

SMLOUVA O NÁJMU (JEDNOTKA Č.: P2 A003)

u Nájemce evidované pod č. 2021/06354

uzavřená dne 11. listopadu 2021 mezi:

New Karolina Shopping Center Development, s.r.o., IČO 28183011, se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 131232, zastoupená Tomášem Jandíkem, CFA, MRICS, jednatelem, a JUDr. Darinou Vaněčkovou, jednatelkou, oprávněnými za společnost podepisovat společně

(dále jen "Pronajímatel")

-a-

Česká pošta, s.p., IČO 47114983, se sídlem Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha 1, Česká republika, zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 7565, zastoupen Bc. Jiřím Staňkem, manažerem útvaru správa majetku, oprávněným za státní podnik podepisovat samostatně na základě pověření tvořícího Přílohu 5 této Nájemní smlouvy.

Korespondenční adresa: Česká pošta, s.p., Poštovní 1368/20, 728 60 Ostrava 1

Adresa pro zasílání daňových dokladů: Česká pošta, s.p., skenovací centrum, Poštovní 1368/20, 701 06 Ostrava 1

(dále jen "Nájemce")

ČLÁNEK 1. DEFINICE A PŘÍLOHY

1.1 Navíc k výrazům definovaným výše nebo v jiné části této Nájemní smlouvy, následující výrazy budou mít níže uvedené významy.

"Budova"	znamená budovu (včetně hlavních a přímo či nepřímo souvisejících vedlejších parkovacích prostor) s číslem popisným 3344, stojící na Pozemcích a nacházející se v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, Česká republika, jak je blíže vyznačena na plánu připojeném k této Nájemní smlouvě jako Příloha 2, včetně jakýchkoliv souvisejících zařízení, přístaveb, přestaveb a/nebo úbytků, které mohou kdykoliv v budoucnu, podle volby Pronajímatele, ve větším či menším rozsahu tvořit součást takové budovy;
"Centrum"	znamená regionální nákupní a zábavní centrum Forum (které může, mimo jiné, zahrnovat supermarket/hypermarket, kina/multiplex, obchody, restaurace, zábavní zařízení, hlavní a přímo či nepřímo související vedlejší parkovací prostory, zeleň, komunikace a infrastrukturu) nacházející se ve Statutárním městě Ostrava, Česká republika, jak je blíže vyznačeno na plánu připojeném k této Nájemní smlouvě jako Příloha 1, kteréžto centrum se bude sestávat z Pozemků, Budovy a takových dalších budov, souvisejících zařízení, přístaveb a/nebo úbytků, které mohou kdykoliv v budoucnu, podle volby Pronajímatele, ve větším či menším rozsahu tvořit součást takového centra;
"Den vypršení"	znamená 31. prosinec 2026 , a poté poslední den případného Období prodloužení (popřípadě den předčasného ukončení této Nájemní smlouvy);
"Den převzetí"	znamená 16. listopad 2021 ; o převzetí Prostorů bude vyhotoven písemný zápis.
"Doba trvání"	znamená dobu určitou, která bude začínat v den nabytí účinnosti této Nájemní smlouvy (při zohlednění ujednání uvedeného v bodě 20.2. této Nájemní smlouvy) a skončí v Den vypršení, včetně zahrnutí případného Období prodloužení;
"HICP"	znamená harmonizovaný index spotřebitelských cen pro celou Evropskou unii (základ 2015=100) vyhlášený Statistickým úřadem pro Evropskou unii (Eurostat), Lucemburk, Lucembursko;
"Konečný den otevření"	znamená 1. prosinec 2022 nebo jakýkoliv jiný den předcházející takovému dni, ke kterému Nájemce zahájí podle podmínek této Nájemní smlouvy v Prostorách pro veřejnost obchodní činnost;

"Nájemné"	znamená částku CZK ekvivalentu EUR 1,50 (jedna celá padesát) vynásobenou celkovým počtem metrů čtverečních výměry Prostor (zaměřených jak je uvedeno v odstavci 2.4 této Nájemní smlouvy) měsíčně, za období ode Dne převzetí do 31. prosince 2021. Od 1. ledna 2022 znamená Nájemné částku CZK ekvivalentu EUR 4,50 (čtyři celých padesát) vynásobenou celkovým počtem metrů čtverečních výměry Prostor (zaměřených jak je uvedeno v odstavci 2.4 této Nájemní smlouvy) a dále vynásobenou dvanácti (12), kterážto celková roční částka bude předmětem každoroční úpravy podle zvýšení HICP, jak je uvedeno v odstavci 5.2 této Nájemní smlouvy; k částce Nájemného bude připočtena DPH v zákonné výši. Do dne zaměření skutečné výměry Prostor podle podmínek odstavce 2.4 této Nájemní smlouvy se bude pro kalkulaci částky Nájemného aplikovat předpokládaná výměra zmenšených Prostor odpovídající 430,20 metrům čtverečním. Po takovém zaměření bude částka Nájemného zpětně s účinky ode Dne převzetí automaticky upravena tak, aby její výše odpovídala kalkulaci dle skutečné výměry Prostor zaměřené podle podmínek odstavce 2.4 této Nájemní smlouvy. V návaznosti na to Pronajímatel bezodkladně vystaví a zašle Nájemci opravné daňové doklady zohledňující takovou skutečnost.
"Nájemní smlouva"	znamená tuto smlouvu o nájmu mezi Pronajímatelem a Nájemcem, ve znění, jak může být kdykoliv v budoucnu doplňována či měněna;
"Období prodloužení"	znamená jedno 5-leté období prodloužení pro prodloužení Doby trvání;
"Poplatek za správu Centra"	znamená smluvní poplatek za správcovské a provozovatelské služby hrazený Nájemcem Pronajímateli v souvislosti s užíváním Prostor Nájemcem za správu a provozování Centra Pronajímatelem a za náklady (výdaje) vzniklé Pronajímateli a uvedené v Příloze 4 této Nájemní smlouvy. Výše ceny takového smluvního poplatku za správcovské a provozovatelské služby bude konstruována a stanovena jako paušální částka odpovídající CZK ekvivalentu EUR 2,- (dvě) vynásobená celkovým počtem metrů čtverečních výměry Prostor (zaměřených jak je uvedeno v odstavci 2.4 této Nájemní smlouvy) a dále vynásobená dvanácti (12), kterážto celková roční částka bude předmětem každoroční úpravy podle zvýšení HICP, jak je uvedeno v odstavci 5.2 této Nájemní smlouvy; k částce poplatku bude připočtena DPH v zákonné výši. Poplatek za správu Centra bude v dohodnuté výši hrazen Nájemcem od 1. ledna 2022. Do dne zaměření skutečné výměry Prostor podle podmínek odstavce 2.4 této Nájemní smlouvy se bude pro kalkulaci částky Poplatku za správu Centra aplikovat předpokládaná výměra zmenšených Prostor odpovídající 430,20 metrům čtverečním. Po takovém zaměření bude částka Poplatku za správu Centra zpětně s účinky od 1. ledna 2022 automaticky upravena tak, aby její výše odpovídala kalkulaci dle skutečné výměry Prostor zaměřené podle podmínek odstavce 2.4 této Nájemní smlouvy. V návaznosti na to Pronajímatel bezodkladně vystaví a zašle Nájemci opravné daňové doklady zohledňující takovou skutečnost.
"Povolené užívání"	má význam uvedený v odstavci 4.1 této Nájemní smlouvy;
"Pozemky"	znamená pozemky nacházející se v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, Česká republika, které jsou blíže vyznačeny (pouze pro informativní účely) na plánu připojeném k této Nájemní smlouvě jako Příloha 1 (včetně jejich případných úbytků) a jakékoliv další s nimi související pozemky, které v souhrnu mohou kdykoliv v budoucnu, podle volby Pronajímatele, ve větším či menším rozsahu tvořit součást Centra;
"Práce Nájemce"	budou pro veškeré účely této Nájemní smlouvy považovány za Úpravy

a znamenají práce a instalace v a na Prostorách, které budou podle podmínek této Nájemní smlouvy provedeny Nájemcem (na jeho vlastní náklady) či jeho jménem a jejichž seznam je připojen k této Nájemní smlouvě jako Příloha 7 (ledaže by se strany této Nájemní smlouvy písemně dohodly jinak);

"Práce Pronajímatele"	znamená práce a instalace v a na Prostorách provedené Pronajímatelem (na jeho vlastní náklady) či jeho jménem a jejichž seznam je připojen k této Nájemní smlouvě jako Příloha 6 (ledaže by se strany této Nájemní smlouvy písemně dohodly jinak);
"Prostory"	znamená prostory sloužící podnikání, které jsou umístěny v Budově a blíže vyznačeny na plánu připojeném k této Nájemní smlouvě jako Příloha 3 a jejichž výměra (existující ke Dni převzetí) je 778 metrů čtverečních s tím, že v rámci Prací Pronajímatele dojde k jejich zmenšení na výměru přibližně 430,20 metrů čtverečních;
"Prováděcí projekt"	znamená soubor podrobných plánů a specifikací Prací Nájemce;
"Provozní náklady"	znamená souhrnné náklady na veškerá média dodávaná do Prostor hrazené Nájemcem Pronajímateli. Výše takových souhrnných nákladů se bude rovnat součtu nákladů/výdajů vzniklých Pronajímateli v souvislosti s veškerými médii dodávanými do Prostor během každého příslušného kalendářního měsíce v průběhu Doby trvání ve výši účtované Pronajímateli příslušnými dodavateli;
"Provozní příručka Centra"	má význam uvedený v odstavci 9.1(e) této Nájemní smlouvy, blíže specifikováno v Příloze 8;
"Přímé provozní náklady"	znamená skutečné přímé náklady Nájemce na elektrickou energii pro Prostory a dále na jakékoliv jiné služby a/nebo média, ohledně kterých je Nájemce veden jako fakturovaný spotřebitel a které se vztahují k Prostorám, zahrnující zejména jakékoliv související připojovací, převodní a odpojovací poplatky;
"Případ porušení"	má význam uvedený v odstavci 13.1 této Nájemní smlouvy;
"Úpravy"	znamená veškeré úpravy, instalace, vylepšení, rekonstrukce či jiné fyzické stavební změny (technické zhodnocení) v Prostorách či ohledně Prostor provedené Nájemcem či jeho jménem; a
"Zajištění"	má význam uvedený v odstavci 5.6 této Nájemní smlouvy.

1.2 Veškeré následující Přílohy připojené k této Nájemní smlouvě jsou včleněny do této Nájemní smlouvy a tvoří její nedílnou součást:

Příloha 1	-	Plán Pozemků a Centra;
Příloha 2	-	Plán Budovy (včetně souvisejících hlavních i vedlejších parkovacích prostor);
Příloha 3	-	Plán Prostor;
Příloha 4	-	Rozsah nákladů/výdajů zahrnutých v Poplatku za správu Centra;
Příloha 5	-	Pověření Nájemce;
Příloha 6	-	Seznam Prací Pronajímatele;
Příloha 7	-	Seznam Prací Nájemce;
Příloha 8	-	Provozní příručka Centra ze dne 29. září 2021; a
Příloha 9	-	Vzor Smlouvy o odepisování technického zhodnocení.

