změny, vylepšení a úpravy provedené v Předmětu nájmu podle podmínek této Nájemní smlouvy, s výjimkou stavebních úprav provedených Pronajímatelem dle Přílohy č. 6 této smlouvy. V případě porušení jakékoliv povinnosti Nájemce podle předchozí věty bude Nájemce odpovědný za veškeré škody tím vzniklé Pronajímateli. Při ukončení této Nájemní smlouvy bude oběma Smluvními

N

stranami podepsán přijímací protokol, v němž bude popsán aktuální stav Předmětu nájmu k takovému dni a jehož nedílnou součástí bude i aktuální fotodokumentace;

- (h) Přístup Pronajímatele: na základě předchozího oznámení (s výjimkou případů nouze, kdy žádné oznámení nebude vyžadováno) umožnit Pronajímateli a jeho zástupcům odůvodněný přístup do Užitné plochy pro účely provádění nezbytných oprav a prací;
- (i) Stěhování: odpovídat za koordinaci časového harmonogramu stěhování s Pronajímatelem tak, aby neobtěžovalo ostatní osoby užívající Budovu, dále učinit opatření k omezení škod na zařízeních a vybavení Budovy, a také z Budovy zcela odstranit obalový papír, kartonáž, materiály spojené s obyváním Předmětu nájmu;
- (j) Klíče: nevyměnit bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele žádné zámky k Předmětu nájmu či Budově (či jejím prostorám) a nést veškeré náklady na dodatečné klíče a výměnu klíčů/zámkových vložek v případě jejich ztráty či zničení Nájemcem;
- (k) Satelity/antény: neinstalovat jakékoliv vlastní zařízení na a/nebo okolo Budovy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- (l) Omezení pachu: podniknout veškeré nezbytné kroky za účelem zamezení úniku jakýchkoliv pachů z Předmětu nájmu;
- (m) Omezení zátěže: nepřipevňovat na stěny, stropy nebo jakékoliv místo Předmětu nájmu vybavení či zařízení, které by mohlo představovat příliš velkou zátěž, ani nezatěžovat jakoukoliv podlahu Předmětu nájmu více než zatížením na metr čtvereční povoleným v projektové dokumentaci Budovy a nepřemísťovat jakékoliv trezory, těžké kuchyňské vybavení nebo jiné těžké zařízení do nebo z Budovy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, který nebude bezdůvodně odepřen;
- (n) Bezpečnost a požární ochrana: plnit veškeré povinnosti na úseku požární ochrany minimálně v rozsahu obecně závazných právních předpisů a vynaložit maximální úsilí na udržení bezpečnosti a požární ochrany Budovy a ostatních uživatelů Budovy a v případě, že Pronajímatel obdrží od ostatních nájemců nebo uživatelů Budovy jakékoliv stížnosti ohledně porušení či nepřipustného zasahování do bezpečnosti nebo požární ochrany vzniklých jednáním ze strany zaměstnanců, návštěv, dodavatelů či zákazníků Nájemce, pak Nájemce bezodkladně přijme jakákoliv opatření za účelem nápravy ve věci oprávněné stížnosti, která budou nutná, popřípadě taková, která určí Pronajímatel;
- (o) Instalace reklam a nápisů: neinstalovat ani neumístit jakýkoliv vývěsní štít, nápis, reklamu nebo oznámení do oken či na dveře nebo na exteriér Prostor, pokud není (i) před instalací písemně schválen Pronajímatelem, a (ii) v souladu se standardním programem Pronajímatele ohledně nápisů pro Areál a Budovu, tak jak tento program může být Pronajímatelem kdykoliv v budoucnu upravován. Pro vyloučení pochybností, umístění nápisů a oznámení výlučně na takových místech Užitné plochy, které nejsou viditelné ze společných prostor Areálu a Budovy, či zvenku Budovy nepodléhá souhlasu Pronajímatele. Nájemce odstraní z Prostor jakékoliv takové předměty instalované bez souhlasu Pronajímatele, a pokud tak Nájemce po oznámení Pronajímatele bezodkladně neučiní, Pronajímatel může takovou práci provést za Nájemce a Nájemce uhradí veškeré náklady a výdaje v této souvislosti Pronajímatelem vynaložené. Při či před ukončením této Nájemní smlouvy odstraní Nájemce z Prostor či z Budovy veškeré vývěsní štíty, nápisy, reklamy a oznámení a opraví dotčená místa a zařízení do původního stavu před instalací takových vývěsních štítů, nápisů, reklam a oznámení; ustanovení § 2305 občanského zákoníku se neaplikuje.
- (p) Zákaz všech zvířat v Budově: nebrat do Budovy, ani nedovolit, aby do Budovy byla brána jakákoliv zvířata.

ČLÁNEK 10.
DALŠÍ ZÁVAZKY PRONAJÍMATELE

10.1 Kromě ostatních povinností Pronajímatele uvedených v této Nájemní smlouvě, se Pronajímatel zavazuje k následujícím povinnostem:

- (a) Stavební úpravy předmětu nájmu: strany se dohodly, že Pronajímatel provede pro Nájemce stavební úpravy Budovy dle dispozičního plánu Nájemce viz Příloha č. 6. Práce budou provedeny a dokončeny v souladu se standardy kvality, které se na obdobné budovy, prostory a plochy, které se v současné době staví v České republice, vztahují. Harmonogram stavebních úprav bude upřesněn dodatkem.
- (b) Ochrana práv Nájemce: učinit veškeré právní kroky k zajištění ochrany Nájemce, jestliže bude nějaká třetí strana uplatňovat, nebo učiní-li pokus uplatňovat, práva vůči Předmětu nájmu nebo Budově, neslučitelná s právy udělenými Nájemci podle této Nájemní smlouvy; a Nájemce o to požádá;
- (c) Odpovídající užívání: s přihlédnutím k podmínkám a ustanovením této Nájemní smlouvy zajistit Nájemci odpovídající užívání Předmětu nájmu a dále zajistit, aby veškerá práva Nájemce k Předmětu nájmu nebo k Budově související s Nájemní smlouvou nebyla Pronajímatelem či jinou, prostřednictvím Pronajímatele své nároky uplatňující, osobou rušena, a aby ani Pronajímatel ani taková osoba do užívání ze strany Nájemce nezasahovali; v rozporu s touto Nájemní smlouvou či zákonem;
- (d) Konstrukční opravy a údržba: aniž by tím byla dotčena ustanovení odstavce 9.1 (b) této Nájemní smlouvy, Pronajímatel bude opravovat a udržovat Rozvodné systémy budovy a konstrukční prvky Budovy za předpokladu, že nezbytnost takových konstrukčních oprav nebo údržby není důsledkem jakéhokoliv úkonu, opomenutí, nedbalosti či nevhodného jednání nebo Úprav ze strany Nájemce nebo jeho zaměstnanců, návštěvníků, zákazníků či dodavatelů, nebo důsledkem nedodržení závazku Nájemcem splnit jakoukoliv z jeho povinností vyplývajících z této Nájemní smlouvy;
- (e) Přístup Nájemce: po sedm dní v týdnu a po dobu dvaceti čtyř hodin každý den poskytnout Nájemci a jeho zaměstnancům, zákazníkům a návštěvníkům, volný a nerušený přístup do Předmětu nájmu;
- (f) Pojištění: uzavřít a po dobu trvání udržovat v platnosti na vlastní náklady (ačkoliv takové náklady budou zahrnuty do Provozních nákladů) pojištění Areálu a Budovy za obvyklých podmínek platících v České republice pro nemovitosti obdobného typu. Jakákoliv pojistná plnění za ztráty a škody z takových pojistných smluv budou vyplácena výhradně Pronajímateli nebo přímo poškozenému. Pokud roční pojistné, které by měl Pronajímatel uhradit, překročí výši pojistného obvykle placeného Pronajímatelem z toho důvodu, že provoz Nájemce nebo obsah Předmětu nájmu představuje mimořádné riziko, Nájemce na žádost Pronajímatele neprodleně uhradí rozdíl pojistného;
- (g) Sezónní vytápění: během běžné pracovní doby v rámci Pracovních dnů zajistit přiměřené sezónní vytápění Užitné plochy s tím, že mimo běžnou pracovní dobu a mimo Pracovní dny budou takové služby poskytovány ve sníženém rozsahu. V případě, že bude Nájemce požadovat vytápění mimo běžnou pracovní dobu, Nájemce ponese veškeré náklady na poplatky za dodávky, zařízení a personální náklady za účelem provozování těchto služeb vynaložené;
- (h) Přeprava: umožnit Nájemci neomezené užívání výtahů pro přepravu nákladů a rozvoz jakéhokoliv neobvyklého zařízení nebo materiálu, vyjma časů během Pracovních dnů mezi 7:30 až 9:30, 11:30 až 13:00 a 16:30 až 18:00;
- (i) Správa Areálu: zajistit personál, který bude řídit každodenní provoz Areálu a který bude nápomocen osobám užívajícím Areál;

- (j) Instalace názvu Nájemce v Budově: zhotovit na náklady Nájemce tři samostatné nápisy s názvem určeným Nájemcem (konkrétní označení sdělí Nájemce Pronajímateli nejpozději do 31.8.2022) a nainstalovat jeden z nich na informační tabuli v recepci Budovy, druhý z nich na informační tabuli ve výtahu v Budově a třetí z nich na tabuli umístěnou v 1. a 2. podlaží Budovy, s tím, že takové nápisy budou velikostí, designově a materiálově vyhovovat parametrům a uniformitě určeným Pronajímatelem a budou v souladu s aktuálním standardním programem pro nápisy v Budově;
- (k) Instalace informačních nápisů na Parkovacích stáních: na náklady Nájemce nainstalovat na Parkovací stání nápisy s logem či označením Nájemce.

