

SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

uzavřená mezi:


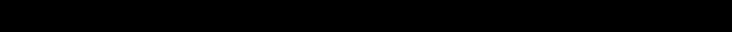
DOC Mercury, a.s.

a


Jihočeská centrála cestovního ruchu

DNE 10. 12. 2018

SMLUVNÍ STRANY:

Název: DOC Mercury, a.s.
Sídlo: Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČ: 05710031
DIČ: CZ05710031
Sp. zn. OR: B 23618 vedená u Městského soudu v Praze
Zastoupená: zastoupená Petrem Vosmíkem, MBA, členem představenstva
Číslo účtu (cena za užívání): 
Číslo účtu (služby): 
(dále jen „Objednatel“);

- a -

Název: Jihočeská centrála cestovního ruchu
Sídlo: U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice
IČ: 72053127
DIČ: CZ72053127
Sp. zn. OR: Pr 539 vedená u Krajského soudu v Českých
Zastoupená: zastoupená Ing. Jaromírem Poláškem, ředitelem
Číslo účtu: bankovní účet vedený u 

(dále jen „Poskytovatel“ a společně s Objednatelem též „Smluvní strany“)

TÍMTO BYLO DOHODNUTO:

1. VYMEZENÍ POJMŮ A VÝKLAD SMLOUVY

1.1 Pro účely této Smlouvy mají výrazy začínající velkým písmenem tyto významy:

„**Budova**“ a/nebo „**Nákupní centrum**“ znamenají stavbu čp. 1759, Dopravně - obchodního centra České Budějovice, která stojí na pozemku parc. č. 230/1 – zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území České Budějovice 6, obec České Budějovice, část obce České Budějovice 6;

„**Cena za užívání**“ znamená cenu za užívání Jednotky ve výši dohodnuté v čl. 7. této Smlouvy;

„**Den zahájení spolupráce**“ znamená den zahájení spolupráce na základě této Smlouvy, jak je vymezen v odstavci 6.1 této Smlouvy;

„**Den ukončení spolupráce**“ znamená den, ve kterém dojde ke skončení spolupráce dle této Smlouvy z důvodu uvedeného v této Smlouvě nebo na základě zákona (zejména skončením Doby spolupráce, výpovědí nebo odstoupením některé ze Smluvních stran, nebo z jiného důvodu, se kterým právní předpisy spojují zánik spolupráce dle této Smlouvy);

„**Doba spolupráce**“ znamená celou dobu trvání této Smlouvy, tj. doba mezi Dnem zahájení spolupráce a Dnem ukončení spolupráce;

„**DPH**“ znamená daň z přidané hodnoty v zákonné výši ke dni zdanitelného plnění;

„**Jednotka**“ znamená prostor sloužící k podnikání, přenechávaný Poskytovateli do užívání na základě této Smlouvy, vymezený v bodě 2.3 této Smlouvy;

„**Nebezpečný materiál**“ znamená zdraví škodlivé látky, zamořující nebo znečišťující materiály, jedovaté látky nebo odpady, infekční materiál, ropné produkty, azbest nebo azbest obsahující materiály (s výjimkou malého množství běžných čistících materiálů);

„**Občanský zákoník**“ znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;

„**Označení**“ je ztvárnění obchodní firmy Poskytovatel nebo logo či jiné označení propagující Poskytovatel či jeho činnost;

„**Podíl na Společných nákladech**“ znamená podíl Poskytovatele, v jakém se Poskytovatel bude podílet na úhradě Společných provozních nákladů. Tento podíl odpovídá poměru plošné výměry Jednotky k celkové plošné výměře všech prostor Nákupního centra vyznačených v Příloze č. 1 této Smlouvy, které jsou určeny k pronájmu (užívání). Celková plošná výměra prostor určených k pronájmu činí pro účely výpočtu Podílu na Společných nákladech ke dni podpisu této Smlouvy 18.064,33 m². Objednatel si však vyhrazuje právo pro účely výpočtu Podílu na Společných nákladech vyjmout z celkové plošné výměry prostor určených k pronájmu o velikosti 18.064,33 m² výměru podlahové plochy hypermarketu o velikosti 3.919,3 m² s tím, že v takovém případě bude činit celková plošná výměra prostor Nákupního centra určených k pronájmu pro účely výpočtu Podílu na Společných nákladech 14.145,03 m². Pokud dojde ke změně plošné výměry prostor, které jsou základem pro výpočet Podílu na Společných nákladech, oznámí změnu Objednatel nájemcům zasláním aktualizované Přílohy č. 1 této Smlouvy s uvedením nových plošných výměr. Změna plošné výměry je účinná okamžikem doručení prvnímu z nájemců Nákupního centra;

„**Poplatek za služby**“ znamená poplatky za Služby uvedené v čl. 8. této Smlouvy;

„**Předávací protokol**“ znamená dokument sepsaný při předávání Jednotky Poskytovateli pro účely užívání zachycující stav Jednotky a jeho vybavení k okamžiku uzavření této Smlouvy;

„**Provozní řád**“ znamená pravidla a předpisy pro provoz Nákupního centra, které tvoří **přílohu č. 3** této Smlouvy;

„**Servisní poplatek**“ – částka dohodnutá mezi Objednatelem a Poskytovatelem jako měsíční cena za služby spojené s užíváním Jednotky, Budovy a provozováním Nákupního centra. Dohodnutý Servisní poplatek je stanoven jako paušální platba, a Poskytovatel nemá povinnost doplatit Objednateli poměrnou výši nákladů vynaložených na zajištění provozu Budovy a Nákupního centra;

„**Smlouva**“ znamená tuto smlouvu, včetně všech jejích příloh a pozdějších dodatků, uzavřená v souladu s ustanovením § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku;

„**Společné provozní náklady**“ znamenají náklady Objednatele spojené s vlastnictvím, provozem a údržbou Budovy, včetně nákladů na provoz a údržbu Nákupního centra, jejichž demonstrativní výčet je obsažen v čl. 8 této Smlouvy, resp. souvisejících s provozem Nákupního

centra. Tento podíl bude vypočítán podle poměru plošné výměry Jednotky, k celkové plošné výměře prostor Nákupního centra (bez ohledu na to, zda jsou pronajaté či nikoli);

„**Správce budovy**“ znamená Objednatele nebo jinou osobu smluvně sjednanou Objednatelem za účelem zajišťování správy Budovy, jež může být v této funkci oprávněna Objednatelem k provádění určitých úkonů v jeho zastoupení a k zastupování Objednatele v jednání s Poskytovateli nebytových prostor v Budově. Ke dni uzavření této Smlouvy je Správcem Budovy Objednatel;

„**Účel užívání**“ znamená účel, k jehož dosažení je Poskytovatel oprávněn užívat Jednotku, vymezený v čl. 4 této Smlouvy;

Záhlaví článků v této Smlouvě jsou použita pouze pro lepší orientaci v textu a nemají vliv na výklad žádného ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci § 557 Občanského zákoníku.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1 Objednatel a Poskytovatel společně prohlašují, že mají zájem uzavřít tuto Smlouvu za účelem prezentace Objednatele v reklamních materiálech vydávaných Poskytovatelem, způsobem blíže specifikovaným v čl. 2.5 této Smlouvy a v Příloze č. 5, která je nedílnou součástí této Smlouvy, a za podmínek sjednaných v této Smlouvě (dále jen „**Reklamní kampaň**“) a za toto plnění poskytnout Poskytovateli protiplnění, jehož předmětem je plnění blíže specifikované v čl. 2.3 této Smlouvy, ve stejné hodnotě jako je sjednaná hodnota Reklamní kampaň.
- 2.2 Předmětem této dohody je závazek Poskytovatele zajistit pro Objednatele zajištění Reklamní kampaň ve sjednané hodnotě podle čl. 7.5 této Smlouvy, a tomu odpovídající závazek Objednatele poskytnout Poskytovateli jako protiplnění za zajištění Reklamní kampaň plnění, blíže specifikované v čl. 2.3 této Smlouvy, ve stejné hodnotě jako je hodnota Reklamní kampaň.
- 2.3 Objednatel se v rámci plnění předmětu této Smlouvy podle čl. 2.2 této Smlouvy zavazuje Poskytovateli za podmínek stanovených v této Smlouvě poskytnout k užívání nebytové prostory nacházející se v 1. NP Budovy označené jako jednotka č. K1.16 o výměře 39,50 m², kdy podlahová plocha těchto prostorů a jejich umístění v Budově je zakresleno v situačním plánu, který tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Jednotka**“), a to s vybavením, které bude specifikované v Předávacím protokolu k Jednotce.
- 2.4 Objednatel tímto přenechává Jednotku Poskytovateli ke sjednanému Účelu užívání do užívání a Poskytovatel Jednotku přebírá a zavazuje se ji užívat pouze ke sjednanému Účelu užívání a v souladu s podmínkami stanovenými touto Smlouvou.
- 2.5 Poskytovatel se v rámci plnění předmětu této Smlouvy podle čl. 2.2 této Smlouvy zavazuje pro Objednatele za podmínek stanovených v této Smlouvě provést Reklamní kampaň, tj. prezentaci Objednatele v reklamních materiálech vydávaných Poskytovatelem dle specifikace a ve lhůtách blíže uvedených v čl. 3.3 této Smlouvy a v Příloze č. 5, která je nedílnou součástí této Smlouvy.