ČLÁNEK 2. PŘEDMĚT NÁJMU, UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR A PŘEDÁNÍ

- 2.1 Předmět nájmu: Předmětem nájmu podle této Nájemní smlouvy jsou Prostory.
- 2.2 Užívání společných prostor: Bez omezení odstavce 2.1 této Nájemní smlouvy, Nájemce (včetně jeho zaměstnanců, zákazníků a dodavatelů) bude v souvislosti s výkonem Povoleného užívání oprávněn v přiměřeném rozsahu nevýhradně užívat (společně s Pronajímatelem a všemi k tomu oprávněnými ostatními osobami, včetně uživatelů (třetích osob) s Centrem přímo či nepřímo souvisejících vedlejších parkovacích prostor) společné plochy a prostory Centra (tak jak je takové užívání podrobněji vymezeno v Provozní příručce Centra), včetně komunikací, hlavních a přímo či nepřímo souvisejících vedlejších parkovacích prostor určených Pronajímatelem, nakládacího příslušenství, toalet a jiného vybavení poskytovaného ke všeobecnému užítku všech nájemců v Budově, avšak bez omezení práva Pronajímatele kdykoliv zpoplatnit užívání hlavních a/nebo s Centrem přímo či nepřímo souvisejících vedlejších parkovacích prostor pro zákazníky Centra, avšak mimo zásobovací dvůr určený pro zásobování Nájemce. Pronajímatel bude dále oprávněn (a) užívat nebo pronajímat jakékoliv části společných ploch a prostor Budovy (zejména včetně užívání pro trvalé nebo dočasné stánky, informační pulty, reklamní a informační panely, atd.), jakož i ostatní plochy a prostory Centra; a (b) pořádat na takových plochách a v takových prostorách jakékoliv mimořádné akce, avšak s tím, že Pronajímatel vynaloží své maximální úsilí, aby taková užívání, pronájmy či mimořádné akce nepřiměřeným způsobem neovlivňovaly výkon Povoleného užívání Nájemcem.
- 2.3 Předání Prostor: Nájemce převezme Prostory ke Dni převzetí. Podpis předávacího protokolu Nájemcem a Pronajímatelem nebo faktické zahájení užívání Prostor Nájemcem bude konečným potvrzením toho, že se Nájemce ke Dni převzetí s Prostory seznámil a převzal je v jejich tehdy stávajícím stavu. Pronajímatel nejpozději do sto padesáti (150) dnů po nabytí účinnosti této Nájemní smlouvy dokončí Práci Pronajímatele (bez nároku Nájemce na jakoukoliv slevu či kompenzaci z důvodu takového provádění Prací Pronajímatele a zmenšování Prostor); avšak s tím, že po takovém dni bude Pronajímatel oprávněn případně provést a dokončit takové kompletační práce v či na Prostorech, které nemohou nepříznivě ovlivnit provedení a dokončení Prací Nájemce.
- 2.4 Zaměření Prostor: Nájemce tímto bere na vědomí, že přibližná výměra zmenšených Prostor uvedená v této Nájemní smlouvě bude po dni dokončení Prací Pronajímatele finálně zaměřena kvalifikovanou osobou určenou Pronajímatelem s tím, že výsledky zaměření budou závazné a rozhodné pro veškeré účely této Nájemní smlouvy a že na základě takového finálního zaměření se strany zavazují uzavřít písemný dodatek k této Nájemní smlouvě finálně potvrzující skutečnou výměru Prostor a aktualizující Přílohu 3 a případně i Přílohu 6 (ČÁST B) této Nájemní smlouvy. Každá ze stran se zavazuje v této souvislosti uzavřít dodatek k této Nájemní smlouvě během třiceti (30) pracovních dnů po doručení písemné výzvy od druhé strany kdykoliv po Dni převzetí. Strany se dohodly, že taková finálně zaměřená výměra zmenšených Prostor nemůže být menší než 410 metrů čtverečních a větší než 450 metrů čtverečních.

ČLÁNEK 3. DOBA NÁJMU A PRÁVO NA PRODLOUŽENÍ

- 3.1 Doba trvání: Pronajímatel tímto pronajímá Nájemci Prostory a Nájemce si od Pronajímatele najímá Prostory na Dobu trvání ode dne nabytí účinnosti této Nájemní smlouvy (při zohlednění ujednání uvedeného v bodě 20.2. této Nájemní smlouvy) do Dne vypršení. Dobu nájmu lze prodloužit po vzájemné dohodě obou stran nebo na základě práva na prodloužení o Období prodloužení, za podmínek uvedených v odstavci 3.2 této Nájemní smlouvy.
- 3.2 Právo na prodloužení: Nájemce má právo Dobu trvání podle této Nájemní smlouvy prodloužit na základě jednostranného svého úkonu o jedno Období prodloužení (tj. o jedno další období pěti let), a to za podmínky, že uplatní toto právo na prodloužení Doby trvání této Nájemní smlouvy písemným oznámením doručeným Pronajímateli nejdříve dvanáct (12) a nejpozději šest (6) celých kalendářních měsíců přede dnem vypršení, a to za stejných podmínek platných ke Dni vypršení, s výjimkou toho, že podmínky nebudou obsahovat další právo na prodloužení Nájemní smlouvy.

ČLÁNEK 4. ÚČEL NÁJMU A UŽÍVÁNÍ PROSTOR

- 4.1 Povolené užívání: Nájemce bude užívat Prostory za účelem provozování své podnikatelské činnosti s tím, že předmětem podnikání a činnosti Nájemce uskutečňovaným v Prostorech bude zejména poskytování poštovních a zahraničních poštovních služeb, výkon činnosti akreditovaného poskytovatele certifikačních služeb, výkon dalších navazujících služeb a činností v souladu s předměty podnikání a předměty činnosti

zapsanými v obchodním rejstříku a výkon všech činností a služeb, které Nájemce běžně poskytuje v síti svých poboček, a to na základě smluv s obchodními (aliančními) partnery, včetně doplňkového prodeje zboží obvykle Nájemcem prodávaného v síti poštovních provozoven, nebo na základě zákonného pověření, resp. zmocnění Nájemce jako držitele poštovní licence (dále jen "Povolené užívání").

ČLÁNEK 5. NÁJEMNÉ A ZAJIŠTĚNÍ

- 5.1 Nájemné: Počínaje dnem nabytí účinnosti této Nájemní smlouvy (při zohlednění ujednání uvedeného v bodě 20.2. této Nájemní smlouvy) bude Nájemce jakožto roční nájemné za užívání Prostor hradit Pronajímateli částku, která se bude (bez jakýchkoliv daní (zejména bez příslušné DPH), plateb nebo poplatků, jimiž může být podle jakýchkoliv souvisejících právních předpisů či vyhlášek nájemné zatíženo) rovnat Nájemnému (respektive jeho poměrné části, v případech jakéhokoli necelého kalendářního roku Doby trvání).
- 5.2 Každoroční úpravy podle HICP: Aktuální EUR základ Nájemného a Poplatku za správu Centra bude předmětem každoročního navýšení, účinného od každého 1. ledna v průběhu celé Doby trvání (avšak s tím, že první takové navýšení nastane až k 1. lednu 2023), které bude výhradně reflektovat případné zvýšení HICP během předcházejícího běžného roku začínajícího 1. prosince a končícího 30. listopadu. Meziroční zvýšení HICP ke každému 1. lednu v průběhu celé Doby trvání bude vypočteno jako podíl hodnoty HICP za měsíc listopad bezprostředně předcházejícího kalendářního roku Doby trvání a hodnoty HICP za měsíc listopad dalšího předcházejícího kalendářního roku.
- Případné navýšení Nájemného a Poplatku za správu Centra bude vypočteno na počátku každého kalendářního roku Doby trvání a pokud bude takové navýšení aplikovatelné, platby Nájemného a Poplatku za správu Centra budou upraveny s účinností od každého 1. ledna každého takového roku. Za účelem vyloučení pochybností, na základě jakéhokoli případného meziročního snížení HICP nebude aplikováno jakékoliv snížení Nájemného a Poplatku za správu Centra. V případě že HICP již nebude kdykoliv dále vyhlášován, potom bude Pronajímatelem nahrazen, na základě jeho přiměřeného výběru, jiným úředním indexem nebo srovnatelnými statistickými údaji vydávanými obecně uznávaným úřadem.
- O výši nového Nájemného a Poplatku za správu Centra bude Nájemce písemně informován nejpozději do 30.6. běžného roku, pro který se takto navýšené platby aplikují. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že za takové písemné oznámení bude považována i faktura Pronajímatele, vystavená na takto navýšené platby. Pokud tak Pronajímatel do uvedeného termínu neučiní, ztrácí pro běžící (příslušný) rok nárok na jednostranné zvýšení Nájemného a Poplatku za správu Centra dle tohoto bodu Nájemní smlouvy. Případný rozdíl mezi upraveným základním Nájemným a Poplatkem za správu Centra a vyfakturovaným základním Nájemným a Poplatkem za správu Centra uhradí Nájemce na základě opravného daňového dokladu do 14 dnů ode dne jeho vystavení. Počínaje následujícím kalendářním měsícem hradí Nájemce upravené základní Nájemné Pronajímateli stejným způsobem, jak je uvedeno v článku 5., odstavec 5.3 této Nájemní smlouvy.
- 5.3 Struktura plateb Nájemného a související DPH: Nájemné včetně zákonné sazby DPH bude hrazeno Nájemcem formou měsíčních plateb na základě daňového dokladu (faktury) Pronajímatele na jeho účet uvedený na daňovém dokladu do 14 dnů ode dne jeho vystavení. Smluvní strany sjednávají jako dny uskutečnění dílčího zdanitelného plnění vždy 1. den kalendářního měsíce běžného roku, za který je Nájemné hrazeno. Dnem uskutečnění dílčího zdanitelného plnění za období ode Dne převzetí do konce příslušného kalendářního měsíce je Den převzetí. Nájemné bude hrazeno v Kč v přepočtu s použitím směnného kurzu Euro a Kč vyhlášeného Českou národní bankou k prvnímu pracovnímu dni kalendářního měsíce, ve kterém je pro v té době aktuální platbu příslušný výpočet prováděn. Nájemce se zavazuje hradit veškeré platby dle této Nájemní smlouvy s uvedením variabilního symbolu uvedeného na daňovém dokladu vystaveném Pronajímatelem.
- 5.4 Úhrada Nájemného: Nájemce bude platit Nájemné bez jakýchkoliv zápočtů, bankovních poplatků či odpočtů. Jakékoliv platby podle této Nájemní smlouvy budou považovány za Nájemcem včas uhrazené, pokud příslušná částka platby bude v plné výši připsána na účet Pronajímatele do dne splatnosti takové platby.
- 5.5 Platby po lhůtě splatnosti: V případě prodlení Nájemce s úhradou jakékoliv platby dle této Nájemní smlouvy je Pronajímatel oprávněn požadovat úroky z prodlení v zákonné výši.
- 5.6 Zajištění: Nájemce se zavazuje nejpozději do 10 dnů ode dne nabytí účinnosti této Nájemní smlouvy převést na bankovní účet Pronajímatele č. 217 079 733/0300, vedený u Československé obchodní banky, a. s., částku Zajištění v celkové výši **CZK 264.000,-** odpovídající počátečnímu součtu částek tří měsíčních plateb Nájemného a Poplatku za správu Centra (vcelku navýšenému o příslušnou DPH) (dále jen „Zajištění“). Částka Zajištění složená Pronajímateli v penězích složených bankovním převodem bude vždy rovna alespoň součtu tří měsíčních plateb Nájemného a Poplatku za správu Centra dle ustanovení odst. 5.1 Nájemní

smlouvy ve spojení s odst. 6.1 Nájemní smlouvy. Částku Zajištění může Pronajímatel upravit při kterékoli úpravě, v rámci níž dojde k navýšení Nájemného nebo Poplatku za správu Centra podle této Nájemní smlouvy. Během Doby trvání a/nebo na základě ukončení této Nájemní smlouvy (ať již vypršením Doby trvání nebo předčasným ukončením této Nájemní smlouvy) podle podmínek v ní uvedených či v souladu s jakýmkoliv příslušným právním předpisem, může být částka Zajištění (včetně veškerého úroku na ni přirostlého) Pronajímatelem (podle jeho určení) použita na započtení jakýchkoliv částek dlužných Nájemcem podle této Nájemní smlouvy Pronajímateli.