ČLÁNEK 11. ÚPRAVY

- 11.1 Nájemce nebude provádět žádné Úpravy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, který musí být udělen pro každý jednotlivý případ s tím, že změny v obložení stěn, změny koberců nebo malby nebudou považovány za Úpravy vyžadující takový souhlas. Souhlas Pronajímatele bude poskytnut či odepřen na základě jeho výlučného uvážení, avšak s tím, že Pronajímatel bezdůvodně neodepře svůj souhlas s Úpravami za předpokladu, že Úpravy (i) nejsou konstrukční, mechanické a neovlivní Rozvodné systémy Budovy, (ii) jsou prováděny výhradně dodavateli písemně schválenými Pronajímatelem (nebo, dle výlučného uvážení Pronajímatele, Pronajímatelem na náklady Nájemce s 10% přírážkou ke konečným nákladům za koordinaci a řízení prací v zastoupení Nájemce), (iii) neovlivní žádnou část Budovy s výjimkou Užitné plochy, (iv) nepříznivě neovlivní jakoukoliv službu, jejíž zajišťování je vůči Nájemci nebo jakémukoliv jinému nájemci či uživateli Budovy vyžadováno od Pronajímatele, (v) nesníží hodnotu nebo užitnost Budovy, a (vi) harmonogram prací při provádění Úprav bude písemně odsouhlasen Pronajímatelem (který bude mít právo nařídit ukončení jakékoliv práce na Úpravách prováděné kdykoliv mimo takový harmonogram).
- 11.2 Před provedením jakýchkoliv Úprav předloží Nájemce na své náklady Pronajímateli k jeho písemnému odsouhlasení podrobné plány a specifikace pro takové Úpravy, a to ve formě požadované Pronajímatelem, a pokud takové Úpravy vyžadují podání nebo souhlas jakéhokoli státního úřadu, potom budou takové plány a specifikace připraveny a ověřeny autorizovaným architektem nebo stavebním inženýrem a budou v rozsahu nezbytném pro takové podání či souhlas odpovídat veškerým právním požadavkům. Nájemce poskytne na své náklady kopie aktuálních pojistných smluv veškerých dodavatelů a subdodavatelů dodávajících materiál nebo provádějících práce v souvislosti s takovými Úpravami, které budou zejména pojištění odpovědnosti vůči třetím osobám a pojištění škody na majetku, to vše v takové formě, u takových pojišťoven, na takové doby a částky, jaké může Pronajímatel přiměřeně požadovat. Pokud budou Úpravy prováděny Nájemcem, budou provedeny kvalitním a odborným způsobem za použití nových materiálů prvotřídní kvality, dle veškerých právních požadavků a v souladu s plány a specifikacemi předem schválenými Pronajímatelem. Nájemce na své náklady a výdaje získá veškeré souhlasy, svolení a oprávnění od veškerých příslušných státních úřadů, která bude nutné získat před takovými Úpravami, během nich a po jejich dokončení,
- 11.3 Pronajímatel nebude bezdůvodně odepírat, podmiňovat nebo odkládat svůj souhlas s dodavateli, jejichž služeb navrhuje Nájemce využít pro Úpravy Nájemce, avšak s tím, že pro obory mechaniky, elektroinstalací, instalatérství a požární bezpečnosti si Nájemce vybere své dodavatele a subdodavatele z Pronajímatelova seznamu schválených dodavatelů, který bude Pronajímatel kdykoliv v budoucnu sestavovat.
- 11.4 Bez ohledu na předchozí ustanovení tohoto článku 11., Nájemce bude moci na základě předchozího oznámení Pronajímateli, aniž by si musel obstarávat souhlas Pronajímatele, provádět drobné nekonstrukční úpravy Užitné plochy (dále jen „Drobné úpravy“) za předpokladu, že přiměřeně odhadovaná hodnota každé takové Drobné úpravy nepřesáhne v každém jednotlivém případě částku 5 000 Kč (pět tisíc korun českých).

- 11.5 Pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak, budou veškeré Úpravy v a do Předmětu nájmu, které mohou být provedeny Nájemcem nebo jeho jménem, před nebo během Doby trvání na základě jakéhokoliv ukončení této Nájemní smlouvy z Předmětu nájmu odstraněny (výlučně na náklady a výdaje Nájemce). V případě odstranění Úprav jak je uvedeno výše, Nájemce kvalitním a odborným způsobem opraví a odstraní (s výjimkou běžného opotřebení) jakékoliv škody na Předmětu nájmu a Budově způsobené takovým odstraňováním Úprav. Jakékoliv Úpravy neodstraněné Nájemcem tímto způsobem během lhůty požadované Pronajímatelem budou považovány za movité věci Nájemcem opuštěné a mohou na základě volby Pronajímatele buď zůstat v Předmětu nájmu, nebo být z Předmětu nájmu odstraněny Pronajímatelem na náklady Nájemce. Závazky a ujednání uvedená v tomto odstavci 11.5 zůstanou v platnosti i po ukončení této Nájemní smlouvy.
- 11.6 Pronajímatel a Nájemce tímto souhlasí a potvrzují, že hodnota jakýchkoliv Úprav provedených a hrazených Nájemcem (či jeho jménem) podle této Nájemní smlouvy se souhlasem Pronajímatele (pokládáných stranami pro účely této Nájemní smlouvy za technické zhodnocení) bude v souladu s § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, odepisována Nájemcem, a Pronajímatel prohlašuje, že nezvýší vstupní hodnotu vlastního hmotného majetku Pronajímatele o částku nákladů souvisejících s pracemi Nájemce na Úpravách (technickým zhodnocením).
- 11.7 Jakékoliv Úpravy a práce vyžadované nebo povolené na základě této Nájemní smlouvy budou provedeny takovým způsobem, aby nevznikal nadměrný hluk, vibrace nebo pachy, které by rušily jakéhokoliv jiného nájemce, nebo jakéhokoliv jiného uživatele či návštěvníka Budovy.

ČLÁNEK 12. ZNIČENÍ PROSTOR ČI BUDOVY

- 12.1 Pokud bude Předmět nájmu (či jeho část) poškozen požárem nebo jinou nehodou, nebo pokud bude Budova tak poškozena, že Nájemce bude zbaven přiměřeného přístupu do Předmětu nájmu, Nájemce toto neprodleně oznámí Pronajímateli, a Pronajímatel škodu opraví, a to v zásadě do stavu, v jakém byl Předmět nájmu v Den zahájení, za podmínky, že příjmy obdržené Pronajímatelem na základě pojištění uvedeného v odstavci 10.1 (e) této Nájemní smlouvy budou dostačovat na opravu veškerých poškozených prostor v Budově. Pronajímatel nebude povinen opravit jakékoliv škody na jakémkoliv majetku Nájemce či na Úpravách nebo nahradit jakýkoliv takový majetek či Úpravy, které všechny budou opraveny, obnoveny a nahrazeny Nájemcem na jeho náklady. Dokud nebudou opravy ze strany Pronajímatele, ke kterým je dle této Nájemní smlouvy povinen, dokončeny, bude Nájemné, za předpokladu, že Nájemce takovou škodu nezpůsobil, sníženo v poměru, jaký zaujímá plocha té části Předmětu nájmu, která není užitelná, vůči celkové ploše Předmětu nájmu. Nájemci neplynou z poškození Předmětu nájmu či Budovy žádné jiné nároky. Pronajímatel a Nájemce se rovněž dohodli, že se Nájemce vzdává v rozsahu zákonem připuštěném nároku na náhradu újmy, pokud by mu na ní v takovém případě vznikl vůči Pronajímateli nárok.
- 12.2 Pokud bude Předmět nájmu (či jeho část) zcela poškozen nebo se stane zcela neuživatelným, a pokud se Pronajímatel rozhodne neobnovovat Předmět nájmu, tak jak je uvedeno v odstavci 12.3 této Nájemní smlouvy, nebo pokud bude Budova tak poškozena požárem nebo jinou nehodou, že budou nezbytné podstatné úpravy, demolice nebo rekonstrukce Budovy (ať už Předmět nájmu či jeho část byl poškozen či se stal neuživatelným či nikoliv), nebo pokud příjmy obdržené Pronajímatelem na základě pojištění uvedeného v odstavci 10.1 (e) této Nájemní smlouvy nebudou dostačovat na opravu, rekonstrukci nebo náhradu veškerých poškozených prostor v Budově, potom v jakémkoliv takovém případě může Pronajímatel nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne poškození podat Nájemci písemné oznámení o ukončení této Nájemní smlouvy. Pokud bude tato Nájemní smlouva ukončena takovým způsobem, Doba trvání skončí desátý (10.) den po podání takového oznámení a Nájemce Předmět nájmu do tohoto dne vyklidí a předá Pronajímateli. Při ukončení Nájemní smlouvy na základě podmínek uvedených v tomto odstavci 12.2 skončí povinnost Nájemce hradit Nájemné ke dni takového požáru či jiné nehody, a jakékoliv předem uhrazené části Nájemného a/nebo záloh na Nepřímé provozní náklady za jakékoliv období po takovém dni, budou Pronajímatelem Nájemci vráceny. Závazky Pronajímatele uvedené v předchozí větě

zůstanou v platnosti i po ukončení této Nájemní smlouvy. Nájemci neplynou z poškození Prostor či Budovy a ukončení Nájemní smlouvy žádné jiné nároky. Pronajímatel a Nájemce se rovněž dohodli, že se Nájemce vzdává v rozsahu zákonem připuštěném nároku na náhradu újmy, pokud by mu na ni v takovém případě vznikl vůči Pronajímateli nárok.

- 12.3 Pokud nastane jedna či více okolností uvedených v odstavci 12.2 opravňujících Pronajímatele ukončit tuto Nájemní smlouvu, avšak Pronajímatel se rozhodne Prostory obnovit, bude tato Nájemní smlouva nadále trvat s tím, že pokud nebudou Prostory uvedeny do stavu, v jakém se nacházely ke Dni zahájení během třiceti (30) dnů od výskytu jakékoliv okolnosti uvedené v odstavci 12.2, potom bude mít Nájemce právo ukončit tuto Nájemní smlouvu písemným oznámením Pronajímateli bez jakéhokoliv nároku vůči Pronajímateli. Nájemce se vzdává v rozsahu zákonem připuštěném nároku na náhradu újmy, pokud by mu na ni v takovém případě vznikl vůči Pronajímateli nárok.

ČLÁNEK 13. PŘÍPADY PORUŠENÍ A UKONČENÍ NÁJMU

- 13.1 Každý z níže uvedených případů představuje podle této Nájemní smlouvy případ porušení ze strany Nájemce (dále jen „Případ porušení“):

- (a) pokud Nájemce neuhradí jakoukoliv splátku Nájemného nebo jakýkoliv jiný finanční závazek v době splatnosti podle této Nájemní smlouvy a takové porušení bude trvat po dobu deseti (10) Pracovních dnů po obdržení oznámení Pronajímatele o takovém porušení;
- (b) pokud Nájemce užívá Předmět nájmu (či jakoukoliv jeho část) v rozporu s podmínkami této Nájemní smlouvy;
- (c) pokud Nájemce postoupí tuto Nájemní smlouvu, či jakoukoli její část, nebo dá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo jiného užívání třetí osobě nebo s výše uvedeným udělí souhlas, a to způsobem v rozporu s podmínkami této Nájemní smlouvy;
- (d) pokud Nájemce způsobí na Předmětu nájmu podstatnou škodu (kterou se pro tyto účely rozumí škoda převyšující aktuální měsíční platbu Nájemného bez DPH) ;
- (e) pokud Nájemce nedodrží nebo nesplní jakoukoliv jinou povinnost, dohodu, závazek či podmínku této Nájemní smlouvy a nenapraví takové porušení do deseti (10) dní po obdržení oznámení Pronajímatele Nájemci o takovém porušení, anebo, pokud je takové porušení takové povahy, že v takové desetidenní lhůtě nemůže být zcela napraveno, Nájemce v takové lhůtě nezapočne, anebo po jejím uplynutí nebude řádně směřovat k jejich dokončení, veškeré kroky nezbytné k nápravě takového porušení, a v každém případě do takové lhůty, aby Pronajímatel nebyl vystaven riziku trestní odpovědnosti nebo porušení této Nájemní smlouvy;
- (f) pokud Nájemce upadne do platební neschopnosti;
- (g) pokud je prohlášena likvidace nebo rozhodnuto o zrušení Nájemce bez právního nástupce;
- (h) pokud Nájemce ukončí svou obchodní činnost;
- (i) pokud Nájemce neuzavře nebo nebude udržovat v platnosti jakýkoliv druh či částku pojištění vyžadované touto Nájemní smlouvou a takové porušení bude trvat deset (10) dní po obdržení oznámení Pronajímatele Nájemci o takovém porušení;
- (j) pokud Nájemce poruší povinnost doplnit částku Zajištění podle odstavce 6.7 této Nájemní smlouvy.