2.6 Smluvní strany si zavazují poskytovat vzájemné plnění podle čl. 2 po celou dobu spolupráce blíže specifikovanou v čl. 8.1 této Smlouvy.

3. ZÁKLADNÍ PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN PŘI ZAJIŠTĚNÍ REKLAMNÍ KAMPANĚ

3.1 Objednatel se zavazuje vyčerpat sjednaný objem Reklamní kampaně nejpozději do skončení Doby spolupráce.

3.2 Objednatel se zavazuje, že podmínky spolupráce sjednané v této Smlouvě a výsledek této spolupráce použije výhradně pro své účely, jak jsou stanoveny v této Smlouvě, a tyto podmínky a výsledek spolupráce nepřevéde, nesdělí a nebude zprostředkovávat třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Poskytovatele.

3.3 Poskytovatel se zavazuje zajistit pro Objednatele Reklamní kampaň spočívající v činnostech uvedených v čl. 3.3.1 a v Příloze č. 4, která je nedílnou součástí této Smlouvy: a ve lhůtách, jak jsou tyto činnosti a lhůty individuálně specifikovány, nejpozději však do konce platnosti této Smlouvy.

3.3.1 Uvedení provozovny Jihočeské centrály cestovního ruchu v DOC Mercury (Nákupním centru) do propagačních materiálů.

K dispozici bude nabízeno minimálně 15 druhů propagačních materiálů ve třech jazykových mutacích. Celkový náklad 150 000 kusů tiskovin v celkové hodnotě 1 500 000 Kč.

Distribuce materiálů s uvedením provozovny Jihočeské centrály cestovního ruchu v DOC Mercury (Nákupním centru) na veletrhy cestovního ruchu B2C v České republice a zahraničí na blízkých i vzdálených trzích.

Distribuce materiálů s uvedením provozovny Jihočeské centrály cestovního ruchu v DOC Mercury (Nákupním centru) na workshopech pro B2B klientelu České republiky a zahraničí pro odbornou veřejnost a touroperátory.

Distribuce materiálů s uvedením provozovny Jihočeské centrály cestovního ruchu v DOC Mercury (Nákupním centru) na infocentra v regionu jižní Čechy.

Distribuce materiálů s uvedením provozovny Jihočeské centrály cestovního ruchu v DOC Mercury (Nákupním centru) prostřednictvím agentury Czech Tourism včetně zahraničních zastoupení. Umístění materiálů též na infocentra TIC Staroměstská a TIC Vinohradská.

Uvedení provozovny Jihočeské centrály cestovního ruchu v DOC Mercury (Nákupním centru) na web www.jiznicechy.cz a www.jiznicechypohodove.cz včetně jazykových mutací angličtina a němčina. (249 664 návštěv za rok 2017)

Pravidelné měsíční PR prostřednictvím FB profilů Jižní Čechy, Visit South Bohemia, Südböhmen. Průměrný celkový dosah je 55 111 osob.

Uvedení provozovny Jihočeské centrály cestovního ruchu v DOC Mercury (Nákupním centru) v newsletteru Jižní Čechy.

Prezentace provozovny Jihočeské centrály cestovního ruchu v DOC Mercury (Nákupním centru) v rámci pořádaných press tripů / motivačních cest pro novináře.

Spolupráce s touroperátory, s cestovními agenturami a cestovními kancelářemi. Podávání informací o možnosti návštěvy infocentra a o možnosti využití služeb DOC Mercury (Nákupního centra).

Propagace provozovny Jihočeské centrály cestovního ruchu v DOC Mercury (Nákupním centru) v rámci spolupráce s významnými dopravními partnery v regionu. (Jihočeské letiště, JIKORD, České Dráhy a další)

Prezentace provozovny Jihočeské centrály cestovního ruchu v DOC Mercury (Nákupním centru) v rámci aktivit Jihočeského kraje.

Prodej regionálních produktů (od ledna 2019 se zkušebním provozem od prosince 2018)

Zisk certifikace ATIC

Poskytování tiskových zpráv a samotné PR aktivity včetně prezentace akcí na webu www.jizni.čechy.cz na sociálních sítích a v médiích.

Poskytnutí propagačních předmětů do soutěží.

Zajištění doprovodného kulturního programu.

Podávání informací o pořádaných akcích na základě dodaných podkladů od Objednatele.

Podávání informací o provozovnách umístěných v obchodním centru, na základě dodaných podkladů od Objednatele.

3.4 Poskytovatel se zavazuje zajistit Reklamní kampaň v nejvyšší kvalitě.

4. ÚČEL UŽÍVÁNÍ JEDNOTKY

4.1 Poskytovatel se zavazuje používat Jednotku pouze v souladu s předmětem svého podnikání zapsaného k okamžiku uzavření této Smlouvy v obchodním rejstříku, jehož výpis tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy.

4.2 Poskytovatel je oprávněn užívat Jednotku pouze za účelem provozování informační kanceláře Jihočeské centrály cestovního ruchu (dále jen „Účel užívání“). Poskytovatel není oprávněn používat Jednotku k jinému účelu než k dohodnutému Účelu užívání bez předchozího písemného souhlasu Objednatele. Jakákoli změna Účelu užívání Jednotky nebo rozšíření činností v Jednotce je možná pouze po předchozí dohodě Smluvních stran písemným dodatkem k této Smlouvě.

4.3 Poskytovatel se zavazuje, že získá veškerá potřebná povolení pro svou činnost, která jsou požadována příslušnými právními předpisy a předpisy územní samosprávy, a že bude taková povolení udržovat v platnosti po dobu spolupráce a plnit podmínky pro příslušné činnosti podle uvedených předpisů.

- 4.4 Pokud bylo dohodnuto, že Poskytovatel bude provozovat svou činnost pod určitým označením, Smluvní strany tímto sjednávají, že taková dohoda je součástí definice činností ve smyslu předchozího odstavce a je od nich neoddělitelná.

5. PŘEDÁNÍ JEDNOTKY POSKYTOVATELI

- 5.1 Jednotka bude předána Poskytovateli nejpozději dne 1. 11. 2018
- 5.2 Poskytovatel prohlašuje, že mu je stav Jednotky dobře znám, neboť Jednotku přede dnem uzavření této Smlouvy užíval, zkontroloval výměru Jednotky a její způsobilost a vhodnost sloužit pro sjednaný Účel užívání a že při této prohlídce a kontrole neshledal žádné závady ani omezení, které by bránily užívání jednotky pro sjednaný Účel užívání, nebo které by byly v rozporu s touto Smlouvou a v tomto stavu Jednotku přejímá k užívání, jak stojí a leží.
- 5.3 Stav Jednotky může být podrobně uveden v Předávacím protokolu.
- 5.4 Pokud není v Předávacím protokolu uvedeno jinak, platí, že Poskytovatel převzal Jednotku ve stavu odpovídajícímu této Smlouvě.
- 5.5 Poskytovatel je povinen otevřít Jednotku pro veřejnost a zahájit provoz Jednotky dle této Smlouvy nejpozději dne 1. 11. 2018. Poskytovatel je dále povinen mít otevřenou Jednotku pro veřejnost a provozovat Jednotka dle této Smlouvy po celou Dobu spolupráce. Otevřením a zahájením provozu Jednotky se pro účely této Smlouvy rozumí otevření Jednotky pro veřejnost (návštěvníky Nákupního centra) a zahájení provozování činnosti v Jednotce v rozsahu sjednaného Účelu užívání a řádné nabízení zboží či služeb zákazníkům Nákupního centra v souladu s Účelem užívání. V případě, že Poskytovatel poruší povinnost uvedenou v tomto odstavci, považuje se toto porušení povinností Poskytovatel za podstatné porušení povinností Poskytovatel vůči Objednateli se všemi následky stanovenými v této Smlouvě.

6. DOBA SPOLUPRÁCE

- 6.1 Tato Smlouva se sjednává na dobu **určitou od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019** (dále jen „**Doba spolupráce**“).
- 6.2 Ukončením účinnosti této Smlouvy není dotčena splatnost finančních závazků vzniklých z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní.