Na základě ukončení této Nájemní smlouvy Pronajímatel vrátí Nájemci případnou nepoužitou část Zajištění včetně příslušného úroku připisovaného v průběhu doby bankou Pronajímatele a během Doby trvání přirostlého na částce Zajištění (avšak po odečtení všech bankovních poplatků za vedení účtu a/nebo převod), a to nejpozději do jednoho (1) měsíce po takovém ukončení.

Jakákoliv částka Zajištění obdržaná Pronajímatelem od Nájemce v souvislosti s touto Nájemní smlouvou bude určena aktuální úrokovou sazbou případně nabízenou v průběhu doby bankou Pronajímatele. Pronajímatel bez zbytečného odkladu po skončení každého kalendářního roku Doby trvání doručí Nájemci písemné potvrzení o celkové částce úroku přirostlého na stávající částce Zajištění za bezprostředně předcházející kalendářní rok Doby trvání.

- 5.7 **Bankovní záruka:** Nájemce bude kdykoliv oprávněn nahradit částku Zajištění originálem neodvolatelné a nepodmíněné bankovní záruky na první výzvu, vystavené ve prospěch Pronajímatele (či jakéhokoliv jiného případného budoucího vlastníka Centra či Prostor a ve formě předem písemně odsouhlasené Pronajímatelem) na období minimálně dvou (2) let na částku, která odpovídá v té době požadované částce Zajištění uvedené v odstavci 5.6 této Nájemní smlouvy. Na základě jejího obdržení bude Pronajímatel oprávněn použít takovou bankovní záruku ve veškerých případech uvedených v této Nájemní smlouvě pro použití Zajištění a veškerá ustanovení této Nájemní smlouvy upravující doručení, čerpání, použití, doplnění a/nebo nahrazení Zajištění se pro účely takové bankovní záruky aplikují obdobně. Na základě žádosti Pronajímatele bude Nájemce v takovém případě povinen bezodkladně podepsat s Pronajímatelem písemný dodatek k této Nájemní smlouvě ohledně nahrazení Zajištění bankovní zárukou.

Vždy nejméně třicet (30) dnů před vypršením platnosti takové bankovní záruky doručí Nájemce Pronajímateli novou bankovní záruku (ve formě předem písemně odsouhlasené Pronajímatelem) na období dalších minimálně dvou (2) let či dodatek k takové stávající bankovní záruce prodlužující její platnost o takové minimálně 2-leté období vystavenou/vystavený ve výši odpovídající součtu v té době aktuálních čtvrtletních plateb uvedených v odstavci 5.6 výše. Pokud Nájemce nedoručí Pronajímateli takovou novou bankovní záruku (nebo takový dodatek ke stávající bankovní záruce) v takové výši uvedené 30-denní lhůtě předem uvedené v předchozí větě, bude Nájemce povinen ve lhůtě pěti (5) dnů poté uhradit Pronajímateli částku Zajištění, a pokud tak neučiní, bude Pronajímatel oprávněn v té době aktuální bankovní záruku čerpat v plné výši a ponechat a použít takovou částku jako Zajištění podle podmínek této Nájemní smlouvy.

- 5.8 **Porušení s úhradou Zajištění:** Pokud Pronajímatel neobdrží od Nájemce jakoukoliv částku Zajištění podle podmínek odstavce 5.6 této Nájemní smlouvy a takové porušení bude nadále trvat po dobu minimálně deseti (10) pracovních dnů po obdržení písemného oznámení Pronajímatele o takovém porušení, potom Nájemce (na základě uplatněného požadavku Pronajímatele a bez omezení nároku Pronajímatele podle odstavce 13.1(c) této Nájemní smlouvy) uhradí Pronajímateli smluvní pokutu související s takovým porušením povinnosti Nájemce podle této Nájemní smlouvy ve výši CZK 500,- (pět set) za každý den (či jeho část), po který je Nájemce v prodlení se splněním jakékoliv takové povinnosti, max. však do její výše CZK 250.000,-.

ČLÁNEK 6. POPLATEK ZA SPRÁVU CENTRA

- 6.1 **Struktura plateb Poplatku za správu Centra a související DPH:** Po Doby trvání počínaje 1.1.2022 bude Nájemce hradit Pronajímateli paušální Poplatek za správu Centra včetně zákonné sazby DPH (u každé položky zahrnuté v Poplatku za správu Centra, bude-li faktura na Poplatek za správu Centra obsahovat takový položkový rozpis) v CZK formou měsíčních plateb, a to na základě daňového dokladu (faktury) Pronajímatele na jeho účet uvedený na daňovém dokladu do 14 dnů ode dne jeho vystavení. Smluvní strany sjednávají jako dny uskutečnění dílčího zdanitelného plnění vždy 1. den kalendářního měsíce běžného roku, za který je Poplatek za správu Centra hrazen. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění za období ode Dne převzetí do konce příslušného kalendářního měsíce je Den převzetí. Nájemce se zavazuje hradit veškeré platby dle této Nájemní smlouvy s uvedením variabilního symbolu uvedeného na daňovém dokladu vystaveném Pronajímatelem. Výčet položek, které jsou zahrnuty v ceně Poplatku za správu Centra, je uveden v Příloze č. 4 této Nájemní smlouvy.

ČLÁNEK 7.

PROVOZNÍ NÁKLADY, PŘÍMÉ PROVOZNÍ NÁKLADY

- 7.1 Struktura plateb Provozních nákladů: Po Dobu trvání bude Nájemce hradit Pronajímateli Provozní náklady v měsíčních platbách hrazených zpětně nejpozději do desátého (10.) pracovního dne po obdržení od Pronajímatele každé příslušné konečné faktury (daňového dokladu) za Provozní náklady (a to na takový bankovní účet, který bude uveden v každé související konečné faktuře Pronajímatele za Provozní náklady).
- 7.2 Měřené Provozní náklady: Prostory jsou vybaveny podružným měřičem příslušného média (vzduch – teplo, chlad a voda), které byly na náklady Pronajímatele v Prostorách nainstalovány nejpozději v Den převzetí. Nájemce bude za spotřebu příslušného média ve vztahu k Prostorám Pronajímateli hradit částku ve výši aktuální sazby za takové příslušné médium účtované Pronajímateli příslušným dodavatelem vynásobené relevantními údaji o spotřebě odečtenými z takového podružného měřiče za rozhodné účtovací období takového média.
- 7.3 Přímé provozní náklady: Nájemce bude řádně hradit Přímé provozní náklady dodavatelům příslušných médií (na dodávku elektrické energie do Prostor uzavře Nájemce samostatnou smlouvu s vybraným dodavatelem) a/nebo poskytovatelům příslušných služeb a bude u takových dodavatelů či poskytovatelů veden jako fakturovaný spotřebitel. Nájemce se tímto zavazuje a souhlasí, že bude-li tak Pronajímatel požadovat, podnikne při ukončení této Nájemní smlouvy z jakéhokoliv důvodu veškeré kroky a podepíše veškeré dokumenty (bez jakýchkoliv nákladů pro Pronajímatele či takovou osobu) nezbytné v souvislosti se zavedením Pronajímatele, či jím určené osoby, jako fakturovaného spotřebitele média a/nebo služby, které byly podle této Nájemní smlouvy vedeny na jméno Nájemce. Pokud tak Nájemce neučiní, a takové porušení bude trvat po dobu deseti (10) pracovních dnů po obdržení písemného oznámení Pronajímatele o takovém porušení, bude Pronajímatel oprávněn si jakožto smluvní pokutu související s takovým porušením povinnosti Nájemce podle této Nájemní smlouvy ponechat částku Zajištění, aniž by tím Nájemce zprostil uvedených povinností a omezil právo Pronajímatele domáhat se náhrady škody. Zároveň nebude jako porušení dle tohoto odstavce považován případ, kdy Nájemce doloží Pronajímateli předání včasné odeslaného požadavku o přepis na jiného odběratele dodavateli.

ČLÁNEK 8. ÚPRAVY A PRÁCE NÁJEMCE

- 8.1 Provádění Úprav: Nájemce nebude provádět žádné Úpravy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele (který bude navíc obsahovat i souhlas Pronajímatele s daňovým odepisováním hodnoty každých takto odsouhlasených Úprav ze strany Nájemce) pro každý jednotlivý případ. Jakékoliv Úpravy odsouhlasené Pronajímatelem podle tohoto odstavce a jiné práce ze strany Nájemce vyžadované nebo povolené podle této Nájemní smlouvy budou Nájemcem provedeny takovým způsobem, aby nezpůsobovaly nepřiměřenou hlučnost, prašnost, vibrace nebo pachy, které by obtěžovaly jakékoliv jiné nájemce užívající přilehlé a/nebo sousedící prostory, nebo jakékoliv jiné uživatele či návštěvníky Budovy; s tím, že jakékoliv takové Úpravy a/nebo jiné práce budou Nájemcem prováděny v takové době a podle takových podmínek, které budou stanoveny po předchozí dohodě s Pronajímatelem.
- 8.2 Souhlas s plány a dodavatelé Nájemce: Před provedením jakýchkoliv Úprav odsouhlasených Pronajímatelem podle odstavce 8.1 této Nájemní smlouvy předloží Nájemce Pronajímateli k jeho dalšímu písemnému odsouhlasení (které nebude v žádném případě zakládat jakoukoliv odpovědnost Pronajímatele za správnost, dostatečnost či soulad jakékoliv Úpravy s jakýmkoliv příslušnými právními či jinými předpisy) podrobné plány a specifikace takových Úprav, a pokud takové Úpravy vyžadují povolení jakéhokoliv úřadu státní správy nebo ohlášení takovému úřadu, potom budou takové plány a specifikace úředně odsouhlaseny či autorizovány takovým pravomocným povolením nebo ohlášením.
- 8.3 Soulad se zákonem a úřední povolení: Veškeré Úpravy budou provedeny Nájemcem výlučně na jeho náklady a výdaje v souladu s veškerými právními povinnostmi, a plány a specifikacemi předem písemně schválenými Pronajímatelem. Nájemce na své náklady a výdaje získá veškerá pravomocná povolení a autorizace od veškerých příslušných úřadů (zejména včetně pravomocného stavebního povolení a kolaudačního souhlasu ohledně Úprav, případně jiných zákonně aplikovatelných pravomocných rozhodnutí/souhlasů povolujících provedení a zahájení užívání Úprav, jejichž kompletní kopie Nájemce bezodkladně předá Pronajímateli), která bude dle odůvodněného názoru Pronajímatele nutné podle příslušných právních předpisů získat před započítím, během provádění a po dokončení Úprav. Nájemce během třiceti (30) dnů po každém dokončení jakýchkoliv Úprav doručí Pronajímateli v elektronické formě kopie veškerých dokumentů souvisejících s dokončením jakýchkoliv takových Úprav (zejména včetně podrobné dokumentace skutečného provedení, revizních zpráv, dokladů o funkčních zkouškách, prohlášení o shodě a ostatních souvisejících dokladů, povolení a autorizací).
- 8.4 Práce Nájemce: Pronajímatel podpisem této Nájemní smlouvy uděluje Nájemci souhlas s provedením Prací

Nájemce, potřebných před spuštěním provozu v Prostorách, a to podle podmínek této Nájemní smlouvy. Náklady na Práce Nájemce ponese v plné výši Nájemce a uhradí je přímo dodavateli těchto dodávek. Práce Nájemce zahrnují stavební a inženýrskou činnost vč. projektové dokumentace (příčky, vnitřní dveře, podlahy, podlahy, zřízení sociálních zařízení, rozvodů elektroinstalace) v hodnotě přibližně 4.400.000,- Kč, instalace datových sítí v hodnotě přibližně 245.000,- Kč a elektronické zabezpečení v hodnotě přibližně 70.000,- Kč. Celkové náklady na Práce Nájemce činí přibližně **5.345.000,- Kč**. Heslovitý popis a specifikace Prací Nájemce je uvedena v Příloze 7 této Nájemní smlouvy. Pronajímatel souhlasí s instalací bezpečnostních zařízení Nájemce za podmínky, že neznemožní funkčnost jiných elektronických zařízení nacházejících se v Centru a zároveň bere na vědomí, že podrobný popis těchto bezpečnostních zařízení nebude součástí projektové dokumentace Prostor.