- 13.2 Pokud nastane Příklad porušení, Pronajímatel může, kromě dalších práv či prostředků poskytovaných mu právními předpisy, podle své volby a kdykoliv po takovém Příkladu porušení, vypovědět tuto Nájemní smlouvu. Výpovědní doba činí 60 dní a začíná běžet dnem doručení oznámení Nájemci. Pokud Pronajímatel Nájemní smlouvu vypoví, tato Nájemní smlouva a Doba trvání a veškerá práva Nájemce podle této Nájemní smlouvy skončí, jako kdyby den uvedený v takovém oznámení byl Dnem vypršení a Nájemce k tomuto datu vyklidí a předá Předmět nájmu, avšak Nájemce bude nadále odpovědný tak, jak je uvedeno níže, a veškeré Nájemné a jakékoliv další finanční závazky na základě této Nájemní smlouvy za období do dne takového předčasného ukončení se stanou okamžitě splatnými Pronajímateli ze strany Nájemce společně s jakýmkoliv platbami Nájemce podle odstavců 6.5 a 13.3 této Nájemní smlouvy.
- 13.3 Pokud nastane jakýkoliv případ porušení a tato Nájemní smlouva a Doba trvání skončí, jak je uvedeno v odstavci 13.2 výše, Nájemce vyklidí a předá Předmět nájmu Pronajímateli a Pronajímatel bude, kromě dalších práv či prostředků poskytovaných mu touto Nájemní smlouvou či právními předpisy, po uplynutí výpovědní doby oprávněn:
- (a) znovu vstupovat, bez oznámení, do Předmětu nájmu či jakékoliv jeho části jakýmkoliv použitelným způsobem či jinými právními prostředky (aniž by se v důsledku toho vystavoval žalobě či stíhání nebo odpovědnosti za škody) a opětovně převzít užívání Předmětu nájmu a odejmout užívání Předmětu nájmu Nájemci či jakýmkoliv jiným osobám a vyklidit jejich jakýchkoliv a veškerý majetek a předměty z Předmětu nájmu a bude povinen oznámit Nájemci, kde se takový majetek a předměty nacházejí;
 - (b) celý Předmět nájmu, jeho část či části opět pronajímat, a provést takové úpravy, zlepšení a jiné fyzické změny Předmětu nájmu, které Pronajímatel dle svého výlučného uvážení považuje za vhodné či nezbytné v souvislosti s jakýmkoliv takovým opětovným pronájmem či navrhovaným opětovným pronájmem, aniž by Nájemce byl zbaven jakékoliv odpovědnosti podle této Nájemní smlouvy či by taková odpovědnost byla jinak ovlivněna; a
 - (c) plnit povinnosti Nájemce, včetně úhrad jakýchkoliv částek dlužných v souvislosti s Předmětem nájmu Nájemcem třetím osobám. V takovém případě budou veškeré náklady (včetně přiměřených a prokazatelných výdajů Pronajímatele) na plnění takových povinností, včetně úhrad takových částek třetím osobám, okamžitě splatné Nájemcem Pronajímateli.
- 13.4 Nájemce bude mít právo na výpověď této Nájemní smlouvy s výpovědní dobou 30 dní, která začíná běžet dnem doručení oznámení Pronajímateli, pokud:
- (a) Předmět nájmu nemůže být užíván pro účely této Nájemní smlouvy, s výjimkou, kdy by taková skutečnost byla způsobena či vznikla v příčinné souvislosti se změnou, ztrátou, vrácením a/nebo pozbytím jakéhokoliv podnikatelského oprávnění a/nebo souhlasu vyžadovaného pro provozování činnosti Nájemce nebo se jednalo o případy uvedené v článku 12 této Nájemní smlouvy; nebo
 - (b) je Nájemci bezdůvodně znemožněn přístup do Předmětu nájmu po více než pět (5) po sobě následujících dnů a nejedná se o případy uvedené v článku 12 této Nájemní smlouvy.
- 13.5 Pro výpověď danou Nájemcem se přiměřeně použijí ustanovení odstavců 13.2 a 13.3.
- 13.6 Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2308 až § 2314 občanského zákoníku včetně ustanovení o obdobné aplikaci ustanovení o skončení nájmu bytu na dobu určitou.
- 13.7 Vyklidí-li Nájemce Předmět nájmu v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou Nájemcem bez námitek.

ČLÁNEK 14. RÚZNÉ

- 14.1 Veškeré Přílohy této Nájemní smlouvy tvoří její nedílnou součást, avšak, v případě jakéhokoliv rozporu mezi podmínkami a ustanoveními této Nájemní smlouvy a podmínkami a ustanoveními jejich Příloh budou rozhodující podmínky a ustanovení této Nájemní smlouvy.
- 14.2 Kdykoliv je touto Nájemní smlouvou vyžadován souhlas či schválení Pronajímatele a pokud Pronajímatel takový souhlas či schválení odepře, Nájemce nebude v žádném případě oprávněn uplatnit, a ani neuplatní žádný nárok z odpovědnosti za vzniklou újmu (ani Nájemce nebude nárokovat jakékoliv peněžní škody formou započtení či protipohledávek) na základě jakéhokoliv prohlášení či přesvědčení Nájemce, že Pronajímatel bezdůvodně odepřel nebo bezdůvodně zdržoval svůj souhlas či schválení. Jediným prostředkem Nájemce pro vynucení jeho eventuálních práv bude v případě nedohody s Pronajímatelem případně žaloba v souladu s odstavcem 16.1 této Nájemní smlouvy.
- 14.3 Pronajímatel si vyhrazuje právo kdykoliv v budoucnu jednostranně přijímat dodatečná odůvodněná a nediskriminační Pravidla a směrnice pro užívání Budovy (včetně Organizačního řádu) a pozměnit Pravidla a směrnice pro užívání Budovy (včetně Organizačního řádu) platná v dané době. Nájemce a jeho zaměstnanci, návštěvníci, zákazníci, dodavatelé a zástupci budou dodržovat Pravidla a směrnice pro užívání Budovy (včetně Organizačního řádu) v takové či pozměněné podobě. V případě opodstatněné stížnosti ze strany Nájemce na porušení Pravidel a směrnic pro užívání Budovy (včetně Organizačního řádu) jinou osobou učiní Pronajímatel přiměřené kroky k nápravě s tím, že Pronajímatel nebude vůči Nájemci odpovědný za jejich porušení jiným nájemcem, jeho zaměstnanci, návštěvníky, zákazníky, dodavateli či zástupci. V případě jakéhokoliv rozporu mezi touto Nájemní smlouvou a Pravidly a směrnicemi pro užívání Budovy a/nebo Organizačním řádem, budou mít přednost ustanovení této Nájemní smlouvy.
- 14.4 Pronajímatel bude oprávněn změnit název Areálu a Budovy JANKOVCOVA 53 a nebude odpovědný za jakékoliv ztráty či škody utrpěné Nájemcem v důsledku takové změny názvu nebo ve spojitosti s ní.
- 14.5 Nájemce bude navíc k veškerým platbám podle této Nájemní smlouvy hradit Pronajímateli příslušnou DPH.
- 14.6 Nájemce tímto potvrzuje, že jeho povinnosti podle této Nájemní smlouvy představují povinnosti Nájemce, které jsou nezávislé na jeho povinnostech podle jakékoliv jiné smlouvy (ať již písemné či ústní) a jakékoliv a veškeré částky splatné Nájemcem ve prospěch Pronajímatele podle této Nájemní smlouvy budou hrazeny bez započtení či protinároku a bez jakékoliv srážky či zadržení, s výjimkou, jestliže by Nájemce takto mohl učinit podle právních předpisů a pouze v rozsahu stanoveném takovými právními předpisy.
- 14.7 Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 2000, 2208, 2210 odst. 2 a 3, 2212 odst. 2 a 3, 2226, 2227, 2232 a 2315 občanského zákoníku,
- 14.8 Obě smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 občanského zákoníku.
- 14.9 V případě změny vlastníka Předmětu nájmu se Pronajímatel zavazuje informovat nového vlastníka o obsahu této Nájemní smlouvy.
- 14.10 Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy a konstatují, že ve smlouvě nejsou informace, které nemohou být poskytnuty podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv a zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.
- 14.11 Smluvní strany si vzájemně doručují na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy nebo na aktuální adresu sídla smluvní strany nebo datovou schránkou. V případě doručování datovou schránkou platí, že nepřihlásí-li se oprávněná osoba do datové schránky ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byl dokument do datové schránky dodán, považuje se tento dokument za doručený posledním dnem lhůty.

ČLÁNEK 15.
ZÁVAZNOST, PLATNOST A ÚČINNOST

- 15.1 Tato Nájemní smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech s platností originálu, z nichž 1 obdrží Pronajímatel a 1 Nájemce.
- 15.2 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.
- 15.3 Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv zajistí městská část Praha 7 do 30 dnů od podpisu smlouvy.

Přílohy:

Příloha 1A – Plán Prostor

Příloha 1B – Plán Parkovacích stání

Příloha 2 – Seznam standardního vybavení a zařízení

Příloha 3 – Seznam Provozních nákladů

Příloha 4 – Kopie výpisu z KN ohledně Areálu a Budovy

Příloha 5 – Organizační řád

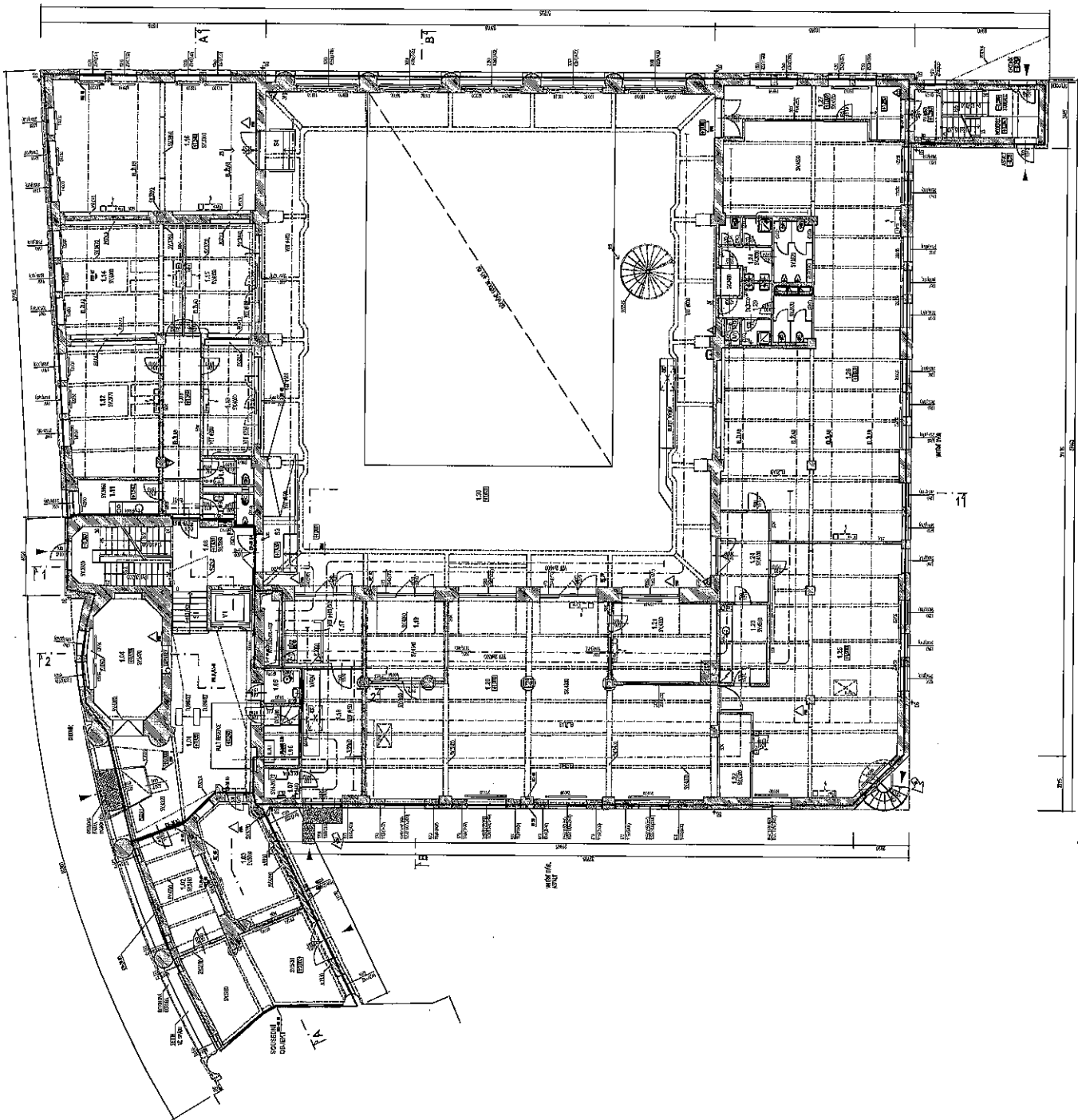
Příloha 6 - Základní úpravy

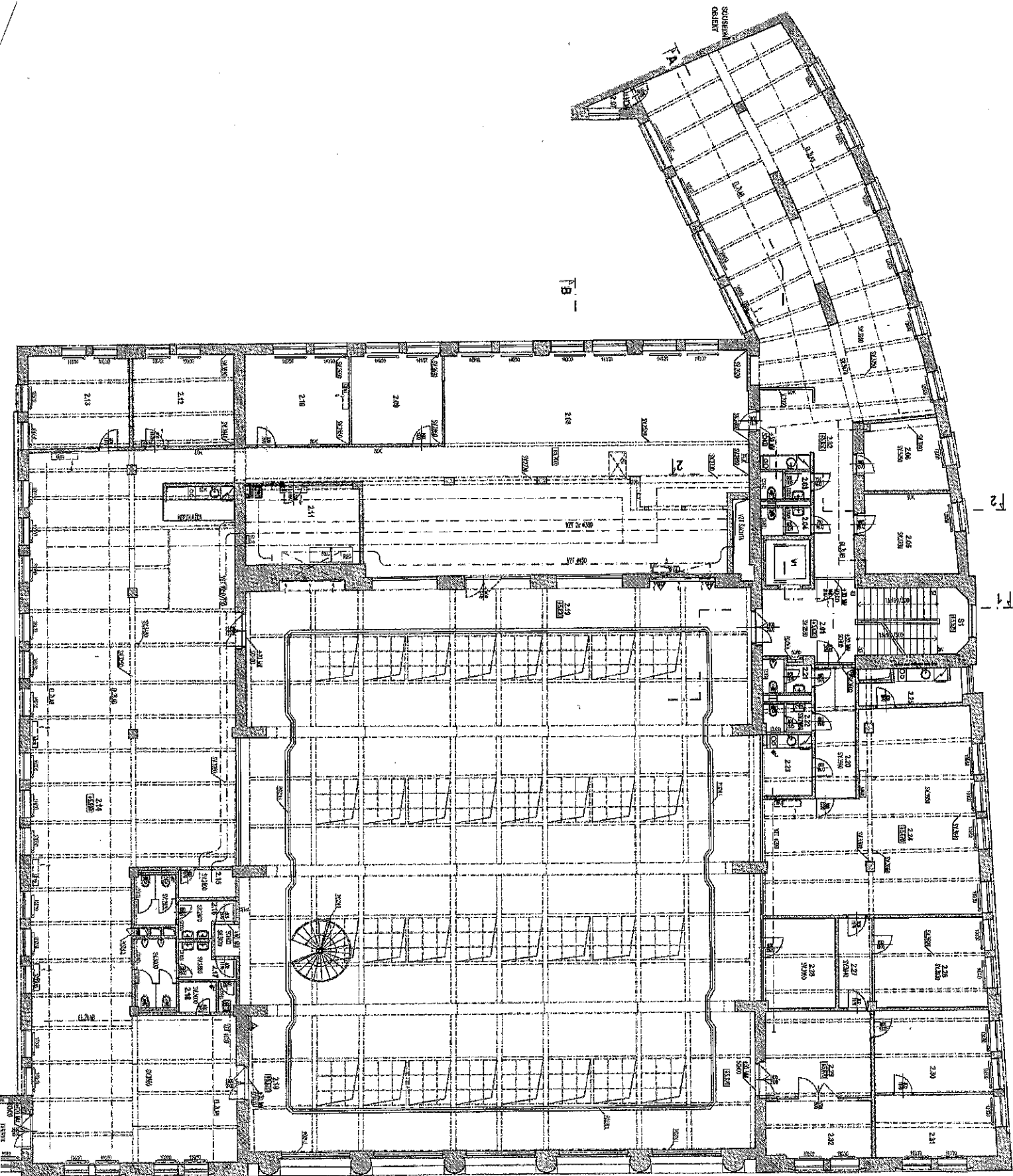
Za Pronajímatele: - 1 -08- 2022

Za Nájemce: - 1 -08- 2022

Jankovcova 53 s.r.o.

Městská část Praha 7

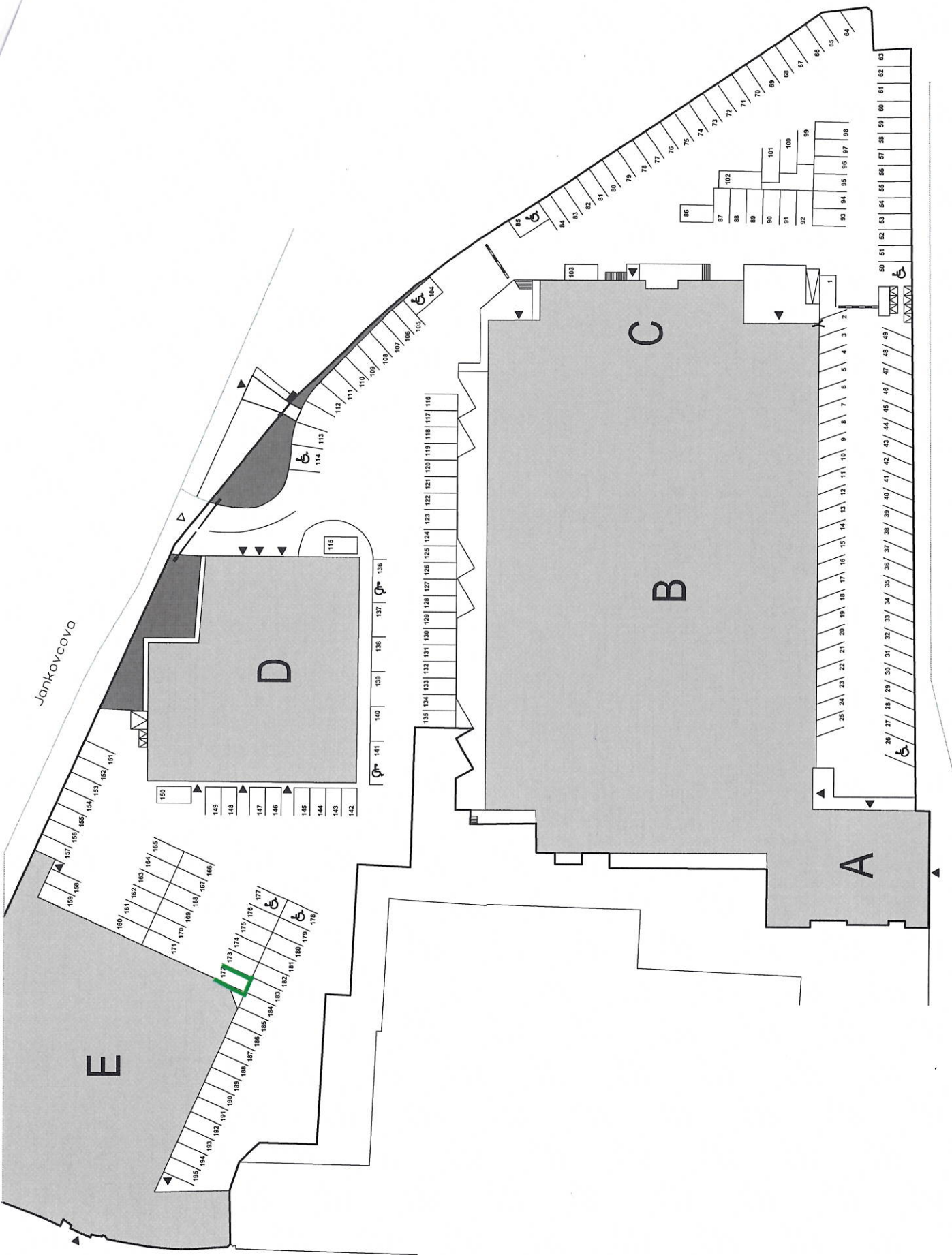




F 8

- A 7

- A 7



Příloha 2 – Seznam standardního vybavení a zařízení

- SDK přičky
- Malby - nové
- Osvětlení zářivkové
- Koberce
- Elektroinstalace + zásuvky 230 V - funkční
- Žaluzie

PŘÍLOHA 3

Další služby/Provozní náklady zahrnují zejména:

- Pojištění Areálu
- Daň z nemovitosti
- Vodné/stočné/srážkové vody ve společných prostorách Areálu
- Elektrická energie ve společných prostorách Areálu
- Technická správa, servis, revize Areálu
- Informační systém Areálu - údržba a doplňování
- Odvoz odpadu (směsný + separovaný)
- Náklady spojené s provozováním chlazení, topení společných prostor Areálu
- Recepce a ostraha Areálu
- Drobné práce a opravy v rámci údržby Areálu
- Plyn ve společných prostorách Areálu
- PO + BOZP Areálu
- Property Management Areálu
- Facility Management Areálu
- Účetní služby
- Výtahy osobní/nákladní - servis, opravy
- Pravidelný úklid společných prostor Areálu
- Zimní údržba Areálu (úklid sněhu)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.06.2022 09:15:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730122 Holešovice

List vlastnictví: 1283

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Jankovcova 53 s.r.o., Jankovcova 1522/53, Holešovice, 17000 Praha 7	08560447	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
644/2	1761	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: Holešovice, č.p. 1064, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: 644/2				
645/1	2190	ostatní plocha	manipulační plocha	
648/7	104	ostatní plocha	manipulační plocha	památkově chráněné území
651/1	3967	ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území
651/2	1719	ostatní plocha	zeleň	památkově chráněné území
651/6	961	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 651/6				
651/7	4843	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: Holešovice, č.p. 1522, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 651/7				
651/8	152	ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území
1047	507	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: Holešovice, č.p. 539, byt.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 1047				
1048	390	zahrada		památkově chráněné území, zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění, provozu, oprav a údržby stavby podzemního kabelového vedení 22kV dle čl.III.
smlouvy a geom. pl. č. 1015-285/2005

Oprávnění pro

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000

Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

Parcela: 651/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 20.04.2007. Právní účinky
vkladu práva ke dni 26.04.2007.

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

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.06.2022 09:15:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730122 Holešovice

List vlastnictví: 1283

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-21271/2007-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění, provozu, oprav a údržby rozvaděče VN dle čl.III. smlouvy

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 651/6

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 20.04.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.04.2007.