7. CENA ZA UŽÍVÁNÍ JEDNOTKY A CENA ZA REKLAMNÍ KAMPAŇ

- 7.1 Za užívání Jednotky uhradí Poskytovatel Objednateli cenu za užívání Jednotky (dále jen „**Cena za užívání**“) a za zajištění Reklamní kampaně uhradí Objednatel Poskytovateli cenu za Reklamní kampaň (dále jen „**Cena za reklamu**“) za podmínek stanovených v tomto článku.
- 7.2 Smluvní strany se dohodly na Ceně za užívání ve výši **500.000,- Kč bez DPH** za celou Dobu spolupráce.
- 7.3 K Ceně za užívání bude připočtena DPH v souladu s platnými právními předpisy. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění bude den vystavení faktury 31.1.2019.

- 7.4 Cena za užívání nebude za žádných okolností snížena kvůli přerušení provozu rozvodných systémů, výtahů, eskalátorů, pohyblivých pásů, nákladních výtahů nebo kvůli přerušení dodávek služeb, krádeži či škodě v Jednotky nebo ve společných prostorech Nákupního centra, ledaže bude prokázáno, že je způsobil Objednatel.
- 7.5 Smluvní strany se dohodly, že Cena za reklamu činí celkem 500.000,- Kč (slovy: pět set tisíc korun českých) bez DPH za celou Dobu spolupráce Dnem uskutečnění zdanitelného plnění bude den vystavení faktury 31.1.2019.

8. SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVÁNÍM JEDNOTKY

- 8.1 S užíváním Jednotky jsou spojeny následující služby:
- (a) dodávka elektrické energie;
 - (b) dodávka pitné vody;
 - (c) dodávka tepla a chladu.
- 8.2 Dodávku elektrické energie si Poskytovatel zajišťuje sám. Objednatel je povinen Poskytovateli poskytnout součinnost potřebnou k přehlášení, popř. uzavření smlouvy s dodavatelem elektrické energie na Poskytovatele. Poskytovatel se zavazuje řádně a včas hradit úplatu za poskytování této služby přímo jejímu dodavateli a v jím určených lhůtách.
- 8.3 Poskytovatel je povinen Objednateli uhradit náklady za dodávku vody do Jednotky podle její skutečné spotřeby zjištěné na podružném vodoměru, umístěném v Jednotce. Výše ceny za 1 m³ spotřebované vody odpovídá ceně, kterou za toto množství účtuje Objednateli dodavatel této služby.
- 8.4 Poskytovatel se zavazuje podílet na skutečných nákladech uhrazených Objednatelem za dodávku tepla a chladu do Budovy, a to v poměru podlahové plochy Jednotky k podlahové ploše všech prostor, do kterých je teplo a chlad dodáván.
- 8.5 Objednatel vyúčtuje Poskytovateli náklady za dodávku vody, tepla a chladu dle předchozích ustanovení Smlouvy vždy jednou za kalendářní čtvrtletí a vyúčtování předloží Poskytovateli zpravidla do 60 dnů po skončení kalendářního čtvrtletí. Poskytovatel je povinen tyto náklady Objednateli uhradit do 14 dnů od předložení vyúčtování.
- 8.6 Pro vyloučení pochybností Poskytovatel výslovně bere na vědomí, že dodávky energií a služeb do Budovy a Jednotky poskytují příslušní dodavatelé a Objednatel je pouze povinen podle této Smlouvy vyvinout úsilí, aby tyto dodávky mohly být do Budovy a Jednotky poskytovány či poskytnutí těchto služeb pro Poskytovatel zprostředkovat. V případě zastavení nebo přerušení dodávek těchto energií nemá tedy Poskytovatel právo na žádnou náhradu škody od Objednatele ani na žádnou slevu na Ceně za užívání ani právo omezit či odložit platbu jakýchkoli částek podle této Smlouvy, avšak má právo (podle příslušných právních předpisů) obdržet případnou náhradu škody od takových dodavatelů. Objednatel v případě přerušení poskytování služeb vyvine maximální úsilí k obnově jejich dodávek a poskytne Poskytovateli při vymáhání nároků na případnou náhradu způsobených škod nezbytnou součinnost.

- 8.7 Poskytovatel sám hradí náklady na úklid Jednotky. Objednatel úklid Jednotky nezajišťuje.

9. SPOLEČNÉ PROVOZNÍ NÁKLADY

- 9.1 Poskytovatel se zavazuje hradit Objednateli po celou dobu trvání Doby spolupráce Podíl na Společných provozních nákladech.

- 9.2 Společné provozní náklady jsou zejména náklady vynakládané na následující služby:

- a) ostraha, provoz a údržba bezpečnostních a protipožárních systémů;
- b) úklid a údržba vnějších a vnitřních oken, veřejně přístupných ploch a společných prostor Nákupního centra, které nepatří k žádné pronajímané jednotce, včetně úklidu sněhu a ledu ve venkovních prostorách Nákupního centra a odvozu odpadků;
- c) zajištění provozu veřejných hygienických zařízení v Nákupním centru;
- d) zajištění provádění údržbářských, opravářských a renovačních prací ve veřejně přístupných prostorech a odstraňování problémů souvisejících s používáním technického vybavení a zařízení návštěvníky Nákupního centra;
- e) zajištění osvětlení, provozu vzduchotechniky, klimatizace, větrání a vytápění společných prostor Nákupního centra, včetně údržby systému zabezpečujícího dodávku médií (elektřina, plyn, voda) do Jednotky;
- f) údržba a používání výtahů;
- g) údržba a provoz zvukových a hudebních systémů;
- h) zajištění všeobecného majetkového pojištění Nákupního centra jako celku;
- i) zajištění všeobecného pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám na společných a veřejně přístupných plochách Nákupního centra;
- j) udržování pojištění pro případ přerušení provozu po celou dobu provozování Nákupního centra;
- k) využívání finančních, právních, technologických, marketingových a jiných poradců v souvislosti s provozováním Nákupního centra, údržbou, vedením účetnictví, zajištěním techniky apod.;
- l) platba daní a poplatků vztahujících se k Budově či provozu Nákupního centra;
- m) krytí nákladů vzniklých ve spojení s plněním specifických požadavků správních orgánů souvisejících s provozováním Nákupního centra;
- n) správa (Property a Facility Management) Nákupního centra;
- o) odpisy, pořízení, pronájem, obnovení (případně pronájem a koupi) nebo opravy částí, instalací, zařízení nebo rozvodných systémů, které jsou určeny ke společnému užívání, včetně udržovacích oprav, generálních oprav a zejména rozsáhlých oprav nosných zdí, kleneb a nosníků atd., a dále práce, jejichž provedení požadují stávající i budoucí předpisy, zejména pokud jde o hygienické a bezpečnostní požadavky stanovené příslušnými správními orgány; jakož i
- p) veškeré další služby nezbytné pro řádný provoz a fungování Nákupního centra;

- 9.3 Poskytovatel se zavazuje platit Objednateli Servisní poplatek v měsíční paušální výši **185,- Kč / 1 m² Jednotky**, tj. **7.307,50 Kč / měsíc bez DPH**. K Servisnímu poplatku bude připočtena DPH v souladu s platnými právními předpisy. Vzhledem k paušální výši Servisního poplatku nárok na Servisní poplatek vzniká Objednateli bez ohledu na skutečnou výši Podílu na Společných provozních nákladech a současně Objednatel není

oprávněn po skončení každého kalendářního roku požadovat po Poskytovateli doplatit rozdíl mezi v daném kalendářním roce uhrazenými Servisními poplatky a Podílem na Společných provozních nákladech v daném kalendářním roce ani není povinen předložit zaslat jejich vyúčtování.