Tímto bylo dohodnuto, že Práce Nájemce budou technickým zhodnocením ve smyslu § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, odepisovaným Nájemcem a Pronajímatel tímto potvrzuje, že během Doby trvání nezvýší vstupní hodnotu vlastního hmotného majetku Pronajímatele o částku nákladů souvisejících (odpovídajících) s Pracemi Nájemce. Pronajímatel se zavazuje, že po dokončení Prací Nájemce uzavře s Nájemcem smlouvu o odepisování technického zhodnocení v souladu s ustanovením § 28 odst. 3 zákona o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a to ve formě Smlouvy o odepisování, jejíž znění je uvedeno v Příloze 9 této Nájemní smlouvy. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že v případě ukončení Nájemní smlouvy před úplným odpisem hodnoty technického zhodnocení (Prací Nájemce nebo jiných Úprav) Nájemcem, Nájemce předmětné technické zhodnocení na své náklady odstraní a uvede Prostory do stavu před jeho provedením podle podmínek odst. 8.5 této Nájemní smlouvy s tím, že Pronajímatel neuhradí Nájemci zůstatkovou hodnotu tohoto technického zhodnocení, pokud se smluvní strany při skončení nájmu nedohodnou písemně jinak.

- 8.5 Odstranění Úprav a Prací Nájemce: Veškeré Úpravy (včetně Prací Nájemce) v Prostorách a do Prostor, které mohou být provedeny Nájemcem nebo jeho jménem, během Doby trvání, se stanou součástí Budovy a majetkem Pronajímatele a na základě jakéhokoli ukončení této Nájemní smlouvy budou z Prostor odstraněny (výlučně na náklady Nájemce). Na základě Dne vypršení Nájemce z Prostor veškeré Úpravy odstraní (výlučně na náklady Nájemce). V rámci odstraňování Úprav, jak je uvedeno výše, Nájemce kvalitním a odborným způsobem opraví a odstraní jakékoliv škody na Prostorách (s výjimkou běžného opotřebení) způsobené takovým odstraňováním Úprav. Jakékoliv Úpravy tímto způsobem neodstraněné Nájemcem po Dni vypršení budou Pronajímatelem považovány za Nájemcem opuštěné a mohou na základě volby Pronajímatele buď zůstat v Prostorách, nebo být z Prostor odstraněny na náklady Nájemce Pronajímatelem s tím, že v této souvislosti mohou být ze strany Pronajímatele nárokovány jen účelně vynaložené náklady, které nesmějí převýšit jejich obvyklou výši v daném místě a čase.
- 8.6 Předání Prováděcího projektu: Nejpozději do jednoho sto padesáti (150) dnů po nabytí účinnosti této Nájemní smlouvy doručí Nájemce Pronajímateli dvě (2) kompletní paré Prováděcího projektu k jeho písemnému odsouhlasení (kteréžto odsouhlasení nebude Pronajímatelem bezdůvodně odepřeno). Nejpozději do deseti (10) pracovních dnů po doručení Nájemcem Pronajímateli takového kompletního paré Prováděcího projektu poskytne Pronajímatel Nájemci k takovému kompletnímu paré Prováděcího projektu svůj písemný souhlas (kterýžto souhlas v žádném případě nezakládá jakoukoliv odpovědnost Pronajímatele za správnost, dostatečnost či soulad Prováděcího projektu s jakýmkoliv příslušnými právními či jinými předpisy), popřípadě písemné připomínky k zapracování, a v případě existence jakýchkoliv takových připomínek ze strany Pronajímatele bude Nájemce povinen nejpozději do deseti (10) pracovních dnů od jejich obdržení od Pronajímatele doručit Pronajímateli k jeho následnému odsouhlasení revidované a/nebo doplněné verze dvou (2) kompletních paré Prováděcího projektu. Pokud budou takové revidované a/nebo doplněné verze předchozí připomínky Pronajímatele dostatečně reflektovat, poskytne Pronajímatel Nájemci k takovému Prováděcímu projektu svůj konečný písemný souhlas (kterýžto souhlas v žádném případě nezakládá jakoukoliv odpovědnost Pronajímatele za správnost, dostatečnost či soulad Prováděcího projektu s jakýmkoliv příslušnými právními či jinými předpisy) nejpozději do pěti (5) pracovních dnů poté.
- 8.7 Zahájení provádění Prací Nájemce: Za podmínky, že Nájemce předtím včas a řádně splnil veškeré své povinnosti uvedené v této Nájemní smlouvě (zejména včetně úhrady částky Zajištění v plné výši podle podmínek odstavce 5.6 této Nájemní smlouvy a doručení Pronajímateli Prováděcího projektu podle podmínek odstavce 8.6 této Nájemní smlouvy a získání jeho souhlasu k němu) bude Nájemce oprávněn k zahájení provádění Prací Nájemce v souladu s Prováděcím projektem a veškerými ustanoveními tohoto článku 8, avšak za podmínky předchozího:
- (a) předložení Nájemcem Pronajímateli kopií platných pojistných smluv, které budou zahrnovat (i) stavebně-montážní pojištění na provádění Prací Nájemce, kteréžto pojištění bude udržováno s minimálním limitem pojistného plnění ve výši součtu objektivně odhadovaných hodnot jednotlivých položek Prací Nájemce a výší spoluúčasti Nájemce nepřesahující částku 5% z částky takového součtu; a (ii) pojištění odpovědnosti Nájemce za škody vyplývající z provádění Prací Nájemce či

škody vzniklé v souvislosti s takovým prováděním, kteréžto pojištění se bude vztahovat na případy poranění či úmrtí osob a poškození majetku, včetně škod na Centru či Budově (včetně Prostor) a bude udržováno s minimálním limitem pojistného plnění ve výši CZK 5,0 mil. a vyšší spoluúčasti Nájemce nepřesahující částku 5% z takové částky. Tuto povinnost musí Nájemce splnit nejpozději do dne zahájení provádění Prací Nájemce s tím, že takové výše uvedené pojištění lze nahradit odpovídajícím pojištěním generálního dodavatele Prací Nájemce;

- (b) předložení Nájemcem originálů či úředně ověřených kopií kladných vyjádření k Prováděcímu projektu (ve finální verzi dříve písemně odsouhlasené Pronajímatelem) od veškerých příslušných úřadů a orgánů (zejména včetně kladných vyjádření úřadů a orgánů z oblasti požární, hygienické a bezpečnosti práce), které bude na základě odůvodněného názoru Pronajímatele podle příslušných právních předpisů či požadavků příslušného stavebního úřadu nutno zajistit pro účely následného vydání pravomocného rozhodnutí/souhlasu příslušného stavebního úřadu povolujícího provedení Prací Nájemce s tím, že pokud v průběhu zajišťování Nájemcem takových kladných vyjádření bude jakýmkoliv příslušným úřadem či orgánem vyžadována jakákoliv úprava Prováděcího projektu (ve finální verzi dříve písemně odsouhlasené Pronajímatelem), pak bude jakákoliv taková úprava nejdříve podléhat dalšímu předchozímu písemnému souhlasu Pronajímatele (kterýžto souhlas nebude bezdůvodně odepřen či zdržován); a
- (c) vydání pravomocného rozhodnutí/souhlasu příslušného stavebního úřadu povolujícího provedení Prací Nájemce podle Prováděcího projektu (ve finální verzi dříve písemně odsouhlasené Pronajímatelem), kteréžto předchozí rozhodnutí/souhlas si Nájemce zavazuje zajistit na vlastní náklady. V této souvislosti se Pronajímatel zavazuje poskytnout Nájemci veškerou potřebnou součinnost.

ČLÁNEK 9. DALŠÍ POVINNOSTI NÁJEMCE

9.1 Kromě dalších povinností Nájemce uvedených v této Nájemní smlouvě se Nájemce zavazuje k následujícím povinnostem:

- (a) Užívání a dodržování právních předpisů: Užívat Prostory výhradně k Povolnému užívání a dodržovat a neporušovat či neumožnit porušování jakýchkoliv příslušných právních předpisů (zejména včetně hygienických předpisů stanovujících teplotní limity v interiéru Prostor a z toho vyplývající požadavky na vytápění/chlazení v interiéru Prostor) a podmínek či pravidel, podle nichž je Centrum Pronajímatelem provozováno;
- (b) Úklid Prostor: Čistění interiéru Prostor a interiérových částí oken a dveří (včetně jejich ráků) v Prostorech zajistí Nájemce na své náklady;
- (c) Nekonstrukční údržba a opravy: Výlučně na své náklady a výdaje provádět údržbu (zahrnující příslušné revize) Prostor a el. zařízení Nájemce (včetně Prací Nájemce a Úprav a dále též včetně nadstandardního vybavení a zařízení uvedeného v Příloze č 6 (ČÁST B) této Nájemní smlouvy), kromě technických systémů Budovy, které nejsou součástí Prací Nájemce a/nebo jakýchkoliv jiných Úprav a udržovat Prostory v řádném stavu a provozuschopnosti, a na vlastní náklady a výdaje Nájemce provádět bezodkladně veškeré nekonstrukční opravy (zahrnující příslušné výměny) Prostor nezbytné k udržení takového řádného stavu a provozuschopnosti, ať už jsou taková údržba a opravy interiérové či exteriérové. Jakékoliv takové nekonstrukční údržby a opravy, které mají být provedeny Nájemcem budou (i) prováděny v takové době a podle takových podmínek, které budou v souladu s požadavky Pronajímatele; a (ii) svou kvalitou a užítou hodnotou alespoň srovnatelné s kvalitou a užítou hodnotou Prostor, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Na písemnou výzvu Pronajímatele doručí Nájemce Pronajímateli v elektronické formě kopie veškerých dokumentů: revizních zpráv, dokladů o funkčních zkouškách, prohlášení o shodě a ostatních souvisejících dokladů, povolení a autorizací, apod.);
- (d) Stav Prostor: Udržovat Prostory (včetně exteriéru výloh a reklamních nápisů), a dále též včetně nadstandardního vybavení a zařízení uvedeného v Příloze 6 (ČÁST B) této Nájemní smlouvy) v čistém, uklizeném, hygienickém a bezpečném stavu (včetně pravidelného vymalování, jak bude přiměřeně potřeba);
- (e) Provozní příručka Centra: V každé době dodržovat (a zajistit, aby tak činili i zaměstnanci a dodavatelé Nájemce) podmínky provozní příručky Centra vydané Pronajímatelem přede Dnem převzetí, a to ve znění, jak může být kdykoliv v budoucnu Pronajímatelem na základě jeho výlučného uvážení jednostranně doplňována či měněna (dále jen "Provozní příručka Centra"). Pokud by nové

podmínky provozní příručky Centra ukládaly pro Nájemce objektivně nesplnitelné podmínky, zavazuje se Pronajímatel uzavřít s Nájemcem dodatek k této Nájemní smlouvě, kterým budou přiměřeně rozšířeny či upraveny již dohodnuté výjimky. V případě jakéhokoliv rozporu mezi touto Nájemní smlouvou a Provozní příručkou Centra, budou převažovat ustanovení této Nájemní smlouvy. Provozní příručkou nemohou být ukládány povinnosti Nájemce k jakémukoliv finančnímu plnění.