V-21271/2007-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

veškeré pohledávky do výše 30 041 000,- EUR a 58 300 000,- Kč,
které budou vznikat do 31.1.2028

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 644/2, Parcela: 645/1, Parcela: 648/7, Parcela: 651/1, Parcela: 651/2,
Parcela: 651/6, Parcela: 651/7, Parcela: 651/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. NDP/0007/NCINV/01/27608298
ze dne 21.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2016 16:46:17. Zápis
proveden dne 23.01.2017; uloženo na prac. Praha

V-93957/2016-101

Pořadí k 21.12.2016 16:46

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. NDP/0007/NCINV/01/27608298
ze dne 21.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2016 16:46:17.
Zápis proveden dne 23.01.2017; uloženo na prac. Praha

V-93957/2016-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. NDP/0007/NCINV/01/27608298
ze dne 21.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2016 16:46:17.
Zápis proveden dne 23.01.2017; uloženo na prac. Praha

V-93957/2016-101

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-93957/2016-101

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 644/2, Parcela: 645/1, Parcela: 648/7, Parcela: 651/1, Parcela: 651/2,
Parcela: 651/6, Parcela: 651/7, Parcela: 651/8

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.06.2022 09:15:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730122 Holešovice

List vlastnictví: 1283

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. NDP/0007/MCINV/01/27608298 ze dne 21.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2016 16:46:17. Zápis proveden dne 23.01.2017; uloženo na prac. Praha

V-93957/2016-101

Pořadí k 21.12.2016 16:46

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Projekt rozdělení (§ 250 zákona č. 125/2008 Sb.) (ve znění dodatku č. 1 ze dne 29.11.2019) ze dne 20.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2019 15:36:41. Zápis proveden dne 13.01.2020.

V-82584/2019-101

Pro: Jankovcova 53 s.r.o., Jankovcova 1522/53, Holešovice, 17000 Praha 7

RČ/IČO: 08560447

o Smlouva kupní ze dne 12.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2021 16:48:18. Zápis proveden dne 20.08.2021.

V-56191/2021-101

Pro: Jankovcova 53 s.r.o., Jankovcova 1522/53, Holešovice, 17000 Praha 7

RČ/IČO: 08560447

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1048	22113	390

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 28.06.2022 09:24:16

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Organizační řád

pro
administrativní areál
JANKOVCOVA 53

h'

Obsah:

1. Úvod

Rozsah působnosti

2. Důležitá telefonní spojení

Tísňová volání
Recepce
Majitel areálu a odpovědný zástupce
Správa a provoz areálu
Bezpečnostní služba
Úklidová služba
Havarijní služba
Hlášení poruch

3. Základní ustanovení

Užívání společných prostor a zařízení
Zajištění pořádku a čistoty v areálu
Informační a ostatní zařízení v areálu
Osvětlení areálu
Elektroinstalace
Vytápění
Větrání
Výtahy

4. Organizační zabezpečení provozu areálu

Přístup do areálu
Organizační řád parkoviště
Požární ochrana a bezpečnost práce
Evakuace osob
Nepřetržitá bezpečnostní služba
Činnost recepce
Klíče a jejich používání
Způsob hlášení závad a požadavků od nájemců

5. Závěrečná ustanovení

6. Doložka o zpracování osobních údajů

1. Úvod

Za účelem zajištění pořádku, čistoty a stanovení pravidel pro bezpečné a ekonomické užívání areálu JANKOVCOVA 53, jakož i zajištění podmínek řádného užívání pronajatých prostor, společných prostor a zařízení areálu, vydává vlastník areálu tento Organizační řád.

Rozsah působnosti

Tento Organizační řád je závazný pro všechny osoby vstupující do areálu.

2. Důležitá telefonní spojení

Tísňová volání: Název instituce	Telefon
Tísňové volání	112
Hasičský záchranný sbor	150
Městská policie	156
Policie ČR	158
Záchranná služba	155
Plyn - pohotovost	1239
Elektrická energie - pohotovost	1236

Recepce:

Adresa	Jankovcova 53, Jankovcova 1522/53, Praha 7
Telefon – recepce budovy „A“	234 602 608
Telefon – recepce budovy „BC“	234 602 205
Telefon – recepce budovy „E“	221 998 111
Telefon stanoviště u vjezdu	234 602 717

Vlastník/Pronajímatel:

Společnost	Jankovcova 53 s.r.o.
Adresa	Jankovcova 1522/53, 170 00 Praha 7
Odpovědný zástupce	Jana Panchártková
email	jp@jankovcova53.cz

Správa areálu:

Správce areálu	Rilancio s. r. o.; MVGM Property Management Czech s.r.o.
Adresa	Řetězová 7/224, 110 00 Praha 1; River Garden II/III, Rohanské nábřeží 678/23, 186 00 Praha 8 - Karlín
Telefon	234 602 613, 602 778 329
E-mail	l.svarcova@mvgm.com , p.bimova@mvgm.com
Kontaktní osoba	Lenka Švarcová, Petra Bímová

Bezpečnostní služba:

Společnost	DUX Praha s.r.o.
Vedoucí ostrahy	Kateřina Fuková
Telefon	284 810 180
Stálá služba-mobilní telefon	608 032 059

Pro objekt „E“

Společnost	Top Security
Ředitel společnosti	p. Šleis

Telefon	723 417 085
Stálá služba-telefon	723 417 085

Úklidová služba:

Společnost	ABY servis, s.r.o.
Vedoucí úklidu areálu	Jiří Kabíček
Telefon	602 681 649

Pro objekt „E“

Společnost	BKS servis
Vedoucí úklidu areálu	Lucie Bláhová
Telefon	773 646 451

Havarijní služba:

Společnost	Rilancio s.r.o.
Organizační doba	V pracovní dny Po-Pá od 18.00 do 7.00 hodin, ve dnech pracovního volna a klidu - nepřetržitě
Telefon	725 435 435

Hlášení poruch:

Název	Telefon
Dodávka elektrické energie – PRE	1236
Dodávka elektrické energie – PRE	224 919 473 (pouze v ohrožení života)
Dodávka pitné vody – PVK	840 111 112
Dodávka plynu – PP	1239
Opravy výtahů – Bestlift, spol. s r.o.	724 568 811
Poruchy kanalizace – PVK	840 111 112
Topení a dodávka TUV - údržba areálu	725 395 055
Telekomunikační služby - CONNECT	602 323 334

3. Základní ustanovení

A. Užívání společných prostor a zařízení

- Společné prostory a zařízení, jimiž se rozumějí všechny prostory a zařízení, které nejsou na základě nájemní smlouvy užívány jedním nájemcem, je možné užívat jen k účelům, ke kterým byly určeny.
- Vchody, chodby, schodiště a jiné společné prostory se udržují volné. Odkládání jakýchkoliv předmětů ve společných prostorech je zakázáno.
- K hlavním uzávěrům vody, ústředního vytápění, kanalizačním čistícím otvorům, elektrickým zařízením a jiným podobným technickým zařízením musí být vždy zajištěn volný přístup.
- Pronajímatel zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorech objektu. Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor nájemce, je povinen znečištění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno pronajímatelem na jeho náklad.
- K likvidaci odpadu z běžného provozu jsou určeny kontejnery (1100 l) na směsný a tříděný odpad (papír, plasty, sklo). Kontejnery jsou umístěny na parkovišti areálu u parkovacího stání č. 50 a u parkovacího stání č. 149. Odpady větších rozměrů je možné odkládat do velkokapacitního kontejneru, který je umístěn u parkovacího stání č. 149. Do kontejnerů je zakázáno odkládat předměty obsahující nebezpečné látky, jejichž likvidace se řídí zvláštními předpisy. Nájemce nakládá s jakýmkoliv nebezpečným odpadem výlučně na vlastní náklady a odpovědnost. Pokud nájemce produkuje větší množství odpadu z vlastní podnikatelské činnosti, je povinen zajistit odvoz a likvidaci takového odpadu na vlastní náklady.

B. Zajištění pořádku a čistoty v areálu

- Všechny osoby jsou povinny jednat tak, aby svým chováním nebo činností neobtěžovaly a neomezovaly ostatní osoby v areálu (např.: hluk, prach, zápach, apod.).
- Pronajímatel zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorách objektu prostřednictvím úklidové služby.

C. Informační a ostatní zařízení v areálu

- Ve vstupních halách jednotlivých objektů jsou instalovány informační tabule, na kterých jsou uvedeny názvy nájemců a jejich umístění v objektu.
- Ve výtazích jsou instalovány informační tabule, na kterých jsou uvedeny názvy nájemců a jejich umístění v objektu.
- Nájemce není oprávněn bez vědomí a souhlasu pronajímatele provádět obsluhu, úpravy, opravy zařízení a přemísťování zařízení, které jsou součástí vybavení objektu či areálu nebo majetkem pronajímatele.

D. Osvětlení areálu

- Osvětlují se hospodárně vchody, schodiště, chodby, suterénní prostory, nástupiště do výtahů a to tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob a majetku v souladu s příslušnými normami a bezpečnostními předpisy. V některých objektech jsou použity z důvodu úspory elektrické energie časové spínače.
- Ve večerních hodinách a během noci se zapíná automaticky osvětlení parkoviště a příslušných komunikací uvnitř areálu.
- V případě poruchy v dodávce elektrické energie se automaticky zapne nouzové osvětlení společných prostor a komunikací, které jsou součástí únikových cest. Nouzové osvětlení parkoviště v případě výpadku elektrické energie není zajištěno.

E. Elektroinstalace

- Opravy a údržbu elektroinstalace smí provádět pouze pověřený pracovník údržby areálu. V případě rozsáhlejších a složitějších oprav pak smluvně zajištěná firma s příslušnou kvalifikací.
- Jednotlivé části elektroinstalace umožňují připojení pouze takového množství spotřebičů (odpovídajícího příkonu) na které jsou dimenzovány.
- Každý nájemce je povinen zajistit na vlastní náklady provádění kontrol elektrických spotřebičů a pohyblivých přívodů elektrického proudu v předepsaných lhůtách a vést evidenci o těchto zařízeních a jejich kontrolách.
- Provádění jakýchkoliv úprav elektroinstalace a používání elektrických spotřebičů bez příslušných atestů a kontrol je zakázáno.

F. Vytápění

- Vytápění areálu a ohřev teplé užitkové vody (TUV) je zajišťováno centrálně z plynové kotelny.
- Při zahájení topné sezóny umožní všichni nájemci provedení kontroly systému vytápění.
- Všechny uzávěry a armatury centrálního vytápění musí být vždy volně přístupné.

G. Větrání

- Větrání společných prostor je zajišťováno okny případně pomocí vzduchotechnických zařízení.
- Požární odvětrání chráněných únikových cest (CHÚC) je řešeno samostatně dle požárně bezpečnostních řešení pro jednotlivé CHÚC. Podmínky pro použití požárního větrání CHÚC upravuje zvláštní předpis.