10. PLATEBNÍ PODMÍNKY

- 10.1 Cena za užívání bude Poskytovatelem uhrazena Objednateli a Cena za reklamu bude Objednatelem uhrazena Poskytovateli v souladu s podmínkami stanovenými v čl. 11 této Smlouvy, když Objednatel vystaví Poskytovateli fakturu - daňový doklad ke dni zdanitelného plnění dle čl. 7.3 této Smlouvy a označí je textem „Neproplácejte – kompenzace“ a Poskytovatel vystaví Objednateli fakturu - daňový doklad ke dni zdanitelného plnění podle čl. 7.5 této Smlouvy a označí jej textem „Neproplácejte – kompenzace“. Smluvní strany sjednávají, že vyúčtováním vzájemného plnění, tj. vystavením daňových dokladů dle předchozí věty a jejich doručením druhé Smluvní straně, se pohledávky obou Smluvních stran, tj. Cena za užívání a Cena za reklamu podle této Smlouvy vzájemně započítávají, a to ke dni vystavení daňového dokladu (faktury). Kterákoliv ze Smluvních stran vystaví za tím účelem doklad o zápočtu a zašle jej druhé Smluvní straně do 10 (deseti) dnů od doručení daňového dokladu (faktury) druhé Smluvní strany.
- 10.2 Servisní poplatek je splatný vždy k 10. dni měsíce, za který je Servisní poplatek hrazen.
- 10.3 Veškeré platby dle této Smlouvy jsou splatné bankovním převodem ve prospěch bankovního účtu Objednatele uvedeného ve splátkovém kalendáři, popř. na fakturách. Veškeré platby, na které vzniká Objednateli nárok dle této Smlouvy, se považují za uhrazené okamžikem připsání příslušné částky na účet Objednatele.
- 10.4 Poskytovatel není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Objednatele započítat jakékoli nároky, práva či pohledávky vzniklé v souvislosti s touto Smlouvou proti Servisnímu poplatku nebo jiným platbám dle této Smlouvy, pokud není v této Smlouvě dohodnuto jinak.
- 10.5 Smluvní strany se dohodly, že namísto faktur, může Objednatel Poskytovateli účtovat Servisní poplatek a popř. i další platby (vyjma Ceny za užívání) předáním splátkového kalendáře s přehledem dohodnutých plateb v příslušném kalendářním roce s tím, že tento splátkový kalendář slouží v souladu s ustanovením § 31 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů jako příslušný daňový doklad. Splátkový kalendář bude Poskytovateli vydán po uzavření této Smlouvy a dále pak na další období (zpravidla každého roku) na přelomu prvního a druhého čtvrtletí příslušného roku.
- 10.6 Smluvní strany se dohodly, že splátkový kalendář i faktury mohou být zasílány Poskytovateli v elektronické podobě prostřednictvím emailu na adresy sjednané v této smlouvě pro zasílání oznámení. Poskytovatel s použitím daňových dokladů v elektronické podobě souhlasí v souladu s ustanovením § 26 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

11. UŽÍVÁNÍ JEDNOTKY

- 11.1 Poskytovatel se zavazuje užívat Jednotka pouze v souladu s účelem, pro který byl kolaudován a v souladu s podmínkami této Smlouvy. Poskytovatel je povinen získat veškerá potřebná povolení pro svou činnost, která jsou požadována příslušnými právními předpisy, a taková povolení udržovat v platnosti po celou dobu spolupráce a plnit podmínky pro příslušné činnosti podle uvedených předpisů.
- 11.2 Poskytovatel se zavazuje bez výjimky dodržovat Provozní řád. Podpisem této smlouvy Poskytovatel stvrzuje, že se s Provozním řádem podrobně seznámil. Poskytovatel současně bude dodržovat bezpečnostní a hygienické předpisy, protipožární a evakuační pokyny, sanitární předpisy, technické normy jakož i předpisy týkající se pořádku a čistoty.
- 11.3 Poskytovatel musí udržovat Jednotku otevřenou, vytápěnou nebo klimatizovanou a osvětlenou v době a za podmínek stanovených v Provozním řádu. Poskytovatel není oprávněn přerušit provoz Jednotky bez udání důvodu Objednateli. Jednotka bude otevřena denně od 8:00 do 20:00. V případě změny otevírací doby, bude tato skutečnost oznámena Objednateli minimálně se čtrnáctidenním předstihem.
- 11.4 Jakékoli obchodní praktiky, které by mohly negativně ovlivnit pověst a dobré jméno Nákupního centra (dražební prodej, prodej zboží přímo z palet, hromadný stálý výprodej a snížení cen, získávání zákazníků ve společných prostorech apod.), jsou výslovně zakázány.
- 11.5 Poskytovatel je povinen zajistit zákaz kouření v Jednotce ve smyslu zákona č. 65/2017 Sb., o ochraně zdraví před škodlivými účinky návykových látek, ve znění pozdějších předpisů, a dodržovat veškeré další povinnosti pro něho z této úpravy vyplývající.
- 11.6 Poskytovatel se zavazuje, že zajistí, aby se v Jednotce nenacházel žádný Nebezpečný materiál, ledaže je nakládání s ním v souladu s Účelem užívání a Poskytovatel dodrží veškeré právní předpisy a normy platné pro nakládání s ním.
- 11.7 Poskytovatel je oprávněn v Jednotce používat pouze elektrická zařízení homologovaná, s platnou revizí nebo kontrolou, je-li revize, kontrola či homologace vyžadována právními předpisy. Poskytovatel je povinen na požádání takovouto revizní či kontrolní zprávu bezodkladně Objednateli předložit. Porušení povinnosti vyplývající z tohoto odstavce se považuje za podstatné porušení smlouvy.
- 11.8 Poskytovatel umožní provádění kontrol, revizí, zkoušek, prohlídek apod. veškerých zařízení umístěných v Jednotce Objednatelům či odbornými pracovníky Objednatele. V případě zjištěných závad a nedostatků způsobených Poskytovatelem, jeho zaměstnanci nebo vlivem provozované činnosti, se Poskytovatel zavazuje učinit opatření stanovená kontrolním orgánem nebo Objednatelům v daných termínech.
- 11.9 Poskytovatel prohlašuje, že byl Objednatelům seznámen s tím, že v Budově (včetně prostoru Jednotky) stále probíhají stavební a jiné práce spojené s odstraňováním vad Budovy (zejména práce v souvislosti s odstraňováním vad původním zhotovitelem Budovy), které mohou vyžadovat omezení provozu Jednotky, nebo jeho dočasné zastavení. Poskytovatel je povinen strpět provedení těchto prací a dále i jakýchkoli jiných

prací, které bude Objednatel považovat za nezbytné v souvislosti s údržbou, zachováním a vylepšením Budovy nebo v souvislosti s odstraňováním jakýchkoli vad Budovy, se stavebními úpravami (včetně nástavby, vestavby), a to jak v Jednotce, tak v ostatních částech Nákupního centra nebo jeho okolí kdykoli po dobu trvání Doby spolupráce, a to bez jakéhokoliv nároku na odškodnění, vrácení Ceny za užívání či jeho části nebo uplatnění slevy na Ceně za užívání či jiných platbách. Poskytovatel je povinen přijmout všechna opatření nezbytná k provedení těchto prací na své náklady, zejména zpřístupnit Objednateli Jednotku v potřebném rozsahu.

- 11.10 Objednatel je oprávněn z vážných důvodů vstupovat do Jednotky kdykoli. V ostatních případech je oprávněn vstupovat do Jednotky po předchozím upozornění Poskytovatele v jeho provozních hodinách za účelem kontroly Jednotky a způsobu jejího užívání. V posledních třech měsících trvání Doby spolupráce je Objednatel oprávněn vstupovat do Jednotky v souvislosti s jeho předváděním dalšímu potenciálnímu uživateli.

12. ÚDRŽBA A OPRAVY A STAVEBNÍ ÚPRAVY JEDNOTKY

12.1 Poskytovatel je povinen na vlastní náklady a nebezpečí po celou Dobu spolupráce:

- (a) udržovat Jednotku v čistotě a ve stavu vyhovujícím Účelu užívání;
- (b) odstraňovat vady a provádět opravy a údržbu Jednotky a jeho vybavení způsobem sjednaným v této Smlouvě.

V případě porušení shora uvedených závazků je Objednatel oprávněn zajistit jejich splnění na náklady Poskytovatele.

12.2 Poskytovatel je povinen na své náklady a nebezpečí odstraňovat vady a provádět veškeré opravy a údržbu Jednotky, zejména:

- (a) odstraňovat veškeré vady Jednotky a technických a technologických zařízení umístěných v Jednotce, které se projeví po předání Jednotky Poskytovateli k užívání;
- (b) veškerá údržba a opravy nosných stěn, klenutí, nosníků, a příček nacházejících se v Jednotce včetně jejich pravidelného malování;
- (c) údržba a veškeré opravy podlahové vrstvy v Jednotce. Podlahovou vrstvu v Jednotce je Poskytovatel povinen při skončení Doby spolupráce předat Objednateli alespoň v takovém stavu, v jakém ji od Objednatele převzal. Při opotřebení podlahové vrstvy (i v rámci obvyklého opotřebení) v takovém rozsahu, že podlahová vrstva po estetické a funkční stránce neodpovídá stavu, v jakém ji Poskytovatel od Objednatele převzal, je Poskytovatel povinen podlahovou vrstvu vyměnit, bude-li to Objednatel po něm požadovat, a to za jinou podlahovou vrstvu srovnatelné kvality a vzhledu. Bude-li kvalita a/nebo vzhled odlišný je potřeba před pořízením podlahové vrstvy souhlasu Objednatele.
- (d) veškeré opravy a údržba veškerých technických a technologických součástí a zařízení nacházejících se v Jednotce, včetně osvětlení, požárních hlásičů, alarmů.
- (e) údržba a opravy rolet nacházejících se při vstupu do Jednotky. V případě vzniku jakékoli vady, nebo poruchy rolety, je Poskytovatel povinen vadu nebo poruchu neprodleně odstranit.
- (f) veškeré další opravy a údržbu potřebnou k tomu, aby nedocházelo ke znehodnocování Jednotky.