Výjimky ze znění Provozní příručky Centra v rámci této Nájemní smlouvy:

- (i) odstavec 22. se doplňuje o toto ustanovení:
„Práce Nájemce, které je potřeba dokončit do Konečného dne otevření, může Nájemce provádět během dne, avšak kromě hlučných či prašných prací, na něž se vztahuje časové omezení provedení mezi 22,00 a 8,00 hodinou, v souladu s Provozní příručkou Centra. Zásah do podlahy pro vedení kabeláže je Nájemci dovolen v hloubce 40 mm.“
 - (ii) Odstavec ZÁSOBOVÁNÍ OBCHODŮ se doplňuje o toto znění:
„Nájemce provádí zásobování technickou chodbou a zázemím, proto není omezen otevíracími hodinami Centra.“
 - (iii) Odstavec STAVEBNÍ ÚPRAVY V NÁJEMNÍ JEDNOTCE se doplňuje o toto znění:
„Práce Nájemce, které je potřeba dokončit do Konečného dne otevření, může Nájemce provádět během dne, avšak kromě hlučných či prašných prací, na něž se vztahuje časové omezení provedení mezi 22,00 a 8,00 hodinou, v souladu s Provozní příručkou Centra.“
 - (iv) Odstavec 8 f) se doplňuje o toto znění:
„Uvedený zakázaný sortiment se nevztahuje na poštovní zásilky, přičemž PBŘ skladu musí zajišťovat dostatečnou bezpečnost provozu.“
 - (v) Odstavec 8 w) se doplňuje o toto znění:
„Nájemce souhlasí, že v případě jeho nepřítomnosti v Prostorách, pokud hrozí škoda nebo újma na majetku či zdraví nebo již vznikla, ať Pronajímateli nebo třetí osobě (např. požár, poškození Prostor třetí osobou, apod.), je Pronajímatel a/nebo správce centra oprávněn za účelem vstupu do prostor použít generální klíč. O použití generálního klíče bude sepsán protokol, který na požádání předloží správce Centra Nájemci k nahlédnutí. Správce Centra v těchto případech vyvine přiměřené úsilí, aby Nájemce nebo jeho oprávněné zástupce informoval o použití generálního klíče. Generálním klíčem se pro účely tohoto odstavce Provozní příručky Centra rozumí klíč k zámekům, jímž Nájemce vybaví Prostory.“
 - (vi) V rámci této Nájemní smlouvy neplatí pro Nájemce povinnost vyplňovat Výkaz o měsíčním hrubém obratu a Výkaz o ročním hrubém obratu, které jsou uvedeny v Provozní příručce Centra;
- (f) Nebezpečné látky: Nedovolit, aby se jakákoliv látka, která je či by se svou povahou mohla stát nebezpečnou nebo kontaminovanou nebo která by pravděpodobně mohla negativně ovlivnit nebo poškodit Pozemky, Budovu a/nebo Prostory nebo způsobit škodu na životním prostředí či lidském zdraví, vyskytovala na Pozemcích nebo v Budově či Prostorách, a pokud Nájemce přítomnost jakékoliv takové látky tamtéž zjistí, popřípadě zjistí, že odtamtud uniká, okamžitě na takovou skutečnost písemně upozornit Pronajímatele a pokud taková skutečnost byla způsobena Nájemcem (nebo jeho zaměstnanci či dodavateli) nebo byla důsledkem Nájemcova porušení této Nájemní smlouvy na vlastní náklady takovou látku v souladu s požadavky Pronajímatele a/nebo jakéhokoliv příslušného úřadu odstranit. Navíc, Nájemce bude dodržovat příslušné předpisy na ochranu životního prostředí a pravidla ochrany životního prostředí přijatá kdykoliv v budoucnu Pronajímatelem a/nebo uvedená v Provozní příručce Centra; tímto ustanovením není dotčena skutečnost, že Nájemce neodpovídá za obsah zásilek nacházejících se v Prostorách;
- (g) Bezpečnost a požární ochrana: Dodržovat pravidla bezpečnosti a požární ochrany Prostor a Budovy. V případě, že dochází k nedodržování pravidel bezpečnosti nebo požární ochrany jednáním ze strany Nájemce (nebo jeho zaměstnanců či dodavatelů), pak Nájemce za účelem nápravy takového stavu bezodkladně přijme jakákoliv taková opatření, která budou odůvodněně nutná, popřípadě taková, která určí Pronajímatel. Navíc, Nájemce bude dodržovat příslušné předpisy o požární ochraně a pravidla požární ochrany přijatá kdykoliv v budoucnu Pronajímatelem a bude odpovědný za veškeré škody vzniklé porušením jakýchkoliv takových předpisů či pravidel ze strany Nájemce (nebo jeho zaměstnanců či dodavatelů);
- (h) Odevzdání Prostor: Na základě jakéhokoliv ukončení této Nájemní smlouvy odevzdat Prostory (včetně nadstandardního vybavení a zařízení uvedeného v Příloze 6 (ČÁST B) této Nájemní smlouvy) Pronajímateli ve stavu, v jakém se Prostory nacházely před zahájením provádění Prací Nájemce s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a v souladu s ustanoveními odstavce 8.5 této

Nájemní smlouvy;

- (i) Omezení zátěže: Nepřipevňovat na stěny a stropy Prostor žádné předměty či vybavení, a neumisťovat na podlahu Prostor zátěž, které by mohly přesáhnout zátěžové limity (toto ustanovení se nevztahuje na umístění trezoru Nájemce, jehož přesné umístění v Prostoru bude předem písemně odsouhlaseno Pronajímatelem), a nepřemisťovat jakékoliv mimořádně těžké předměty do nebo z Prostor bez předchozího souhlasu Pronajímatele, kterýžto souhlas nebude bezdůvodně odepřen;
- (j) Zahájení provozu a otevírací doba: V Konečný den otevření v Prostorách zahájit v plném rozsahu řádný provoz a poté mít otevřeno pro veřejnost během otevírací doby stanovené Nájemcem, která byla po dohodě s Pronajímatelem stanovena v rozsahu (celkem 60 hodin týdně):
- | | |
|---------|-------------|
| Po – Pá | 8 – 19 hod. |
| So | 8 – 13 hod. |
| Ne | zavřeno |

V době všech státních svátků budou Prostory uzavřeny a dále budou Prostory uzavřeny i v případech, kdy tak přikazují právní předpisy nebo požaduje Pronajímatel (bude-li to objektivně možné, bude Pronajímatel Nájemce o této skutečnosti informovat minimálně 7 pracovních dnů předem). Případná sleva z důvodu omezení výkonu podnikatelské činnosti Nájemce v Prostorách se poskytne za podmínek uvedených v odstavci 10.2 této Nájemní smlouvy;

- (k) Důvěrnost: Pronajímatel prohlašuje, že žádnou část obsahu této Nájemní smlouvy, včetně jejích příloh či jiných součástí, nepovažuje za své obchodní tajemství či důvěrné informace. Pronajímatel bere na vědomí, že v souladu s právními předpisy může být vyžadováno zveřejnění této Nájemní smlouvy či budoucích dohod, které tuto Nájemní smlouvu případně budou měnit, nahrazovat či rušit (dále jen „budoucí dohody“), ve veřejně přístupném registru. Zveřejnění provede Nájemce. Nájemce je oprávněn před zveřejněním této Nájemní smlouvy či budoucích dohod ve veřejně přístupném registru v této Nájemní smlouvě či budoucích dohodách znečitelnit informace, na něž se nevztahuje uveřejňovací povinnost podle příslušného právního předpisu. Pronajímatel dále bere na vědomí, že v rámci hospodaření Nájemce s majetkem České republiky může být obsah této Nájemní smlouvy či budoucích dohod v odůvodněných případech zpřístupněn třetím stranám.

ČLÁNEK 10. DALŠÍ POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

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

- (a) Ochrana práv Nájemce: Pronajímatel se zavazuje zajistit, aby byl Nájemci umožněn plný výkon práv, která jsou mu přiznána touto Nájemní smlouvou;
- (b) Přístup Nájemce a oprávněných osob: Během Doby trvání Pronajímatel Nájemci, jeho zaměstnancům, zákazníkům, dodavatelům a všem ostatním osobám oprávněně požadujícím vstup do Prostor, umožní volný a nerušený přístup do Prostor během otevírací doby Budovy stanovené písemně kdykoliv v budoucnu Pronajímatelem a/nebo uvedené v Provozní příručce Centra. Jakýkoliv vstup do Prostor mimo takovou otevírací dobu bude podléhat předchozímu písemnému souhlasu Pronajímatele pro každý jednotlivý případ a podmínkám uvedeným v Provozní příručce Centra;
- (c) Konstrukční údržba a opravy: Aniž by tím byla dotčena ustanovení odstavce 9.1(c) této Nájemní smlouvy, Pronajímatel bude provádět údržbu (zahrnující příslušné revize) a opravy (zahrnující příslušné výměny) mechanických, elektrorozvodných, topných, ventilačních, klimatizačních, výtahových, vodovodních/odpadních, sanitárních, protipožárních, centrálních zabezpečovacích systémů Budovy (nezahrnující však takové části technických systémů Budovy, které jsou součástí Prací Nájemce a/nebo jakýchkoliv jiných Úprav) a konstrukčních prvků Budovy (včetně střechy, výtahů a eskalátorů).