H. Výtahy

- V areálu je instalováno celkem 10 výtahů a jejich rozmístění v budovách je následující:
 - Budova „A“ 2x osobní výtah KONE – duplex, nosnost 630 kg (8 osob)

- Budova „B“ 2x osobní výtah KONE – nosnost 1000 kg (13 osob)
- 1x nákladní výtah TNV, nosnost 3200 kg
- Budova „C“ 2x osobní výtah KONE, nosnost 1000 kg (13 osob)
- Budova „D“ 2x nákladní výtah TNV, nosnost 2000 kg
- Budova „E“ 1x osobní výtah KONE, nosnost 900 kg (12 osob)
- Osobní výtahy slouží pouze k přepravě osob. K jiným účelům je možné je použít výhradně se souhlasem pronajímatele. Nákladní výtahy slouží k přepravě materiálu a zboží a v nezbytném případě i osob.
- Nákladní výtahy jsou určeny výhradně pro provoz s řidičem a mohou je obsluhovat pouze osoby proškolené odbornou firmou.
- Je zakázáno používat výtahy v případě požáru či jiného nebezpečí.
- V případě uvíznutí ve výtahu je nutné zachovat klid a přivolat pomoc prostřednictvím signalizačního tlačítka umístěného na ovládacím panelu v kabině výtahu. Za účelem vyproštění je možné rovněž volat údržbu areálu (tel.: 725 395 055) nebo ostrahu areálu (tel.: 608 032 059).
- Jakékoliv zásahy do zařízení ovladače výtahu a manipulace se součástmi výtahu mimo běžnou obsluhu jsou zakázány. Toto ustanovení se týká i blokování dveří ve stanici výtahu.
- Případné použití výtahu pro stěhování je každý povinen předem oznámit zástupci pronajímatele (správci) a ostraze objektu. V případě nebezpečí poškození výtahové kabiny je nutné předem instalovat ochranné obložení podlahy a stěn.
- Poruchy výtahu se oznamují pracovníkovi ostrahy v recepci v přízemí.

4. Organizační zabezpečení provozu areálu

A. Přístup do areálu

- Nájemci mají nepřetržitý přístup do areálu. Nájemci a jejich zaměstnanci včetně návštěvníků mohou vstupovat do pronajatých prostor a společných prostor budovy.
- Hlavní vstup a vjezd do areálu je z ulice Jankovcova. Vedlejší vstup do areálu je z ulice U Pergamenky. Recepce jsou umístěny v přízemí budovy A (vedlejší vchod) a v přízemí budovy C (oranžová budova poblíž hlavního vchodu). Na obou recepcích je zabezpečena nepřetržitá služba.
- Provozní doba hlavního vstupu je od 6:00 do 22:00 hodin denně. Mimo provozní dobu je hlavní vstup uzavřen automatickou posuvnou bránou a do areálu je možné vstoupit pouze na vyžádání po dohodě s pracovníkem ostrahy na recepci, kterého lze kontaktovat telefonicky.
- Provozní doba vedlejšího vstupu do areálu je od 6:00 do 22:00 hodin denně. Mimo provozní dobu je vedlejší vchod (vstup do budovy „A“) uzavřen a přístup do areálu z této strany je možný po přivolání pracovníka recepce prostřednictvím domovního zvonku umístěného na vstupních dveřích.
- Návštěvníci mohou vstupovat do objektu pouze přes prostory recepce (pokud je jí budova vybavena) a v době od 22:00 do 6:00 hodin jsou povinni sdělit pracovníkovi recepce na požádání své jméno a účel návštěvy. Nájemce informuje všechny své zaměstnance.
- V době kontrolní pochůzky pracovníka ostrahy může být objekt ve večerních hodinách a ve dnech pracovního volna a klidu po nezbytně nutnou dobu uzamčen. Pracovníka ostrahy je možné kontaktovat za účelem umožnění přístupu do areálu telefonicky.

B. Organizační řád parkoviště

- Organizační řád parkoviště platí pro všechna motorová vozidla (dále jen vozidla), která vjíždějí do areálu JANKOVCOVA 53.
- Parkovací místa jsou označena informačními tabulemi s uvedením názvů nájemců.
- Do areálu mohou vjíždět pouze vozidla těch nájemců, kterým byly vydány parkovací karty k pronajatým parkovacím místům.
- Dále jsou na parkovišti vyhrazena parkovací místa pro návštěvy a dodavatelské a servisní organizace.
- Vozidla návštěv mohou parkovat na místech vyhrazených pro návštěvy pouze na dobu nezbytně nutnou nejvýše však na dobu 2 hodin.
- Pro dodavatele a odběratele je vjezd do areálu povolen pouze na dobu nezbytně nutnou pro vykládku resp. nabládku zboží nebo materiálu.

- Počet parkovacích míst vyhrazených po návštěvě je omezen a jejich využití návštěvami je podmíněno telefonickým oznámením požadavku na zajištění parkovacího místa ze strany nájemců, za nimiž návštěvy směřují. Požadavek je nutno oznámit na telefonním čísle **234 602 717** (stanoviště u vjezdu do areálu) nebo **234 602 205** (recepce objektu BC).
- Využití parkovacích míst vyhrazených pro návštěvy je zpoplatněno následovně:
 - Parkování do 120 minut **zdarma**
 - Každá další započatá hodina – **40,00 Kč bez DPH**
- Každý nájemce odpovídá za bezpečnost a dodržování protipožárních opatření.
- Na parkovišti nesmějí být prováděny žádné opravy, úpravy, konečné úpravy či mytí jakéhokoliv vozidla.
- Podstatným způsobem poškozené či nefunkční vozidlo bude odstraněno na náklady a odpovědnost provozovatele, pokud tak provozovatel takového vozidla neučinil okamžitě na výzvu vlastníka či správce areálu.
- Kapaliny uniklé z jakéhokoliv vozidla budou odstraněny na náklady a provozovatele, pokud tak provozovatel neučinil okamžitě na výzvu vlastníka či správce areálu.
- Vjezd do areálu je možný nepřetržitě.
- Provozní doba kontrolního stanoviště u vjezdu z ulice Jankovcova je od 7:00 hod. do 19:00 hodin v pracovních dnech. Mimo tuto dobu je vjezd uzavřen automatickou bránou a vjezd do areálu resp. jeho opuštění je možné pouze na základě telefonické výzvy ostraze areálu popřípadě osobním projednáním požadavku s pracovníkem ostrahy na recepci objektu A nebo BC.
- Řidiči všech vozidel vjíždějících na parkoviště jsou povinni dodržovat pravidla silničního provozu na pozemních komunikacích v kontextu s platnou legislativou a dodržovat pokyny dané tímto Organizačním řádem.
- Vjezd na parkoviště a opuštění parkoviště jsou možné pouze přes kontrolní stanoviště u vjezdu z ulice Jankovcova.
- Držitelé parkovacích karet jsou povinni při vjezdu do areálu ukázat parkovací kartu pracovníkovi ostrahy areálu na kontrolním stanovišti.
- Řidiči všech vozidel vjíždějících na parkoviště jsou povinni dodržovat pokyny pracovníků ostrahy areálu, zejména pak zastavit u kontrolního stanoviště ostrahy u vjezdu do areálu z ulice Jankovcova.
- Na parkovišti je nejvyšší povolená rychlost 20 km/hod.
- Řidiči všech vozidel vjíždějících na parkoviště jsou povinni řídit se instalovaným dopravním značením.
- V případě požáru je nutno postupovat dle pokynů pracovníků ostrahy areálu nebo členů požárních hlídek, evakuace osob se řídí Požárním evakuačním plánem. Je nutné co nejrychleji uvolnit příslušný prostor pro příjezd vozidel hasičského záchranného sboru.
- Pokyny k odjezdu vozidel z areálu, jakož i jiné pokyny vyplývající z tohoto Organizačního řádu, vydávají pracovníci ostrahy areálu na kontrolním stanovišti.

C. Požární ochrana a bezpečnost práce

- Každý nájemce a jeho zaměstnanci jsou povinni se seznámit s dokumentací požární ochrany pro společné části areálu (Požární poplachová směrnice, Požární evakuační plán), rozmístěním hasicích prostředků a únikovými cestami.
- Každý nájemce je povinen vypracovat a vést vlastní dokumentaci PO a BOZP pro všechny pronajaté prostory a zaměstnance v objektu a pravidelně provádět školení svých zaměstnanců. Pro sklady a archivy musí být vypracovány příslušné provozní řády.
- Každý nájemce je odpovědný za dodržování předpisů v požární ochraně v objektu a pronajatých prostorách podle zákonných norem a předpisů. Každý nájemce odpovídá též za své zaměstnance a třetí osoby, které se zdržují v objektu.
- V areálu není dovoleno používat otevřeného ohně. Kouření v budovách je zakázáno. V prostorách areálu je zakázáno požívání omamných látek. Osoby, které jsou prokazatelně pod vlivem omamných nebo jiných návykových látek nebudou do areálu vpuštěny.
- Povinností každého nájemce a jeho zaměstnanců je předcházet vzniku požáru i úrazů.

- Objeví-li zaměstnanec jakýkoliv zdroj možného ohrožení, je povinen nahlásit tuto skutečnost bezodkladně svému nadřízenému, který ji následně postoupí k řešení správě areálu.
- Každý nájemce odpovídá za evakuaci zaměstnanců a návštěvníků z objektu.
- Veškeré tepelné spotřebiče musí být před opuštěním pracoviště v pronajatém prostoru zajištěny odpojením připojovací šňůry ze zásuvky. U každého tepelného spotřebiče musí být viditelně a trvale umístěn štítek s uvedením typu spotřebiče, evidenčního čísla a jména odpovědné osoby za provoz spotřebiče. Ostatní spotřebiče musí být v nepřítomnosti vypnuty.
- V areálu je přísně zakázáno skladovat technické plyny v tlakových lahvích, a to v jakémkoliv množství.

D. Evakuace osob

- Evakuace osob se řídí Požárním evakuačním plánem.
- Evakuaci osob vyhláší a řídí vedoucí pracovník ostrahy nebo jiný člen požární hlídky.
- Za evakuaci osob (včetně návštěvníků) je odpovědný vedoucí každého pracoviště. Pokud nejsou jmenováni vedoucí pracovišť, za provedení evakuace odpovídá statutární zástupce společnosti (nájemce).
- Evakuaci vyhláší pracovník ostrahy (člen požární hlídky) způsobem uvedeným v požární dokumentaci areálu.
- Každý nájemce a všichni jeho zaměstnanci jsou povinni znát únikové cesty z objektu, umístění hasicích prostředků a při evakuaci osob z objektu dodržovat zákaz používání výtahů! Nájemce v tomto směru zodpovídá i za své návštěvníky.

E. Nepřetržitá bezpečnostní služba

- Bezpečnostní služba (ostraha areálu) zabezpečuje nepřetržitou ochranu areálu před vniknutím neoprávněných osob a vznikem škody na majetku. Dohlíží na vstup osob do areálu, vjezd oprávněných vozidel do areálu a provoz elektronické požární signalizace. Vykonává kontrolní pochůzkovou činnost a průběžně kontroluje stav společných prostor - úplnost vybavení objektu hasebními prostředky a uzavření požárních uzávěrů (dveří).
- V případě potřeby zajišťuje vyproštění osob z výtahu prostřednictvím pracovníků údržby areálu, po 18. hodině pak přímo u havarijní služby společnosti zajišťující servis výtahů.
- Při hlášení požáru elektronickou požární signalizací pracovník ostrahy zjišťuje příčinu vyhlášení poplachu. Dále vyhláší požární poplach a řídí evakuaci osob.
- Z důvodu zvýšení ochrany majetku má pracovník ostrahy v odůvodněných případech oprávnění kontrolovat a ověřovat původ věcí odnášených z objektu (PC, nábytek, telefony apod.).
- Další povinnosti pracovníků ostrahy objektu jsou uvedeny ve směrnici ostrahy pro výkon strážní služby.
- V případě mimořádné události je každá osoba povinna podniknout veškeré kroky k jejímu zamezení nebo eliminaci. Jestliže toto nezvládne vlastními silami, je povinna postupovat následovně:
 - v případě požáru bezodkladně přivolat hasičský záchranný sbor – **telefonní číslo 150** a informovat pracovníka ostrahy objektu, správce a provozního technika areálu;
 - v případě nebezpečí (vloupání, vandalismus, krádež apod.) informovat pracovníka ostrahy areálu;
 - v případě havárie nebo poruchy technického zařízení informovat pracovníka ostrahy areálu, správce a technika areálu.