- 12.3 Poskytovatel je oprávněn provádět v Jednotce stavební úpravy pouze s předchozím písemným souhlasem Objednatele a za podmínky, že budou řádně povoleny či ohlášeny dle příslušných právních předpisů. Poskytovatel je povinen předložit Objednateli k předběžnému schválení všechny plány a návrhy týkající se stavebních úprav a změn Jednotky, které si přeje provést v Době spolupráce. Objednatel si vyhrazuje právo zamítnout takové stavební změny a úpravy Jednotky, jejich vybavení a zařízení, které považuje za neslučitelné s image Nákupního centra, s bezpečností Nákupního centra, které by mohly narušit pevnost konstrukce nebo nedospějí-li Smluvní strany k dohodě ohledně rozsahu a charakteru stavebních úprav. Porušení závazků obsažených v tomto odstavci se považuje za podstatné porušení této Smlouvy.
- 12.4 Poskytovatel se zavazuje předložit Objednateli ke schválení harmonogram jakýchkoli prací, které je oprávněn či povinen provádět. Poskytovatel není oprávněn zahájit tyto práce dříve, než Objednatel schválí harmonogram a způsob, jakým budou provedeny.
- 12.5 Odsouhlasené stavební úpravy je Poskytovatel povinen provádět v souladu s právními předpisy, technickými normami a vydanými rozhodnutími. Nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak, provádí Poskytovatel stavební úpravy na své náklady a po skončení stavební úpravy okamžitě písemně informuje Objednatele, že stavební úprava byla dokončena. Po skončení Doby spolupráce je Poskytovatel povinen Jednotku uvést do původního stavu. Pro vyloučení pochybností Poskytovatel nemá v případě skončení užívání Jednotky dle této Smlouvy žádné finanční nároky v souvislosti se stavebními úpravami a zhodnocením Jednotky, a to i v případě, že je po skončení užívání Jednotky dle této Smlouvy neodstraní, nebude-li mezi Objednatelem a Poskytovatelem výslovně sjednáno jinak.
- 12.6 Poskytovatel nesmí za žádných okolností během stavebních úprav a prací používat žádný materiál s obsahem azbestu nebo jiných zakázaných látek. V případě, že stavební materiály, které Poskytovatel používá, jsou zakázány platnými právními předpisy nebo obsahují azbest nebo jiné zakázané látky, může Objednatel požadovat na Poskytovateli, aby je kdykoli odstranil na své náklady, odpovědnost a nebezpečí, a to zejména po ukončení této Smlouvy.
- 12.7 Poskytovatel je oprávněn Jednotku po předchozím písemném odsouhlasení Objednatele vymalovat.
- 12.8 Poskytovatel je povinen připojit na své vlastní náklady zařízení, které se v Jednotce nachází, ke společným rozvodným systémům, které jsou k tomu určeny a které se nacházejí v Jednotce nebo ve společných prostorech Nákupního centra.
- 12.9 Poskytovatel je povinen hradit náklady na veškeré vnitřní i vnější instalace v Jednotce.
- 12.10 Porušení jakéhokoli závazku Poskytovatel obsaženého v tomto článku se považuje za podstatné porušení této Smlouvy.

13. SÍDLO A OZNAČENÍ

- 13.1 Se souhlasem Objednatele a pouze po předchozím písemném schválení provedení, vzhledu a umístění ze strany Objednatele může mít Poskytovatel právo umístit v Budově,

na střešním plášti Budovy, na vnějších zdech Budovy či u vchodu do Budovy Označení. Veškeré změny Označení, jeho provedení a vzhledu či umístění podléhají předchozímu písemnému souhlasu Objednatele. Porušení závazků Poskytovatele dle tohoto odstavce se považuje za podstatné porušení této Smlouvy.

- 13.2 Poskytovatel je oprávněn umístit Objednatelem odsouhlasené Označení na místo písemně předem dohodnuté s Objednatelem, to za předpokladu získání všech potřebných stanovisek či povolení ze strany orgánů státní správy. Náklady spojené s výrobou a umístěním Označení či získání potřebných povolení či stanovisek jdou k tíži Poskytovatele.
- 13.3 Poskytovatel neumístí na oknech ani průčelí Budovy bez předchozího písemného souhlasu Objednatele žádné plakáty, letáky, vlajky, transparenty ani informační tabule. Nevyplývá-li ze souhlasu Objednatele, že souhlas je udělený na dobu určitou, platí, že souhlas je udělen na dobu neurčitou a Objednatel jej může kdykoli s patnáctidenním předstihem zrušit.
- 13.4 Poskytovatel je povinen na žádost Objednatele nebo příslušného správního orgánu veškeré neoprávněné informační tabule nebo jiná označení okamžitě odstranit.
- 13.5 Poskytovatel je oprávněn umístit v Jednotce své sídlo a zapsat Jednotku jako své sídlo do obchodního rejstříku, popř. jiných evidencí, pouze s předchozím písemným souhlasem Objednatele. Nejpozději ke Dni ukončení spolupráce je Poskytovatel povinen změnit registraci svého sídla a zajistit provedení výmazu Jednotky jako sídla Poskytovatele z obchodního rejstříku a/nebo dalších veřejně dostupných evidencí, ve kterých je Jednotka jako sídlo Poskytovatele zapsána. V případě odstoupení Objednatele od této Smlouvy je Poskytovatel povinen výše uvedenou povinnost splnit do 10 dnů ode Dne ukončení spolupráce.
- 13.6 Poskytovatel je oprávněn umístit v Jednotce sídla jiných osob pouze po předchozím písemném souhlasu Objednatele. Pro odstranění sídla těchto osob platí shodně to, co pro odstranění sídla Poskytovatele.

14. UŽÍVÁNÍ JEDNOTKY TŘETÍ OSOBOU A POSTOUPENÍ PRÁV A ZÁVAZKŮ

- 14.1 Poskytovatel má právo přenechat Jednotku či její část do užívání třetí osobě (podnájemci) pouze s předchozím písemným souhlasem Objednatele. Souhlas se musí vztahovat jak na osobu uživatele, tak na obsah podnájemní či obdobné smlouvy. Pokud Poskytovatel přenechá Jednotku či její část do užívání třetí osobě, pak Poskytovatel ručí a odpovídá Objednateli za jakékoli jednání třetí osoby (podnájemce) v souladu s ustanoveními této Smlouvy a Provozního řádu a odpovídá za veškeré škody způsobené třetí osobou (podnájemcem), jeho zákazníky, dodavateli, a s vědomím třetí osoby (podnájemce) jinými třetími osobami, a za veškeré porušení povinností uvedených ve Smlouvě nebo Provozním řádu těmito osobami.
- 14.2 Pokud dojde k porušení povinností vyplývajících z této Smlouvy, které jsou důvodem výpovědi, třetí osobou (podnájemcem), je Objednatel oprávněn tuto Smlouvu Poskytovateli vypovědět. Je-li před podáním výpovědi potřeba učinit výzvu k nápravě, postačí, když tato výzva bude doručena Poskytovateli. Uvedené platí obdobně v případě,

že třetí osoby (podnájemce) poruší povinnosti vyplývající z této Smlouvy způsobem, které jsou důvodem pro odstoupení od této Smlouvy ze strany Objednatele.

- 14.3 Pokud bude Objednatel přijímat platby od třetí osoby, neznamená to výslovné ani domnělé přijetí žádných nájemních či jiných užívacích práv takové třetí osoby.
- 14.4 Poskytovatel není oprávněn bez písemného souhlasu Objednatele převést práva či povinnosti z této Smlouvy či tuto Smlouvu jako celek na třetí osobu.
- 14.5 Smluvní strany souhlasí, že Smlouva bude rovněž závazná i pro právního nástupce Poskytovatele. Dále se obě Smluvní strany dohodly, že práva a povinnosti Objednatele založená touto Smlouvou přecházejí na právního nástupce Objednatele.
- 14.6 Jakékoli jednání Poskytovatel v rozporu s ustanoveními tohoto článku se považuje za podstatné porušení Smlouvy a Objednateli tím vzniká právo od této Smlouvy odstoupit.

15. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI POSKYTOVATELE

- 15.1 Poskytovatel bude užívat Jednotku způsobem, kterým nebude rušit další uživatele a nájemce ostatních prostor v Budově.
- 15.2 Poskytovatel nesmí užívat společné prostory v Budově, chodby, schodiště ani vstupní haly ke skladování a vybalování či balení zboží nebo jiných materiálů, jejich vystavování, instalaci pultů, prodejních automatů, stánků ani jiného zařízení.
- 15.3 Poskytovatel nesmí používat v Jednotce žádné reproduktory ani jinou ozvučovací techniku, jejíž zvuk by mohl pronikat mimo Jednotku. Kromě toho Poskytovatel nesmí užívat žádné elektrické ani jiné přístroje, jež by mohly rušit radiotelefonický, datový či televizní signál v Budově.
- 15.4 Poskytovatel nesmí zatěžovat podlahy Jednotky nad maximální přípustnou mez. V případě pochybnosti o možném maximální zatížení podlahy Jednotky je Poskytovatel povinen zajistit stanovisko Objednatele.
- 15.5 Poskytovatel nesmí bez předchozího písemného souhlasu Objednatele umisťovat v Jednotce žádné motory, kompresory, chladicí jednotky ani žádné jiné strojní vybavení, nejsou-li nezbytné v souvislosti s odsouhlaseným předmětem podnikání v Jednotce. Motory, stroje, kompresory, chladicí jednotky nebo jiné takové vybavení, jež budou se souhlasem Objednatele umístěny v Jednotce, musejí být vybaveny tak, aby nerušily další nájemce Budovy. Poskytovatel je povinen na požádání Objednatele odstranit z Jednotky jakékoli požadované zařízení, i když k umístění takových motorů, strojů nebo jiného vybavení v Jednotce získal Poskytovatel předchozí souhlas Objednatele.
- 15.6 Poskytovatel je povinen bezodkladně učinit na vlastní náklady opatření včetně potřebných oprav nebo výměny zařízení a přístrojů v Jednotce, jejichž cílem bude zamezení jakýchkoli emisí, jako např. hluku, zápachu, vody, vlhkosti atd. z Jednotky, jež by pronikalo do dalších prostor Budovy. Poskytovatel nesmí vyhazovat ani vypouštět žádný Nebezpečný materiál do dešťové ani splaškové kanalizace a zavazuje se, že neučiní nic, co by mohlo způsobit ucpání takového vedení.

- 15.7 Pokud Objednatel omezí nebo upraví volný pohyb ve společných prostorách Budovy, dočasně nebo trvale určí některou společnou část Budovy k organizaci obchodních akcí nebo instalaci stánků k prodeji zboží, Poskytovatel není oprávněn vůči Objednateli uplatňovat žádné nároky ani není oprávněn s ohledem na takové změny žádat o úpravu výše Ceny za užívání ani jiných plateb Poskytovatele, jež je Poskytovatel povinen podle Smlouvu platit, ani mu nevzniká právo na žádnou náhradu škody ze strany Objednatele.
- 15.8 Poskytovatel se zavazuje používat jméno, ochrannou známku a logo Nákupního centra ve všech propagačních materiálech týkajících se Jednotky v Nákupním centru.
- 15.9 Poskytovatel se zavazuje Objednatele neprodleně informovat o jakýchkoli zásadních změnách ve svém právním postavení a schopnosti provozovat svoji podnikatelskou činnost v Jednotce v souladu s příslušnými předpisy, jakož i schopnost dodržovat své závazky z této Smlouvy.
- 15.10 Poskytovatel zajistí, aby byly plněny úkoly týkající se protipožární ochrany podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a souvisejících právních předpisů a bude dodržovat všechny další požadavky na bezpečnost.
- 15.11 Poskytovatel odpovídá za nakládání s odpadem jako jeho původce podle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech ve znění pozdějších předpisů, a souvisejících předpisů, a to až do doby, kdy bude odpad předán osobě oprávněné k jeho likvidaci.
- 15.12 Poskytovatel se zavazuje dodržovat a plnit veškeré povinnosti stanovené v Provozním řádu. Odchylná ujednání v této Smlouvě mají přednost před zněním Provozního řádu.

16. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI OBJEDNATELE

- 16.1 Kromě dalších závazků Objednatele stanovených v této Smlouvě se Objednatel tímto zavazuje:
- (a) Zajistit Poskytovateli klidné a nerušené užívání Jednotky s tím, že Objednatel má právo provádět práce v jiných částech Budovy v rámci výstavby, renovace nebo vnitřní přestavby Budovy a v případě takových prací se závazek Objednatele podle tohoto článku omezuje na podání příslušného oznámení v přiměřeném časovém předstihu a provedení veškerých přiměřených opatření k minimalizaci nepříznivého vlivu na užívání Jednotky Poskytovatelem, který mohou tyto práce způsobit. Poskytovatel nemá z důvodu provádění zmíněných prací právo na žádné snížení ani pozastavení Ceny za užívání ani Servisního poplatku.
- (b) Umožnit Poskytovateli a jeho zaměstnancům přístup do Jednotky po dobu 24 hodin denně, návštěvníkům a klientům Poskytovatel pak v provozní době Nákupního centra.

17. SPRÁVCE BUDOVY A PROVOZNÍ ŘÁD

- 17.1 Objednatel si vyhrazuje právo kdykoli během Doby spolupráce ustanovit Správce budovy nebo Správce budovy změnit. Poskytovatel je povinen v rozsahu zmocnění Správce budovy se Správcem budovy jednat na místo s Objednatelem, neurčí-li Objednatel jinak.
- 17.2 Objednatel je oprávněn kdykoli po Dobu spolupráce jednostranně změnit Provozní řád. Změnu Provozního řádu či jeho nové znění je Objednatel oprávněn zaslat Poskytovateli

elektronicky. Změna Provozního řádu je vůči Poskytovateli účinná okamžikem účinnosti změny, ne však dříve než doručení informace o změně Provozního řádu.

18. POJIŠTĚNÍ

18.1 Poskytovatel je povinen na vlastní náklady a vlastním jménem uzavřít a po celou Dobu spolupráce udržovat níže uvedená pojištění s odpovídající pojistnou ochranou:

- (a) pojištění movitého majetku Poskytovatele vlastního či cizího po právu užívaného umístěného v Jednotce (nábytek, zařízení a další vybavení) proti všem obvyklým rizikům, zejména proti rizikům: sdruženého živlu, vandalismu a odcizení.
- (b) pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám s pojistnou ochranou proti všem druhům škod (na životě, zdraví a majetku nebo jiných právech).

Porušení této povinnosti je podstatným porušením této Smlouvy.

18.2 Rozsah sjednaného pojištění, výše pojistných částek, limitů a spoluúčástí je uvedena v pojistných smlouvách č. 0503007015, 0010058018, 0010059018 a 7720839217. Poskytovatel předloží Objednateli, kdykoliv jej o to požádá, kopie příslušných pojistných smluv v aktuálním znění a/nebo potvrzení o tom, že sjednané pojištění je v požadovaném rozsahu platné a účinné.

18.3 Provádí-li Poskytovatel odsouhlasené úpravy Jednotky, uzavře Poskytovatel na dobu provádění stavebních prací stavební pojištění. Forma, obsah a výše takového pojištění budou sjednány s Objednatelem před zahájením takových prací. Případné pojištění by bylo uzavíráno organizací JCCR mimo rámec dosud sjednaných pojistných smluv Jihočeského kraje a ne na její náklady nebude-li dohodnuto s Jihočeským krajem jinak.

18.4 Poskytovatel je povinen, kdykoli k tomu bude vyzván, předložit Objednateli kopii pojistných smluv a potvrzení o tom, že jeho povinnosti ohledně pojištění vyplývající z této Smlouvy jsou splněny (zejména je zapláceno pojistné). Porušení této povinnosti se považuje za podstatné porušení této Smlouvy.