Bez ohledu na jakékoliv protichůdné ustanovení této Nájemní smlouvy Pronajímatel zároveň zajistí údržbu a opravu výkladců, které jsou součástí Prostor, a rolovací mříže ve vstupu do Prostor, avšak jenom v případě, jestliže náklady na každou jednotlivou údržbu a/nebo opravu výkladců či rolovací

mříže převyšší částku 5.000,- Kč bez DPH (avšak pokud potřeba takové údržby/opravy vznikla z důvodu na straně Nájemce (či zaměstnanců nebo dodavatelů Nájemce), tak náklady na takovou údržbu/opravu bude nést Nájemce v plné výši). O vzniku potřeby vykonat takovou údržbu/opravu je Nájemce povinen bezodkladně písemně informovat Pronajímatele;

- (d) Média, služby a omezení záruk Pronajímatele: Pronajímatel bude zajišťovat, aby po Dobu trvání byla do Budovy dodávána následující média (respektive služby):

- (i) elektrická energie (230 V a 400 V);
- (ii) chlazení (přívod studené vody);
- (iii) vytápění (přívod topné vody);
- (iv) studená pitná voda;
- (v) odvod splaškových, odpadních a srážkových vod;
- (vi) centrální vzduchotechnika ve standardu umožňujícím napojení vzduchotechniky Prostor;
- (vii) centrální stabilní hasicí zařízení;
- (viii) centrální požární poplašný systém;
- (ix) centrální zabezpečovací poplašný systém vstupů a východů Budovy a společných únikových východů Budovy (bez jakékoliv odpovědnosti Pronajímatele za zabezpečení Prostor, včetně majetku a zásob tam umístěných);
- (x) ostraha společných prostor Budovy (bez jakékoliv odpovědnosti Pronajímatele za zabezpečení Prostor, včetně majetku a zásob tam umístěných);
- (xi) osvětlení společných prostor Budovy;
- (xii) úklid společných prostor Budovy; a
- (xiii) odvoz odpadu.

Pronajímatel nezaručuje, že (i) jakákoliv média, jejichž dodávky mají být podle této Nájemní smlouvy zajišťovány Pronajímatelem (popřípadě, jejichž dodávky mají být Nájemci podle této Nájemní smlouvy poskytovány přímo poskytovateli médií pro Budovu), a (ii) jakékoliv služby, které mají být podle této Nájemní smlouvy zajišťovány Pronajímatelem, budou během celé Doby trvání bez jakéhokoliv přerušení. Nájemce souhlasí, že kterákoliv taková dodávka média a/nebo služby může být přerušena nebo pozastavena z důvodu nehody či z jakéhokoliv jiného důvodu jakékoliv povahy, za který Pronajímatel není odpovědný, anebo z důvodu jakýchkoliv právních povinností či z důvodu nouze. Pronajímatel si dále vyhrazuje právo zastavit, přerušit nebo omezit jakoukoliv dodávku média a/nebo služby za účelem provedení oprav, údržby, revizí, výměn nebo vylepšení, jejichž provedení je podle opodstatněného názoru Pronajímatele potřebné a zároveň (bude-li to objektivně možné) bude Pronajímatel Nájemce o této skutečnosti informovat minimálně 3 pracovní dny předem;

- (e) Poplašný systém: Na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele (který nebude bezdůvodně odepřen), umožnit Nájemci (na jeho náklady a odpovědnost a za podmínky uzavření smlouvy přímo mezi Nájemcem a příslušným provozovatelem) připojení vstupů a východů Prostor a interiéru Prostor (včetně připojení poplašného tísňového přivolávače) na samostatný centrální zabezpečovací poplašný systém, který může být pro vybrané prostory Budovy k dispozici a v souladu s požadavky Pronajímatele, respektive provozovatele takového systému (avšak bez jakékoliv odpovědnosti Pronajímatele za zabezpečení Prostor, včetně majetku a zásob tam umístěných); a
- (f) Správa a provozování Centra: Zajistit odpovídající personál pro správu a provoz Centra, který bude řídit veškeré k Centru se vztahující záležitosti.

- 10.2 Omezení výkonu podnikatelské činnosti Nájemce v Prostorách (Povoleného užívání): Bez ohledu na jakékoliv protichůdné ustanovení této Nájemní smlouvy, pokud bude po Konečném dni otevření po dobu delší než pět (5) po sobě následujících dnů z jakéhokoliv důvodu na straně Pronajímatele omezeno provozování Povoleného užívání Nájemcem v Prostorách, pak bude mít Nájemce za takové období nárok na přiměřenou slevu na Nájemném. Pokud bude po Konečném dni otevření v plném rozsahu znemožněno provozování Povoleného užívání Nájemcem v celých Prostorách po dobu delší než třicet (30) po sobě následujících dnů z jakéhokoliv důvodu na straně Pronajímatele, bude mít Nájemce nárok na prominutí Nájemného, a to po celou dobu trvání takového omezení, a nárok na náhradu škody v této souvislosti vzniklé, neboť tato skutečnost dle dohody smluvních stran představuje porušení povinnosti Pronajímatele podřaditelné pod odstavec 10.1(a) této Nájemní smlouvy).

ČLÁNEK 11. PŘÍSTUP PRONAJÍMATELE DO PROSTOR

- 11.1 Přístup za účelem údržby a oprav: Nájemce umožní Pronajímateli nebo jeho zástupcům/zaměstnancům za přítomnosti zástupce Nájemce přístup do Prostor za účelem jejich kontroly, vč. revizí a výměn technických systémů Budovy, a to na základě písemného oznámení (včetně jmenného seznamu osob, které budou do Prostoru vstupovat, a čísel jejich platných občanských průkazů) jež bude Nájemci doručeno minimálně 7 dní předem. Pronajímatel je povinen provádět údržbu, opravy či jiné práce dle tohoto odstavce tak, aby byla v maximálním možném rozsahu zachována nerušená činnost Nájemce v Prostorech. V případě, že údržba, opravy či jiné práce budou vyžadovat uzavření Prostor, je Pronajímatel povinen informovat Nájemce o nutnosti provedení takové údržby, opravy či jiných prací nejméně třicet (30) dnů předem, s výjimkou nenadálých havarijních situací.
- 11.2 Přístup za jinými účely: Pokud bude podle odůvodněného názoru Pronajímatele nebo jeho zástupce nutný přístup do Prostor z důvodu hrozící či vzniklé škody na majetku, zdraví či životě, pak Pronajímatel nebo zástupci Pronajímatele budou oprávněni do Prostor vstoupit i bez přítomnosti zástupce Nájemce, Pronajímatel je oprávněn vstoupit do Prostor ve výjimečných případech, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav a hrozí poškození majetku, zdraví nebo ohrožení života, i bez doprovodu Nájemce nebo jím pověřené osoby. O této skutečnosti je Pronajímatel povinen Nájemce bez zbytečného odkladu uvědomit, a to před vstupem do Prostor (nebo bezprostředně po něm) na dohledové centrum České pošty na telefonní číslo 800 104 410 (či na jiné v budoucnu Nájemcem písemně oznámené číslo), přičemž Pronajímatel oznámí důvod vstupu. Během vstupu je Pronajímatel povinen v maximální možné míře šetřit práva Nájemce a zajistit přiměřenou ochranu jeho majetku. Pronajímatel je po samostatném vstupu povinen bez zbytečného odkladu informovat vedoucí pobočky pošty umístěné v Prostorech a písemně informovat Nájemce o důvodech a podrobnostech vstupu.

ČLÁNEK 12. PLNĚNÍ PRONAJÍMATELEM

- 12.1 Pokud Nájemce neplní jakoukoliv ze svých povinností vyplývajících z této Nájemní smlouvy, pak Pronajímatel, aniž by tím Nájemce z takového závazku vyvázal, může splnit takovou povinnost (včetně zaplacení dlužných neuhrazených částek třetím osobám) jménem a na náklady Nájemce, a to po písemném upozornění Pronajímatele na prodlení Nájemce a marného uplynutí dodatečné doby ke zjednání nápravy ze strany Nájemce:
- (a) okamžitě a bez jakéhokoliv oznámení v případě nouze nebo v případě, že takové porušení Nájemce podstatným způsobem narušuje bezpečný provoz Budovy či by mohlo vést k porušení jakékoliv právní povinnosti nebo ke zrušení jakékoliv pojistné smlouvy uzavřené Pronajímatelem; a
 - (b) úmyslně vypuštěno.

Veškeré účelně vynaložené náklady a výdaje vynaložené Pronajímatelem v souvislosti s jakýmkoliv takovým jeho plněním jménem Nájemce a veškeré účelně vynaložené náklady a výdaje vynaložené Pronajímatelem na jakýkoliv úkon nebo řízení iniciované Pronajímatelem za účelem vynucení splnění jakékoliv povinnosti Nájemce podle této Nájemní smlouvy budou uhrazeny Nájemcem Pronajímateli na výzvu. Tyto účelně vynaložené náklady a výdaje nesmí překročit jejich obvyklou výši v daném místě a čase.

ČLÁNEK 13. PŘÍPADY PORUŠENÍ A PŘEDČASNÉ UKONČENÍ

- 13.1 Porušení ze strany Nájemce: Každý z níže uvedených případů bude představovat případ porušení ze strany Nájemce podle této Nájemní smlouvy (dále jen "**Případ porušení**"):
- (a) pokud Nájemce neuhradí jakoukoliv platbu Nájemného nebo jakýkoliv jiný finanční závazek v době splatnosti podle této Nájemní smlouvy a takové porušení bude trvat i po deseti (10) pracovních dnech po obdržení písemného oznámení Pronajímatele o takovém porušení;
 - (b) pokud Nájemce neuzavře nebo nebude udržovat v platnosti jakýkoliv druh či výši pojištění vyžadované touto Nájemní smlouvou (anebo Pronajímateli řádně neprokáže jeho existenci na základě písemného požadavku předložením) a takové porušení bude trvat po dobu čtrnácti (14) pracovních dnů po obdržení oznámení Pronajímatele o takovém porušení;
 - (c) pokud Nájemce neuhradí částku Zajištění, jak je uvedeno v odstavci 5.6 této Nájemní smlouvy a/nebo nedoplní během lhůty písemně určené Pronajímatelem částku Zajištění do výše požadované odstavcem 5.6 této Nájemní smlouvy a takové porušení bude trvat po dobu deseti (10) pracovních dnů po obdržení písemného oznámení Pronajímatele o takovém porušení;

- (d) pokud Nájemce používá Prostory pro jiné než Povolené užívání a takové porušení bude trvat po dobu deseti (10) pracovních dnů po obdržení písemného oznámení Pronajímatele o takovém porušení;
- (e) pokud Nájemce postoupí či přeneše (nebo jinak převede) jakékoliv ze svých práv či povinností vyplývajících z této Nájemní smlouvy, zastaví či jinak zatíží své nároky z této Nájemní smlouvy, anebo podnajme Prostory, či jakoukoliv jejich část, v rozporu s ustanoveními článku 14 této Nájemní smlouvy a takové porušení bude trvat po dobu deseti (10) pracovních dnů po obdržení písemného oznámení Pronajímatele o takovém porušení; toto ustanovení se neuplatní v případě transformace Nájemce (tj. přeměny Nájemce nebo převodu celého či části závodu Nájemce na jiný subjekt) při zachování Povoleného užívání pro Prostory;
- (f) pokud Nájemce způsobí Prostorům a/nebo Centru či jeho zařízením podstatnou škodu a taková škoda nebude Nájemcem (výlučně na jeho náklady) během přiměřené lhůty určené písemně Pronajímatelem zcela opravena, která nesmí být kratší než třicet (30) dnů, nebude-li s Pronajímatelem písemně dohodnuto jinak;
- (g) pokud bude vydáno pravomocné soudní rozhodnutí o úpadku Nájemce;
- (h) pokud je pravomocně prohlášena likvidace nebo zánik Nájemce bez právního nástupce; anebo
- (i) pokud Nájemce poruší jakoukoliv ze svých povinností uvedených v odstavci 9.1 této Nájemní smlouvy a takové porušení bude trvat po dobu deseti (10) pracovních dnů po obdržení oznámení Pronajímatele o takovém porušení.