F. Činnost recepce

- Organizační doba recepce je v pracovní dny od 6:00 do 22:00 hodin. Tuto činnost vykonává pracovník ostrahy areálu.
- Recepce zajišťuje zejména:
 - informační a navigační službu pro nájemce a návštěvníky areálu;
 - režim vstupu osob do objektů;
 - přebírání příchozí pošty;
 - evidenci hlášených závad a požadavků nájemců;
 - plnění povinností vyplývajících z řádu ohlašování požárů a dalších směrnic požární ochrany areálu.

G. Klíče a jejich používání

- Všichni nájemci a jejich zaměstnanci jsou povinni vždy před odchodem z pronajatých prostor zabezpečit cenné věci před odcizením, uzavřít okna, vypnout elektrické spotřebiče včetně osvětlení a po odchodu z kanceláře uzamknout vstupní dveře.
- Klíče od uzamčených částí společných prostor/uzávěry vody, strojovna výtahů, strojovna vzduchotechniky, předávací stanice TUV, rozvodna NN apod./ jsou uloženy u ostrahy areálu.
- Pro případ požáru nebo havárie v prostoru pronajatých kanceláří jsou u ostrahy objektu uloženy zapečetěné klíče. Použití klíčů podléhá zvláštnímu režimu, který stanovuje ostraha areálu. Každé použití nebo porušení obálky s klíči je evidováno v knize služby ostrahy. Za uložení klíče odpovídá ostraha areálu. O použití klíčů nebo porušení obálky s klíči musí být neprodleně informován zástupce nájemce.
- Klíče od společných prostor a místností s technickým zařízením mohou být zapůjčeny servisní organizaci proti podpisu v knize evidence zápůjček klíčů.
- Případy ztracených nebo nevrácených klíčů je nutno bezodkladně hlásit správci areálu.

H. Způsob hlášení závad a požadavků od nájemců

- Zjištěné závady nájemce oznamuje na recepci ve vstupní hale v přízemí objektu „A“, „BC“ nebo „E“, kde jsou písemně zaevidovány pracovníkem ostrahy do knihy Evidence závad. Následující pracovní den záznamy převezmou a závady odstraní pracovníci údržby areálu, případně sdělí nájemci nejbližší možný termín odstranění závady, nebude-li možné závadu odstranit ihned. Požadavky nájemců řeší správce a technik areálu. Pokud se u závady jedná o havarijní stav, tak je nutné pracovníka recepcie na toto upozornit a ten neprodleně informuje pracovníky údržby, správce a technika o nutnosti okamžitého zásahu.
- Jakékoliv zásahy do majetku pronajímatele (úpravy interiéru, výměny zámků, úprava elektroinstalace apod.) jsou povoleny pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele.
- Požadavky na pronajímatele ohledně stavebních úprav, technického vybavení apod. se předávají písemně přímo pověřenému zástupci pronajímatele.

5. Závěrečná ustanovení

Organizační řád areálu JANKOVCOVA 53 nabývá platnosti v celém rozsahu dnem vydání. Organizační řád vymezuje detailnějším způsobem povinnosti jednotlivých nájemců, které pro ně vyplývají z uzavřené nájemní smlouvy. V případě rozporu mezi nájemní smlouvou a Organizačním řádem, platí ustanovení nájemní smlouvy. Záležitosti zde výslovně neuvedené se řídí obecně platnými legislativními nebo technickými normami jako jsou zákony, vyhlášky, nařízení vlády, ČSN, EN apod.

6. Doložka o zpracování osobních údajů

Smluvní strany tímto prohlašují, že za účelem uzavření a plnění této Smlouvy budou v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů (dále jen „GDPR“) a v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů (dále jen „Zákon“) zpracovávat:

osobní údaje druhé smluvní strany, je-li fyzickou osobou; a

osobní údaje zaměstnanců a/nebo jiných kontaktních fyzických osob druhé smluvní strany (společně dále jen „Kontaktní osoby“), které získají od druhé smluvní strany.

Smluvní strany dále prohlašují, že osobní údaje svých Kontaktních osob získaly zákonným způsobem a jsou oprávněny je za účelem uzavření a plnění této Smlouvy předat druhé smluvní straně. Smluvní strany se současně zavazují poskytnout si potřebnou součinnost k zajištění plnění jejich povinností dle GDPR nařízení a Zákona, zejména seznámit své Kontaktní osoby s GDPR prohlášením druhé smluvní strany. Pro tyto účely smluvní strany prohlašují, že dotčeným Kontaktním osobám jsou ve vztahu k druhé smluvní straně známy základní informace definované v čl. 14 nařízení GDPR.

Smluvní strany se zároveň zavazují postupovat při zpracování osobních údajů tak, aby nedošlo ke ztrátě či zneužití údajů, a plnit všechny své povinnosti správce vyplývající z nařízení GDPR či Zákona. Smluvní strany se zavazují použít osobní údaje výlučně k výše uvedenému účely, ledaže zvláštní právní předpis stanoví jinak.

Vydáno dne: 1. 6. 2021

PROVOZNÍ ŘÁD PARKOVIŠTĚ JANKOVCOVA 53

Obecná ustanovení

Pronajímatelem areálu je spol. JANKOVCOVA 53 s.r.o., Jankovcova 1522/53, 170 00 Praha 7.

Správou areálu je pověřena spol. MVGM Property Management, s.r.o., Rohanské nábřeží 23, 180 00 Praha 8.

Tento předpis je závazný pro všechny nájemce, dodavatelské firmy a další osoby, které se pohybují v areálu.

Důležitá telefonní spojení

Tísňová volání: Název instituce	Telefon
Tísňové volání	112
Hasičský záchranný sbor	150
Městská policie	156
Policie ČR	158
Záchranná služba	155
Plyn - pohotovost	1239
Elektrická energie - pohotovost	1236

Recepce:

Adresa	Jankovcova 53, Jankovcova 53, Praha 7
Telefon – recepce budovy „A“	234 602 608
Telefon – recepce budovy „BC“	234 602 205
Telefon – recepce budovy „E“	221 998 111
Telefon stanoviště u vjezdu	234 602 717

Správa areálu:

Správce areálu	Rilancio s. r. o.; MVGM Property Management Czech s.r.o.
Adresa	Řetězová 7/224, 110 00 Praha 1; River Garden II/III, Rohanské nábřeží 678/23, 186 00 Praha 8 - Karlín
Telefon	234 602 613

Dopravní režim v areálu a podmínky provozu motorových a přípojných vozidel

V areálu se na vnějších komunikacích pohybují osobní a nákladní vozidla, nájemci i externí dodavatelé, smluvní dopravci pro dovoz a odvoz zboží i pěší. Dochází zde k pohybu vozidel externích firem za účelem vyložení nákladu pro potřeby servisu, pohybu referenčních vozidel a automobilů zaměstnanců a návštěvníků nájemců.

Organizační řád parkoviště platí pro všechna motorová vozidla (dále jen vozidla), která vjíždějí do areálu JANKOVCOVA 53.

Řidiči všech vozidel vjíždějících na parkoviště jsou povinni dodržovat pravidla silničního provozu na pozemních komunikacích v kontextu s platnou legislativou, řídit se dopravním značením a dodržovat pokyny dané tímto Provozním řádem.

Na parkovišti je **nejvyšší povolená rychlost 20 km/hod.**

Parkovací místa jsou označena informačními tabulemi s uvedením názvů nájemců.

Do areálu mohou vjíždět pouze vozidla těch nájemců, kterým byly vydány parkovací karty k pronajatým parkovacím místům, návštěvy a dodavatelské a servisní organizace.

Na parkoviště nesmí vjíždět dopravní prostředky, které mají nevyhovující technický stav a které by mohly ohrozit bezpečnost osob nebo majetku.

Zaměstnanci nájemců musí znát podmínky pro provoz vozidel a parkování v areálu, dbát na svoji osobní bezpečnost a bezpečnost ostatních účastníků silničního provozu.

Všechny osoby jsou povinny dodržovat ve všech prostorách areálu čistotu a pořádek, respektovat pokyny a nařízení správce a ostrahu areálu a osobu určenou správcem areálu pro regulaci plynulé dopravy.

Pokyny k odjezdu vozidel z areálu, jakož i jiné pokyny vyplývající z toho Provozního řádu, vydávají pracovníci ostrahy areálu na kontrolním stanovišti.

Manipulace s břemeny musí být v souladu s bezpečnostními a dalšími předpisy.

Náklad musí být na vozidle řádně zajištěn a upevněn tak, aby neohrožoval bezpečnost osob.

Při zastavení na komunikaci z důvodu poruchy vozidla je povinností řidičů označit komunikaci dle Zákona č. 361/2000 Sb. o provozu na pozemních komunikacích (výstražný trojúhelník, přenosná zákazová svislá dopravní značka).

Na ploše Parkoviště je Uživatelům Parkoviště zakázáno

Na parkovišti je zakázáno provádět opravy, úpravy, konečné úpravy, mytí či čištění vozidla.

Odstavování vozidel.

Manipulovat s pohonnými hmotami a oleji (dojde-li k úniku pohonných hmot či jiných látek z Vozidel na plochu Parkoviště, Uživatel musí tuto skutečnost ihned ohlásit

Správci anebo ostraze Provozovatele a společně učinit bezodkladná opatření k nápravě a případnému odstranění způsobené škody). Kapaliny uniklé z jakéhokoliv vozidla budou odstraněny na náklady provozovatele, pokud tak provozovatel neučinil okamžitě na výzvu vlastníka či správce areálu.

Uskladňovat na parkovacím stání a/nebo parkovacích prostorách předměty, zejména pak toxické a/nebo hořlavé materiály.

Odkládat jakékoliv předměty, znečišťovat plochu Parkoviště odpadky, včetně úniku provozních kapalin z Vozidla.

Ponechávat osoby, zvířata a cennosti v zaparkovaných Vozidlech.

Při odchodu a příchodu na Parkoviště se pohybovat mimo vyznačené komunikace pro chodce.

Ponechávat bez dozoru se pohybovat na Parkovišti děti či volně pobíhat zvířata (např. psy bez vodítka, bez náhubku).

Pohybovat se po Parkovišti na kolečkových bruslích, skateboardech, koloběžkách nebo na jiných zařízeních a prostředcích (např. motokárách, apod.).

Pohybovat se po Parkovišti v podnapilém stavu nebo pod vlivem omamných a psychotropních látek snižujících pozornost.

Provozovat na Parkovišti stánkový nebo pochůzkový prodej, provádět dealerské činnosti a veškeré činnosti politického, shromažďovacího či manifestačního charakteru včetně dobročinných akcí.

Umisťovat na Parkovišti nebo ploty/závory, apod. (je-li toto relevantní) letáky, transparenty, hesla, výzvy apod., a to i připevněním na karoserie parkujících Vozidel.

Používat zde zábavnou pyrotechniku.

Poškozovat zaparkovaná Vozidla nebo kola (je-li toto relevantní).

Poškozovat zařízení, plochy a ostatní příslušenství Parkoviště.