19. UKONČENÍ SMLOUVY

19.1 Objednatel může tuto Smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou z následujících důvodů:

- (a) Poskytovatel užívá Jednotku v rozporu s touto Smlouvou a nezjedná nápravu ani do deseti (10) dnů od doručení písemné výzvy k nápravě;
- (b) Poskytovatel porušuje klid a pořádek v Budově či zasahuje do oprávněných práv dalších subjektů užívajících Budovu či její část, a toto své porušení nenapraví ani v dodatečně lhůtě dvou (2) dnů od doručení písemné výzvy Objednatele;
- (c) Poskytovatel neužívá Jednotku po dobu více než šedesát (60) dnů;
- (d) Poskytovatel opakovaně porušuje jiné než v tomto článku (19. Smlouvy) uvedené povinnosti, které jsou stanoveny v této Smlouvě a toto své porušení nenapraví ani v dodatečně lhůtě deseti (10) dnů od doručení písemné výzvy Objednatele;
- (e) v dalších případech stanovených v ustanovení § 2309 Občanského zákoníku;

19.2 Objednatel může tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že:

- (a) Poskytovatel je v prodlení s úhradou Servisního poplatku či jeho části, nebo jakékoli jiné platby dle této Smlouvy o více než jeden měsíc;
 - (b) Poskytovatel podstatně poruší Smlouvu ve smyslu ustanovení § 2002 Občanského zákoníku;
 - (c) Poskytovatel pozbude oprávnění nezbytná k provádění své činnosti v Jednotce;
 - (d) Poskytovatel neuzavře pojištění podle této Smlouvy nebo pojištění zanikne a Poskytovatel bez zbytečného odkladu nesjedná nové pojištění dle této Smlouvy;
 - (e) vůči Poskytovateli bude zahájeno insolvenční řízení nebo bude pravomocně zjištěn úpadek Poskytovatel;
 - (f) Poskytovatel nesplní jakoukoli ze svých oznamovacích povinností uvedených v článku 22.1 a článku 22.2 Smlouvy;
 - (g) Poskytovatel přenechá Jednotka nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu Objednatele;
 - (h) Poskytovatel v rozporu s touto Smlouvou změnil předmět podnikání, který v Jednotky provozuje, a/nebo faktický způsob užívání Jednotky bez předchozího písemného souhlasu Objednatele;
 - (i) v ostatních případech stanovených touto Smlouvou či právními předpisy.
- 19.3 V případech uvedených v předchozím odstavci nájem končí okamžikem doručení výpovědi Poskytovateli.
- 19.4 Poskytovatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou, pokud:
- (a) Jednotka nemůže být užíván k účelu užívání podle této Smlouvy z důvodů na straně Objednatele po dobu delší než jeden (1) měsíc a Objednatel nezjedná nápravu ani přes písemné upozornění Poskytovatel ve lhůtě, kterou mu k tomu Poskytovatel stanoví, přičemž tato lhůta nebude kratší než třicet (30) dní;
 - (b) Objednatel opakovaně hrubě porušuje své podstatné povinnosti stanovené v této Smlouvě a nezjedná nápravu ani přes písemné upozornění Poskytovatele ve lhůtě, kterou mu k tomu Poskytovatel stanoví, přičemž tato lhůta nebude kratší než třicet (30) dní;
- 19.5 Výpovědní doba v případě výpovědi dle článku 19.1. a/nebo 19.4. začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně a skončí k poslednímu dni výpovědní doby.
- 19.6 Smluvní strany tímto výslovně sjednávají, že výpovědním důvodem ze strany Poskytovatele nemůže být ztráta způsobilosti k provozování činnosti, pro kterou Poskytovatel Jednotku užívá.
- 19.7 Výpověď této Smlouvy musí být učiněna písemným oznámením jedné Smluvní strany zaslaným druhé Smluvní straně s uvedením důvodů stanovených touto Smlouvou, z nichž je výpověď dána.
- 19.8 Výpověď této Smlouvy ani odstoupení od této Smlouvy nemá vliv na povinnost Poskytovatele uhradit smluvní pokuty a další platby dle této Smlouvy.

- 19.9 Objednatel je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že Poskytovatel v rámci plnění předmětu této Smlouvy podle čl. 2.2 této Smlouvy Smlouvy neprovede pro Objednatele za podmínek stanovených v této Smlouvě Reklamní kampaň řádně a včas v souladu s čl. 2.1 a čl. 2.5 a 3.3 této Smlouvy a v Příloze č. 5, která je nedílnou součástí této Smlouvy, a to ani do patnácti (15) dnů ode dne doručení písemné výzvy Objednatele k provedení Reklamní kampaně.
- 19.10 Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2315 Občanského zákoníku a Poskytovatel tedy nemá jakékoli právo na náhradu za výhodu Objednatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované Poskytovatelem.

20. POVINNOSTI PŘI SKONČENÍ SMLOUVY

- 20.1 Ke Dni ukončení spolupráce je Poskytovatel povinen uvést Jednotku do jeho původního stavu, jak je tento uveden v Předávacím protokolu, a to s ohledem na běžné opotřebení (není-li v této Smlouvě sjednáno pro konkrétní případ jinak), a v tomto stavu Jednotku vyklidit a odevzdat ji zpět Objednateli.
- 20.2 Poskytovatel se zavazuje, že odevzdá Jednotku Objednateli vyklizenou, čistou a ve stavu schopném okamžitého následného pronájmu.
- 20.3 Objednatel má právo požadovat, aby Poskytovatel neodstraňoval stavební/technické úpravy a změny provedené Poskytovatelem během Doby spolupráce a Objednatel z tohoto důvodu není povinen poskytnout Poskytovateli žádnou náhradu.
- 20.4 Nevyklidí-li Poskytovatel Jednotku v souladu s ustanoveními tohoto článku, má Objednatel právo vyklidit Jednotku sám nebo jej dát vyklidit na náklady Poskytovatele. Věci odstraněné z Jednotky budou uloženy na náklady Poskytovatele u Objednatele nebo třetí osoby.
- 20.5 Poskytovatel bezprostředně před skončením Doby spolupráce učiní opatření požadovaná dodavatelé energií a poskytovateli telefonních služeb a zruší nebo převede dodavatelské smlouvy na energie a o užívání telefonních linek na Objednatele nebo osobu Objednatelem určenou. Pro případ, že tak neučiní, Poskytovatel tímto neodvolatelně zmocňuje Objednatele, aby tak učinil na náklady Poskytovatele za něj.
- 20.6 Bude-li Poskytovatel i nadále užívat Jednotku i po skončení Doby spolupráce bez souhlasu Objednatele a bez další písemné dohody, pak se tato skutečnost v žádném případě nepovažuje za automatické prodloužení platnosti této Smlouvy.

21. UTVRZENÍ ZÁVAZKŮ

- 21.1 Bude-li Poskytovatel v prodlení s úhradou platby jakékoli finanční částky splatné podle této Smlouvy (nerozhodno zda se bude jednat o Servisní poplatek, vyúčtování poskytnutých služeb, apod.), je Poskytovatel povinen zaplatit Objednateli smluvní pokutu, jejíž výši Smluvní strany sjednávají na 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

- 21.2 Poruší-li Poskytovatel kteroukoli ze svých povinností, která představuje podstatné porušení této Smlouvy, zavazuje se uhradit Objednateli smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých).
- 21.3 Poruší-li Poskytovatel kteroukoli ze svých povinností podle článku 12. Smlouvy nebo přenechá-li Poskytovatel Jednotku nebo jeho část bez předchozího písemného souhlasu Objednatele do užívání třetí osobě, vzniká Objednateli nárok na smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých) za takové jednotlivé porušení závazku Poskytovatel.
- 21.4 V případě, že Poskytovatel neumožní Objednateli nebo třetím osobám určeným Objednatelem vstup do Jednotky za účelem kontroly Jednotky nebo za účelem provádění stavebních a jiných prací (odstraňování vad, provádění oprav a údržby, zhodnocení atd.) v Jednotce, a/nebo jestliže neposkytne součinnost s provedením této kontroly nebo takových prací, to vše v rozsahu v rozsahu sjednaném v této Smlouvě, zavazuje se zaplatit Objednateli jednorázovou smluvní pokutu ve výši 50.000,-Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) a dále smluvní pokutu ve výši 3.000,-Kč za každý započatý den prodlení se splněním této povinnosti.
- 21.5 Bude-li Poskytovatel užívat Jednotku i po skončení Doby spolupráce bez souhlasu Objednatele, pak Poskytovatel uhradí Objednateli za každý započatý den takového užívání smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč (slovy: dvě tisíce korun českých).
- 21.6 V případě, že Poskytovatel v rámci plnění předmětu této Smlouvy podle čl. 2.2 této Smlouvy neprovede pro Objednatele za podmínek stanovených v této Smlouvě Reklamní kampaň řádně a včas v souladu s čl. 2.1 a čl. 2.5 a 3.3 této Smlouvy a v Příloze č.4, která je nedílnou součástí této Smlouvy, a to ani do patnácti (15) dnů ode dne doručení písemné výzvy Objednatele k provedení Reklamní kampaně, zavazuje se Poskytovatel uhradit objednateli smluvní pokutu ve výši poměrné části nesplněných služeb.
- 21.7 Smluvní pokuty jsou splatné na výzvu oprávněné strany.
- 21.8 Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo poškozené strany na náhradu škody, a to i ve výši, v jaké škoda převyší smluvní pokutu. Smluvní strany si tímto potvrzují, že sjednaná výše smluvních pokut je přiměřená zajišťovaným povinnostem a odpovídá významu, jaký má dodržení dohodnutých závazků pro Objednatele s ohledem na provozování Nákupního centra.