13.2 Ukončení Nájemní smlouvy v Případě porušení: Pokud nastane Případ porušení, Pronajímatel bude oprávněn (kromě dalších práv či prostředků přiznaných Pronajímateli právními předpisy) podat Nájemci písemnou výpověď této Nájemní smlouvy s tříměsíční výpovědní dobou počínající běžet dnem následujícím po dni doručení takové písemné výpovědi Nájemci podle podmínek odstavce 16.1 této Nájemní smlouvy (bez omezení nároku Pronajímatele domáhat se náhrady škody). Pokud Pronajímatel takovou výpověď podá, pak tato Nájemní smlouva ke dni uplynutí výpovědní doby pozbyde účinnosti a Doba trvání a veškerá práva Nájemce podle této Nájemní smlouvy vyprší, avšak Nájemce zůstane nadále odpovědný, jak je uvedeno v odstavci 18.2 této Nájemní smlouvy.

13.3 Převzetí Prostor: Pokud nastane jakýkoliv Případ porušení a tato Nájemní smlouva bude na základě výpovědi Pronajímatele ukončena, jak je uvedeno v odstavci 13.2 výše, pak Nájemce nejpozději do pěti (5) dnů po dni takového jejího předčasného ukončení Prostory zcela a řádně vyklidí (s přihlédnutím k odstavci 8.5 této Nájemní smlouvy) a předá Pronajímateli.

13.4 Porušení při předání Prostor: Aniž by tím byl dotčen odstavec 13.3 této Nájemní smlouvy, pokud Nájemce při ukončení účinnosti této Nájemní smlouvy (ať už předčasné nebo řádné) Prostory nevyklidí či nepředá Pronajímateli podle podmínek takového odstavce a takové porušení bude trvat i po dobu deseti (10) pracovních dnů po obdržení písemného oznámení Pronajímatele o takovém porušení, pak Nájemce Pronajímateli (bez omezení nároku Pronajímatele domáhat se náhrady škody přesahující uhrazenou smluvní pokutu) uhradí smluvní pokutu vypočtenou jako dvojnásobek denní částky Nájemného (vypočítané na základě částky Nájemného splatného za měsíc bezprostředně předcházející měsíci, v němž k ukončení účinnosti Nájemní smlouvy došlo), a to za každý den (či jeho část) trvání takového porušení.

13.5 Porušení ze strany Pronajímatele: Nájemce bude mít právo vypovědět tuto Nájemní smlouvu s tříměsíční výpovědní dobou počínající dnem následujícím po dni doručení takové písemné výpovědi Pronajímateli podle podmínek odstavce 16.1 této Nájemní smlouvy, a to výlučně v následujících případech:

- (a) pokud by se Prostory staly zcela nezpůsobilými pro účely Povoleného užívání z důvodu, za který Nájemce nebyl odpovědný, a Pronajímatel takovou nezpůsobilost neodstranil do deseti (10) pracovních dnů po obdržení písemného oznámení Nájemce Pronajímateli o takové skutečnosti, anebo, pokud by taková nezpůsobilost byla takové povahy, že v takové desetidenní lhůtě by zcela být odstraněna nemohla, Pronajímatel v takové lhůtě nezahájil veškeré kroky (anebo po jejím uplynutí nesměřoval k dokončení takových kroků) nezbytné k odstranění takové nezpůsobilosti Prostor pro účely Povoleného užívání a takovou skutečnost neodstranil v konečné lhůtě čtyř (4) měsíců po obdržení takového písemného oznámení Nájemce;
- (b) pokud by Pronajímatel pravomocně pozbyl jakékoliv obligatorní oprávnění či povolení vyžadované pro pronájem Prostor právními předpisy; anebo

- (c) pokud by byl Nájemci bez podstatného důvodu znemožněn přístup do Prostor po více než sedm (7) po sobě následujících dnů a takový stav by Pronajímatelem nebyl napraven do tří (3) dnů po obdržení písemného oznámení Nájemce Pronajímateli o takové skutečnosti.

ČLÁNEK 14. POSTOUPENÍ A PODNÁJEM

- 14.1 Souhlas s postoupením, zajištěním a podnájemem: Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele udělovaného pro každý jednotlivý případ (i) nepostoupí (ani jinak nepřevede) svá práva ani nepřenes (ani jinak nepřevede) své povinnosti vyplývající z této Nájemní smlouvy (ať už smluvně či jinak, kromě případu vyplývajícího ze zákona), nezastaví ani nezatíží, vcelku či zčásti, svá práva/nároky z této Nájemní smlouvy; (ii) nepodnajme Prostory či jakoukoliv jejich část, ani jejich podnájem neumožní; (iii) nedovolí, aby Prostory nebo jakákoliv jejich část byly kromě Nájemce užívány jakoukoliv osobou pro účely zápisu sídla, poštovního doručování či jakýchkoliv jiných oprávnění. Toto ustanovení se neuplatní v případě transformace Nájemce (přeměny Nájemce nebo převodu celého či části závodu Nájemce na jiný subjekt) při zachování Povoleného užívání pro Prostory.
- 14.2 Postoupení Pronajímatelem: Pronajímatel bude bez souhlasu Nájemce oprávněn postoupit (nebo jinak převést) jakákoliv či veškerá svá práva a přenést (nebo jinak převést) jakékoliv či veškeré své povinnosti vyplývající z této Nájemní smlouvy (zejména včetně správy a provozování Centra) a zastavit nebo zatížit, vcelku či zčásti, svá práva/nároky vyplývající z této Nájemní smlouvy (zejména včetně práva na Nájemné a/nebo jiné pohledávky podle této Nájemní smlouvy) ve prospěch jakékoliv společnosti ze skupiny Pronajímatele, nebo jakéhokoliv případného budoucího vlastníka Centra, či banky financující provoz Centra.

ČLÁNEK 15. POJIŠTĚNÍ

- 15.1 Pojištění Nájemce: Nájemce na své náklady uzavře a po celou Dobu trvání bude vždy řádně a včas uplatňovat veškerá oprávněná pojistná plnění z:
- (a) pojištění odpovědnosti Nájemce za škody vyplývající z užívání Centra (včetně Prostor) Nájemcem nebo škody vzniklé v souvislosti s takovým užíváním, kteréžto pojištění se bude vztahovat na případy poranění či úmrtí osob a poškození majetku, včetně škod na Centru (včetně Prostor). Uvedené pojištění bude udržováno s limitem pojistného plnění minimálně ve výši CZK 15,0 mil. a výše spoluúčasti Nájemce nepřesáhne částku 5% z takové výše; a
 - (b) majetkového pojištění movitého majetku (včetně zásob) Nájemce umístěného v Prostorách (zejména včetně kancelářského, počítačového, telefonního, bezpečnostního a jiného zařízení Nájemce) proti poškození nebo zničení (i) živelní událostí (například požárem, úderem blesku, vichřicí, krupobitím, výbuchem, zemětřesením, kouřem, apod.), (ii) vodou (včetně poškození vodou z jakýchkoliv technických systémů Budovy a/nebo samočinného hasicího systému), a/nebo (iii) pádem jakéhokoliv předmětu na pojištěnou věc; a dále pojištění veškerého takového movitého majetku (včetně zásob a jakýchkoliv Úprav) Nájemce umístěného v Prostorách v souvislosti s rizikem krádeže vloupáním, loupežným přepadením a rizikem vandalismu v souvislosti s krádeží vloupáním do Prostor. Nájemce tímto bere výslovně na vědomí, že Pronajímatel nebude uzavírat žádné pojištění Úprav ani pojištění proti škodám, a že Pronajímatel nebude v žádném případě Nájemci odpovědný za jakékoliv poškození movitého majetku (včetně zboží, zásob či jakýchkoliv Úprav) Nájemce či jiných osob umístěného v Prostorách vzniklé krádeží vloupáním, loupežným přepadením nebo vandalismem v Centru či Budově (včetně Prostor).
- 15.2 Pojistné potvrzení: Písemné potvrzení pojišťovny Nájemce potvrzující, že Nájemce je pojištěn na rizika uvedená v odstavci 15.1 této Nájemní smlouvy, bude předáno Pronajímateli před Konečným dnem otevření a kdykoliv během Doby trvání Nájemce poskytne Pronajímateli na žádost aktuální písemné potvrzení pojišťovny Nájemce potvrzující, že pojištění Nájemce uvedené v odstavci 15.1 této Nájemní smlouvy je i nadále v platnosti a účinnosti.
- 15.3 Pojištění Pronajímatele: Pronajímatel uzavře a po celou Dobu trvání bude udržovat v platnosti:

- (a) pojištění odpovědnosti Pronajímatele za škody vyplývající z vlastnictví Centra (respektive jeho částí) Pronajímatelem nebo škody vzniklé v souvislosti s výkonem takových vlastnických práv k Centru (respektive jeho částem), kteréžto pojištění se bude vztahovat na případy poranění či úmrtí osob a poškození majetku. Uvedené pojištění bude udržováno s limitem pojistného plnění minimálně ve výši CZK 15,0 mil. a výše spoluúčasti Pronajímatele nepřesáhne částku 5% z takové výše; a
- (b) pojištění Centra (včetně jeho zařízení, avšak kromě Pozemků) proti poškození nebo zničení (i) živelní událostí (například požárem, úderem blesku, vichřicí, krupobitím, výbuchem, zemětřesením, kouřem, apod.), (ii) vodou (včetně poškození vodou z jakýchkoliv technických systémů Budovy a/nebo samočinného hasicího systému), a/nebo (iii) pádem jakéhokoliv předmětu na pojištěnou věc; a dále pojištění vlastního majetku Pronajímatele v souvislosti s rizikem krádeže vloupáním, loupežným přepadením a rizikem vandalismu v souvislosti s krádeží vloupáním do Centra. Uvedené pojištění bude udržováno na novou cenu.

ČLÁNEK 16. OZNÁMENÍ

- 16.1 Veškerá oznámení budou odesílána příslušnému příjemci doporučeně s dodejkou na adresu uvedenou níže nebo na takovou jinou adresu, kterou může kterákoliv strana kdykoliv v budoucnu druhé straně písemně oznámit:

Adresa Pronajímatele: New Karolina Shopping Center Development, s.r.o.
Antala Staška 2027/79
140 00 Praha 4 - Krč

K rukám: Asset Manager

Adresa Nájemce: Česká pošta, s.p.
Poštovní 1368/20
728 60 Ostrava 1

K rukám: Jarmila Karásková, vedoucí PČ M-Tým/2, specializovaný útvar provozní činnosti Morava

ČLÁNEK 17. JAZYK, ROZHODNÉ PRÁVO A ŘEŠENÍ SPORŮ

- 17.1 Tato Nájemní smlouva je sepsána v českém jazyce.
- 17.2 Tato Nájemní smlouva a jakékoliv spory z ní vzniklé se budou řídit právními předpisy České republiky.
- 17.3 Jakékoliv spory vzniklé z této Nájemní smlouvy budou s konečnou platností vyřešeny obecnými soudy České republiky.