Povinnosti uživatelů

Při jízdě po areálu musí dodržovat všechna platná pravidla silničního provozu a veškerá ustanovení tohoto předpisu.

Řidič musí rychlost dále přizpůsobit stavu vozovky a aktuálním podmínkám na komunikaci.

Ve všech případech musí dbát řidiči vozidel na bezpečnost provozu s ohledem na ostatní vozidla a chodce, kteří se na komunikaci vyskytují.

Řidič vozidla je včas povinen snížit rychlost popř. zastavit, vyžadují-li to okolnosti, které může předvídat (vyhl. ČÚBP č. 213/1991 Sb. § 5 odst. 1).

Používat k jízdě jen vozidlo odpovídající technické způsobilosti provozu motorových vozidel.

Uživatelé jsou povinni dohlížet na pohyb a bezpečnost dětí a zvířat, které se s nimi v prostoru Parkoviště nacházejí.

Uživatelé jsou povinni při odchodu z Parkoviště anebo při příchodu používat pouze komunikace k tomuto účelu vyznačené.

Před opuštěním zaparkovaného Vozidla je Uživatel povinen Vozidlo řádně uzamknout a zabezpečit proti odcizení.

Uživatelé jsou povinni parkovat s Vozidly přesně na vyznačených parkovacích stáních. Pokud Uživatel tuto povinnost poruší a zamezí tak využití dalšího stání, je povinen uhradit smluvní pokutu Provozovateli ve výši ceny stání, které nebylo možno použít dalším Uživatelům. Provozovatel má právo omezit Uživatele např. technickým prostředkem, až do doby úplné úhrady těchto nákladů a na Vozidlo umístit upozornění. Smluvní pokutou není nikterak dotčeno právo Provozovatele na náhradu škody vzniklé Provozovateli v plném rozsahu, popř. jeho oprávnění, v odůvodnitelných případech, nechat Vozidlo porušující tento Provozní řád odtáhnout.

Pokud Uživatel poruší povinnosti vyplývající z tohoto Provozního řádu, nebo je-li to nutné pro ochranu důležitých práv Provozovatele, je Provozovatel oprávněn přijmout opatření, aby umožnil ostatním Uživatelům řádně užívat služby Parkoviště, nebo aby ochránil svá práva na úhradu plateb.

Uživatelé jsou povinni počínat si tak, aby se předešlo či zabránilo škodám na zdraví či majetku a oznámit Správci, příp. ostraze Provozovatele (resp. Budovy) bez zbytečného odkladu nebezpečí hrozící škod nebo jejich vznik.

Parkování návštěv a dodavatelů

Na parkovišti jsou vyhrazena parkovací stání pro návštěvy. Vozidla návštěv mohou parkovat na místech vyhrazených pro návštěvy pouze na dobu nezbytně nutnou.

Parkovací poplatek stanovuje Provozovatel parkoviště. Od platby parkovacího poplatku jsou osvobozena Vozidla (i) handicapovaných osob, které se prokáží průkazy ZTP a ZTP(P), (ii) vozidla zásobování a (iii) vozidla obslužných služeb Provozovatele (jako např. vozidla odpadového hospodářství, poštovní a kurýrní služby).

- Parkování do 120 minut zdarma
- Každá další započatá hodina – 40,00 Kč bez DPH

Parkovací lístky v tištěné podobě vystavuje ostraha objektu u vjezdu do parkoviště.

Pro dodavatele a odběratele je vjezd do areálu povolen pouze na dobu nezbytně nutnou pro vykládku resp. nakládku zboží nebo materiálu.

Nákladní vozidla a velké dodávky smí parkovat pouze na vyhrazených místech a dle pokynů osob zajišťující regulaci plynulé dopravy.

Počet parkovacích míst vyhrazených po návštěvy je omezen a jejich využití návštěvami je podmíněno telefonickým oznámením požadavku na zajištění parkovacího místa ze strany nájemců, za nimiž návštěvy směřují. Požadavek je nutno oznámit na telefonním čísle 234 602 717 (stanoviště u vjezdu do areálu) nebo 234 602 205 (recepce objektu BC).

Nájemci musí informovat všechny své dodavatele o dopravním řádu parkoviště.

Provozní doba

Vjezd do areálu je možný nepřetržitě.

Provozní doba kontrolního stanoviště u vjezdu z ulice Jankovcova je od 7:00 hod. do 19:00 hodin v pracovních dnech. Mimo tuto dobu je vjezd uzavřen automatickou bránou a vjezd do areálu resp. jeho opuštění je možné pouze na základě telefonické výzvy ostraze areálu popřípadě osobním projednáním požadavku s pracovníkem ostrahy na recepci objektu A nebo BC.

Vjezd na parkoviště a opuštění parkoviště jsou možné pouze přes kontrolní stanoviště u vjezdu z ulice Jankovcova.

Držitelé parkovacích karet jsou povinni při vjezdu do areálu ukázat parkovací kartu pracovníkovi ostrahy areálu na kontrolním stanovišti, jinak nebudou na parkoviště vpuštěni.

Řidiči všech vozidel vjíždějících na parkoviště jsou povinni dodržovat pokyny pracovníků ostrahy areálu, zejména pak **zastavit u kontrolního stanoviště ostrahy u vjezdu do areálu z ulice Jankovcova.**

Řidiči všech vozidel vjíždějících na parkoviště jsou povinni řídit se instalovaným dopravním značením.

Ostatní ustanovení

V areálu platí zákaz odhazování cigaretových nedopalků mimo prostory popelníků.

V případě požáru je nutno postupovat dle pokynů pracovníků ostrahy areálu nebo členů požárních hlídek, evakuace osob se řídí Požárním evakuačním plánem. Je nutné co nejrychleji uvolnit příslušný prostor pro příjezd vozidel hasičského záchranného sboru.

V parkovacích prostorách není dovoleno instalovat žádné nápisy, včetně osobních či jakýchkoliv jiných označení.

Zaměstnanci nájemců se musí - v případě podezření - na pokyn příslušného vedoucího zaměstnance stanoveného v pracovním řádu podrobit zjištění, zda nejsou pod vlivem alkoholu nebo jiných návykových látek (§ 135 zákoníku práce odst. 4 písm. g)

Podstatným způsobem poškozené či nefunkční vozidlo bude odstraněno na náklady a odpovědnost provozovatele, pokud tak provozovatel takového vozidla neučinil okamžitě na výzvu vlastníka či správce areálu.

Manipulační motorové vozíky jsou určeny pouze pro vnitroskladovou dopravu. Jejich používání musí být v souladu s bezpečnostními předpisy, parkovat smí pouze na vyhrazených místech. Nájemci musí mít zpracovaný dopravně provozní řád pro motorové vozíky typů, které užívají.

Nákladní vozidla a velké dodávky - při vykládání a nakládání parkují na vyhrazených místech. Při zajištění vozidla k nakládací rampě je řidič povinen zajistit si bezpečné couvání pomocí způsobilé a řádně proškolené osoby. K tomuto úkonu využije buď závozníka, nebo zaměstnance navštívené firmy, který je náležitě proškolen. Po nacouvání či najetí vozidla do manipulačního prostoru nakládacích ramp - je řidič povinen zajistit vozidlo proti nežádoucímu pohybu. Návěsy, polo-přívěsy a tandemové přívěsy musí být navíc podepřeny (spuštěny podpěrné konstrukce). Řidič zodpovídá za zajištění výše uvedených vozidel a přívěsů. Otáčení nákladních vozidel lze provádět jen se zvýšenou opatrností.

Přeprava tlakových lahví, příp. svařování - v areálu je považováno za vysoce rizikovou činnost, je nutné dodržovat všechny platné předpisy a nařízení (ČSN, IBP, ČÚBP). Při práci s tlakovými lahvemi (svařování); k jejich přepravě, je třeba mít písemné povolení od správce objektu. Musí být písemně určena odpovědná osoba a podmínky, za jakých lze tlakové lahve přepravovat, příp. provádět svařování v areálu

Základní zásady bezpečného pohybu osob v areálu

Při pohybu osob a vozidel může dojít k jejich vzájemnému ovlivňování. V areálu jsou k zajištění bezpečného provozu pěších osob instalovány zpomalovací pásy a přechody pro chodce. V areálu platí zákaz volného pobíhání psů. Vstup osob mladších 15ti let je do areálu povolen pouze v doprovodu osob starších 18 ti let. Platí přísný zákaz vstupování na manipulační plochu a okolí rampy mimo oprávněné a náležitě poučené osoby. Je zakázáno vstupovat nebo zdržovat se v prostoru manipulačních ploch při couvání vozidel. Pěší se mohou pohybovat pouze po chodnících a vyznačených přechodech a v případě nutnosti musí zvolit vždy nejkratší cestu.

Odpovědnost za škodu

1. Odpovědnost za škodu na Vozidle odstaveném na Parkovišti (a jeho příslušenství) způsobenou třetí osobou je vymezena občanským zákoníkem. Uživatel bere vjezdem na Parkoviště na vědomí, že Parkoviště nemá charakter hlídaného parkoviště a vlastník Budovy, Provozovatel ani Správce nejsou provozovateli ve smyslu ustanovení § 2945 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. Vlastník Budovy, Provozovatel, Správce ani ostraha Provozovatele (resp. Budovy) nenesou ani nepřejímají žádnou odpovědnost ani neručí za riziko jakkoli způsobené ztráty nebo škody na Vozidlech a jejich příslušenství či obsahu. V žádném případě nebude zaparkování jakéhokoli Vozidla kdekoli na Parkovišti považováno za svěření takového Vozidla do úschovy vlastníka Budovy, Provozovatele nebo Správce, popř. ostraze, a za žádných okolností se nebude mít za to, že vlastník Budovy, Provozovatel, Správce nebo ostraha Provozovatele (resp. Budovy) jakékoli takové Vozidlo do své úschovy či opatrování přijali.
2. Škody vzniklé na Vozidle odstaveném na Parkovišti a na jeho příslušenství, je Uživatel povinen oznámit neprodleně po zjištění, nejpozději však před opuštěním Parkoviště, Policii ČR a dále pracovníkům ostrahy Provozovatele.
3. Uživatel odpovídá za škodu, kterou v důsledku porušení smluvních povinností nebo povinností stanovených právními předpisy či tímto Provozním řádem způsobí Provozovateli, Správci, popř. vlastníkovi Budovy nebo jakékoli jiné osobě. Toto platí i pro případ jakékoli odpovědnosti nebo nároků vzniklých ze způsobené škody či jiné újmy, bez ohledu na skutečnost, zda je pro daný případ sjednáno platné pojištění.

Zajištění úklidu komunikací v areálu

Úklid v areálu - chodníky i komunikace - zajišťuje správce areálu prostřednictvím smluvních firem, které musí mít zpracovaný plán údržby a plán pro kalamitní situaci. Náklady na zajištění letního i zimního úklidu, včetně údržby zeleně se rozpočítávají mezi všechny nájemce areálu.

Osvětlení komunikací, nakládacích a vykládacích prostor

Osvětlení komunikací v areálu je provedeno veřejným osvětlením, za jehož údržbu a opravy je odpovědný správce areálu.

Závěrečná ustanovení

1. Provozní řád jsou povinni dodržovat všichni Uživatelé Parkoviště.
2. Provozní řád Parkoviště bude viditelným způsobem umístěn na Parkovišti u vjezdové závory na Parkoviště.
3. Provozní řád nabývá účinnosti dnem 1. května 2019.