22. OZNAMOVÁNÍ A DORUČOVÁNÍ

- 22.1 Poskytovatel je povinen bezodkladně písemně informovat Objednatele o zahájení (i) insolvenčního řízení; (ii) exekučního řízení; a/nebo převodu, fúzi nebo spojení nebo jiných podstatných změn vlastnické struktury/struktury společníků Poskytovatel nebo kterékoli její části.
- 22.2 Do patnácti (15) pracovních dnů bude Poskytovatel:
- (a) Informovat Objednatele o jakékoli pojistné události týkající se Jednotky a/nebo

- (b) Informovat Objednatele o jakémkoli pojistném nároku podaném Poskytovatelem. Bude-li Jednotka poškozen nebo zničen požárem či jinou nehodou nebo pojistnou událostí, Poskytovatel urychleně a řádně opraví, provede rekonstrukci nebo výměnu takové stavby nebo její části a uvede Jednotka do stavu přijatelného pro Objednatele a v každém případě do stavu, který nebude horší, než v jakém byl bezprostředně před takovým poškozením.

22.3 Jakékoli oznámení podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní bude:

- (a) v písemné podobě;
- (b) v jazyce českém;
- (c) straně na adresu uvedenou ve Smlouvě nebo na jinou adresu k rukám osoby, které příslušná Smluvní strana sdělí druhé Smluvní straně písemně nejpozději sedm (7) dní před odesláním oznámení.

22.4 Nebude-li důkaz o dřívějším doručení, má se za to, že oznámení je doručeno:

- (a) je-li doručováno osobně, v době zanechání na adrese uvedené ve Smlouvě;
- (b) je-li zasíláno poštou, do třech (3) pracovních dnů po předání oznámení k poštovní přepravě;

22.5 Smluvní strany souhlasí, že s výjimkou:

- (a) výpovědi;
- (b) výzvy Objednatele k nápravě při porušení povinností;
- (c) oznámení o odstoupení od Smlouvy;
- (d) oznámení o prodeji nebo pronájmu podniku Poskytovatel nebo převodu majetku Poskytovatel na třetí osobu;
- (e) oznámení o zahájení (i) insolvenčního řízení a (ii) exekučního řízení,
- (f) oznámení o změně adresy pro doručování;

mohou být oznámení doručována i emailem.

22.6 Určené adresy pro doručování Smluvním stranám jsou:

- (a) V případě Objednatele:

Adresa jeho sídla uvedená v záhlaví této Smlouvy

Telefonní číslo:

Email:

Kontaktní osoba:

Telefonní číslo:

Email:

Kontaktní osoba:

- (b) V případě Poskytovatel:

Adresa jeho sídla uvedená v záhlaví této Smlouvy

Telefonní číslo:

Email:

Kontaktní osoba:



23. ŘEŠENÍ SPORŮ

- 23.1 Veškeré spory vyplývající z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní řeší Smluvní strany. Nepodaří-li se Smluvním stranám spor vyřešit smírem poté, co vyvinou přiměřené úsilí, pak takový spor vzniklý z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní spadá do výlučné pravomoci soudů České republiky. Pro ten účel si Smluvní strany sjednávají příslušnost soudu věcně příslušného pro okres České Budějovice.

24. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

- 24.1 Poskytovatel se zavazuje Objednatele neprodleně informovat o jakýchkoli zásadních změnách ve svém právním postavení a schopnosti provozovat svoji podnikatelskou činnost v souladu s příslušnými předpisy.
- 24.2 Jestliže Poskytovatel nesplní svoji povinnost vyplývající z této Smlouvy a nenapraví vzniklou situaci do osmi (8) dnů poté, co obdrží upozornění Objednatele, má Objednatel právo zajistit provedení takové povinnosti nebo nápravu následků nedodržení povinnosti prostřednictvím jakékoli osoby, kterou Objednatel vybere, na náklady, nebezpečí a odpovědnost Poskytovatel. Veškeré náklady spojené s takovým postupem budou nahrazeny z Kauce, povinnost Poskytovatel doplnit Kaucí do původní výše zůstává nedotčena.
- 24.3 Neuplatnění ani opoždění kterékoli Smluvní strany s uplatňováním práva, prostředku právní ochrany, pravomoci nebo výsady takové Smluvní strany podle této Smlouvy, ani žádný způsob jednání mezi účastníky Smlouvy nezakládá domněnku ani se nevykládá tak, že by se jich tato smluvní strana vzdávala, ani jedno nebo částečné uplatnění jakéhokoli práva, prostředku právní ochrany, pravomoci nebo výsady nebrání žádnému jeho dalšímu uplatnění ani uplatnění kteréhokoli jiného práva, prostředku právní ochrany, pravomoci nebo výsady. Práva udělená touto Smlouvou jsou kumulativní a žádná práva poskytovaná ze zákona jimi nejsou dotčena.
- 24.4 Jakékoli neuplatnění postihu za porušení podmínek této Smlouvy nebo neplnění na jejím základě se nepovažuje za vzdání se postihu za jakékoli následné porušení nebo neplnění a v žádném případě jím nejsou dotčeny další podmínky této Smlouvy.
- 24.5 Veškeré pohledávky Objednatele za Poskytovatelem, vzniklé na základě této Smlouvy či v souvislosti s ní, se promlčují ve lhůtě 5 let od okamžiku jejich splatnosti.

25. VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

- 25.1 Tato Smlouva představuje úplné ujednání o předmětu této Smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy a nahrazuje veškeré jejich předcházející dohody a ujednání o stejném předmětu. Žádný projev Smluvních stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovným ustanovením této Smlouvy.

- 25.2 Strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této Smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu této Smlouvy.
- 25.3 Strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy.
- 25.4 Poskytovatel přebírá podle § 1765 Občanského zákoníku riziko změny okolností, zejména v souvislosti s jeho možnostmi využívat Jednotka ke Sjednanému účelu užívání, a plnit povinnosti stanovené touto Smlouvou. Aplikace ustanovení § 2315 Občanského zákoníku se vylučuje.
- 25.5 Tato Smlouva vstupuje v platnost a nabývá účinnosti dnem podpisu oběma jejími účastníky.
- 25.6 Jakékoli právní vztahy, jež nejsou upraveny touto Smlouvou, se řídí právním řádem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku.
- 25.7 Jakékoli změny a dodatky této Smlouvy lze provádět pouze v písemné podobě, jinak se ke změně nepřihlíží. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna emailových nebo elektronických zpráv. Tuto Smlouvu lze zrušit pouze písemně.
- 25.8 Je-li kterékoli ustanovení této Smlouvy kdykoli považováno za neplatné, zdánlivé, neúčinné nebo nevykonatelné, pak tím nejsou zbývající ustanovení této Smlouvy v žádném případě dotčena a všechna ostatní ustanovení této Smlouvy zůstávají v platnosti, účinnosti a jsou vykonatelná v co nejširším rozsahu, jak to jen právní předpisy umožňují. Smluvní strany se tímto zavazují, že neplatná, zdánlivá, neúčinná a nevykonatelná ustanovení nahradí ustanoveními novými, která budou svým smyslem těmto neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným ustanovením co neblíže.
- 25.9 Tato Smlouva se uzavírá ve 3 vyhotoveních v jazyce českém, z nichž Objednatel obdrží 2 vyhotovení a Poskytovatel obdrží 1 vyhotovení.
- 25.10 Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva je výrazem jejich svobodné a vážné vůle, je prosta omylu a byla uzavřena bez nátlaku. Na důkaz toho, jejich oprávnění zástupci tuto smlouvu vlastnoručně podepsali.

26. SEZNAM PŘÍLOH

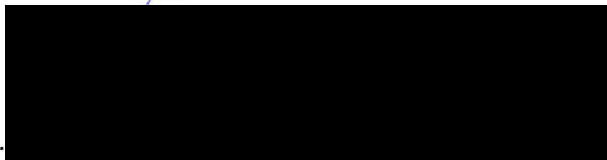
- | | |
|----------------|--|
| Příloha č. 1 - | Situační plán Budovy s vyznačením Jednotky |
| Příloha č. 2 - | Výpis z obchodního rejstříku Poskytovatel |
| Příloha č. 3 - | Provozní řád |
| Příloha č. 4 - | Specifikace Reklamní kampaně |

[NÁSLEDUJE PODPISOVÁ STRANA]

[PODPISOVÁ STRANA]

V Praze dne.....10.12.2018.....

Za Objednatelē:



DOC Mercury, a.s..

Petr Vosmík, MBA, člen představenstva

V Českých Budějovicích dne 10.12.2018

Za Poskytovatel:

 **JIHOČESKÁ CENTRÁLA
CESTOVNÍHO RUCHU**



Jihočeská centrála cestovního ruchu

Ing. Jaromír Polášek, ředitel