ČLÁNEK 18. ODDĚLITELNOST, POKRAČUJÍCÍ ÚČINEK, ÚPLNOST A ZMĚNY SMLOUVY

- 18.1 Pokud bude jakékoliv ustanovení této Nájemní smlouvy prohlášeno kdykoliv za neplatné, neúčinné nebo nevynutitelné, potom v každém takovém případě tím zbývajícím ustanovením této Nájemní smlouvy nebudou dotčena a veškerá ostatní ustanovení této Nájemní smlouvy zůstanou v platnosti, účinnosti a vynutitelná v nejširším rozsahu přípustném právními předpisy. Strany se tímto zavazují nahradit neplatná, neúčinná nebo nevynutitelná ustanovení novými, kterážto nová ustanovení budou svým významem co nejbližší takovým neplatným, neúčinným nebo nevynutitelným ustanovením.
- 18.2 Bez ohledu na jakékoliv ukončení této Nájemní smlouvy, veškerá neuspokojená práva a nároky (a jim odpovídající povinnosti) vyplývající z této Nájemní smlouvy a vzniklá po dobu její účinnosti zůstanou v plné platnosti a účinnosti a přetrvávají takové vypršení či předčasné ukončení této Nájemní smlouvy.
- 18.3 Tato Nájemní smlouva obsahuje úplnou dohodu obou stran a neexistují žádná jiná ujednání, ústní či písemná, která by upravovala předmět této Nájemní smlouvy, anebo, pokud taková ujednání existovala, jsou tímto zrušena a nahrazena touto Nájemní smlouvou. Jakákoliv změna či úprava této Nájemní smlouvy, anebo vyvázání z ní (celková či částečná), musejí mít písemnou formu a být podepsána oběma stranami.

ČLÁNEK 19. RŮZNÉ

- 19.1 Výklad: Nadpisy v této Nájemní smlouvě jsou použity pouze pro přehlednost a orientaci a v žádném případě nedefinují, neomezuji ani nepopisují rozsah této Nájemní smlouvy ani úmysl jakýchkoliv jejích ustanovení. Na příslušných místech této Nájemní smlouvy budou slova označující jednotné číslo znamenat i množné číslo a naopak, a slova označující mužský rod budou znamenat i ženský a střední rod. Odkazy na jakýkoliv právní či jiný předpis nebo jejich ustanovení budou znamenat odkaz na tento právní či jiný předpis nebo ustanovení tak, jak bude v budoucnu novelizován, schválen v novém znění či nahrazen (ať už před nebo po dni podpisu této Nájemní smlouvy) a budou zahrnovat jakékoliv nařízení, vyhlášky či jiné podřízené právní předpisy vydané na základě takového zákona.
- 19.2 Vyloučení práva na ukončení: Nájemce nebude mít právo na jakékoliv ukončení této Nájemní smlouvy z důvodu jakéhokoliv převodu vlastnictví k Budově (či její části, ve které se nacházejí Prostory) ze strany jakéhokoliv pronajímatele, pokud takovým novým vlastníkem Budovy (či její části, ve které se nacházejí Prostory) bude subjekt, vůči kterému nejsou v čase příslušné transakce v souladu s mezinárodními úmluvami či závaznou národní legislativou uplatňována sankční opatření ČR, EU, USA nebo OSN.
- 19.3 Rekonstrukce, změny konfigurace: Pronajímatel bude kdykoliv během Doby trvání oprávněn provádět jakékoliv rozšíření (včetně případného rozšíření Centra o další obchodní fázi), rekonstrukci a/nebo renovaci Centra či Budovy a tyto veškeré činnosti budou moci probíhat při užívání Prostor Nájemcem. Pronajímatel bude dále kdykoliv během Doby trvání oprávněn upravovat Centrum či Budovu, rozšiřovat, omezovat a/nebo pozměňovat uspořádání nebo umístění vchodů či průchodů, dveří a vstupů, chodeb, výtahů, schodišť, toalet nebo jiných společných prostor Centra či Budovy a tyto veškeré činnosti budou moci probíhat při užívání Prostor Nájemcem. Případná sleva z důvodu omezení výkonu podnikatelské činnosti Nájemce v Prostorech se poskytne za podmínek uvedených v odstavci 10.2 této Nájemní smlouvy.
- 19.4 DPH: Nájemce bude navíc k veškerým částkám splatným Nájemcem podle této Nájemní smlouvy hradit příslušnou DPH; avšak s tím, že DPH na částce Nájemného bude Nájemce hradit (a takovou skutečnost Pronajímatel v zákonné lhůtě oznámí příslušnému finančnímu úřadu) pokud je Nájemce plátcem DPH ke dni uzavření této Nájemní smlouvy (což Nájemce Pronajímateli doložil předáním kopie svého osvědčení o registraci k DPH přede dnem uzavření této Nájemní smlouvy). Nájemce nebude nadále hradit DPH na částce Nájemného, pokud kdykoliv během Doby trvání přestane být plátcem DPH (což Nájemce Pronajímateli bezodkladně doloží předáním kopie pravomocného osvědčení o zrušení své registrace k DPH).
- 19.5 Zasílání faktur: Pronajímatel bude veškeré daňové doklady vystavené na základě této smlouvy zasílat nájemci vždy nejdéle do 3 kalendářních dnů od data jejich vystavení na adresu nájemce: Česká pošta, s.p., skenovací centrum, Poštovní 1368/20, 701 06 Ostrava 1, nebo rovnou v elektronické podobě (bez nutnosti vystavení papírové faktury) ve formátu PDF na e-mailovou adresu Nájemce xxx (či na jakoukoliv jinou e-mailovou adresu předem písemně oznámenou Nájemcem Pronajímateli).
- 19.6 Přepočty měn: Pro účely jakýchkoliv přepočtů z EUR na Kč či naopak předpokládaných touto Nájemní smlouvou během Doby trvání se použije směnný kurz mezi Euro a Kč vyhlášený Českou národní bankou k prvnímu pracovnímu dni kalendářního měsíce, ve kterém je pro v té době aktuální platbu příslušný výpočet prováděn.
- 19.7 Zákaz započtení: Ledaže by zákon vyžadoval jinak, Nájemce tímto potvrzuje, že jeho povinnosti podle této Nájemní smlouvy představují povinnosti Nájemce, které jsou nezávislé na jakýchkoliv jeho povinnostech podle jakékoliv jiné smlouvy (ať již písemné či ústní), které může být Nájemce stranou. Veškeré částky splatné Nájemcem ve prospěch Pronajímatele podle této Nájemní smlouvy budou uhrazeny bez jakéhokoliv započtení či srážky či zadržení.
- 19.8 Zpracovávání a uchovávání dat: Nájemce tímto v souladu s ustanoveními příslušných právních předpisů (včetně zejména zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů) bere na vědomí a souhlasí, že Pronajímatel a jeho smluvní partneři v souvislosti s Centrem mohou (ať již elektronicky či jinak) shromažďovat, zpracovávat a uchovávat informace a údaje ohledně osoby Nájemce (včetně identifikačního čísla a/nebo rodného čísla Nájemce) a/nebo vyplývající z Nájemní smlouvy a poskytovat takové informace a údaje ohledně Nájemce a této Nájemní smlouvy tuzemským a zahraničním členům skupiny Pronajímatele a jakýmkoliv smluvním partnerům Pronajímatele v souvislosti s Centrem.

Podpisem této Nájemní smlouvy Pronajímatel bere na vědomí, že Nájemce bude podle platných předpisů vztahujících se k ochraně osobních údajů zpracovávat osobní údaje Pronajímatele uvedené v této Nájemní smlouvě, případně veškeré další údaje poskytnuté Pronajímatelem v souvislosti se smluvním vztahem založeným touto Nájemní smlouvou (dále jen „osobní údaje“), a to za účelem plnění předmětu této Nájemní smlouvy. Osobní údaje budou zpracovávány na základě právního titulu, kterým je plnění Nájemní smlouvy a pro který je jejich zpracování nezbytné. Nájemce bude osobní údaje Pronajímatele zpracovávat po dobu

trvání účinnosti této Nájemní smlouvy, případně po skončení její účinnosti až do vypořádání veškerých vzájemných práv a povinností Smluvních stran vyplývajících z této Nájemní smlouvy, případně po dobu delší, je-li odůvodněna dle platných právních předpisů. Pronajímatel je povinen informovat obdobně fyzické osoby, jejichž osobní údaje pro účely související s plněním této Nájemní smlouvy Nájemci předává.

Pronajímatel bere na vědomí, že další informace související se zpracováním jeho osobních údajů, včetně práv subjektu údajů, nalezne v aktuální verzi dokumentu Informace o zpracování osobních údajů dostupném na webových stránkách Nájemce

xxx.

- 19.9 **Neaplikace zákonných ustanovení:** Strany se tímto výslovně dohodly a potvrzují, že pro účely této Nájemní smlouvy se nepoužijí žádná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, umožňující jakékoliv ze stran odstoupit či vypovědět nebo jinak předčasně ukončit tuto Nájemní smlouvu a strany také potvrzují, že tuto Nájemní smlouvu bude možné předčasně ukončit výlučně podle podmínek uvedených v této Nájemní smlouvě (včetně zejména toho, že Nájemce ani Pronajímatel nejsou oprávněni vypovědět nebo jinak ukončit tuto Nájemní smlouvu pouze z důvodu, že se změnila okolnost, z níž strany při uzavření této Nájemní smlouvy zřejmě vycházely do té míry, že po Nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval). Strany tímto prohlašují, že podpisem této Nájemní smlouvy na sebe berou nebezpečí změny okolností a žádná ze stran tedy není oprávněna domáhat se po druhé straně a/nebo soudně obnovení jednání o této Nájemní smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech stran. Strany se dále dohodly, že se nepoužijí ustanovení § 1765, 1766, 1899, 2221 odst. 2, 2222, 2223, 2285, 2290, 2304, 2311 a 2315 takového zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Strany výslovně souhlasí s tím, že případná námitka podaná Nájemcem dle § 2314 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění nezakládá právo Nájemce dále užívat Prostory po dni, ke kterému nájem zanikl v důsledku výpovědi Pronajímatele.

Pronajímatel a Nájemce tímto potvrzují, že ujednání dle tohoto odstavce 19.9 nepředstavuje ujednání porušující dobré mravy či veřejný pořádek ve smyslu ustanovení § 1 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

- 19.10 Pronajímatel zajistí na své náklady přiměřenou propagaci Nájemce v navigačním systému Centra.

ČLÁNEK 20. ZÁVAZNOST, PLATNOST A ÚČINNOST

- 20.1 Tato Nájemní smlouva bude zavazovat a opravňovat Pronajímatele a Nájemce a jejich příslušné právní nástupce a povolené postupníky.
- 20.2 Tato Nájemní smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oběma stranami a účinnosti nabývá dne 16.11.2021 nebo dnem zveřejnění této Nájemní smlouvy v registru smluv podle toho, která skutečnost nastane později. Na plnění Nájemní smlouvy poskytnutá od 16.11.2021 do případného pozdějšího data nabytí účinnosti této Nájemní smlouvy se přiměřeně použijí ustanovení této Nájemní smlouvy (včetně povinnosti Nájemce hradit platby odpovídající Nájemnému již od 16.11.2021 a Poplatku za správu Centra již od 1.1.2022, a to bez ohledu na případnou pozdější účinnost této Nájemní smlouvy).

[Podpisy následují na další straně]

Pronajímatel a Nájemce podepsali tuto Nájemní smlouvu dne, měsíce a roku uvedených shora.

Za Pronajímatele:

New Karolina Shopping Center Development, s.r.o.:

Podpis: _____

Jméno: Tomáš Jandík, CFA, MRICS

Funkce: Jednatel

Podpis: _____

Jméno: JUDr. Darina Vaněčková

Funkce: Jednatel

Za Nájemce:

Česká pošta, s.p.:

Podpis: _____

Jméno: Bc. Jiří Staněk

Funkce: manažer útvaru správa majetku

Za formální správnost a dodržení všech interních postupů a pravidel ČP:

.....
Ing. Dan Chaloupka
manažer specializovaného útvaru provozní činnosti Morava
Česká pošta, s.p.