

právo na přiměřenou slevu na Nájemném a ostatních platbách hrazených Nájemcem na základě této Nájemní smlouvy.

4. Provozuje-li Nájemce zařízení, která jsou ve zvláštní míře odkázána na konstantní dodávku napětí a konstantní klimatické poměry v prostorách, zejména zařízení k výrobě výpočetní techniky, musí se Nájemce sám zabezpečit proti výkyvům teploty a napětí pomocí vhodného zařízení. Pronajímatel nepřebírá žádnou odpovědnost za z toho vzniklé škody bez ohledu na to, zda vzniknou ve veřejné síti nebo v oblasti domovní techniky budovy, ledaže by byla škoda způsobena hrubou nedbalostí nebo úmyslným zanedbáním běžným předpisů pro servis údržbu příslušných zařízení domovní techniky.

Článek 11

Údržba a užívání předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje, že bude udržovat a opravovat Pronajaté prostory a Halu 15, nemá-li toto podle článku 11 odstavce 2 této Nájemní smlouvy provádět Nájemce. Náklady na údržbu a opravu nese Pronajímatel, nemá-li tyto náklady hradit Nájemce podle ustanovení článku 7 této Nájemní smlouvy.
2. Údržba a opravy všech vnitřních zařízení v Pronajatých prostorách, které podléhají typickému opotřebení v důsledku užívání, zejména osazení a náhrada zámků, vnitřní část oken, dveří, vodovodních kohoutků, elektrických a světelných zařízení, zvonků, zařízení umýváren a toalet, bojlerů, uzavíracích ventilů, termostatů a kohoutů na topných tělesech, dílčích počítadel všeho druhu, podlahových krytin, příček atd., bude na základě dohody stanovené touto Nájemní smlouvou provádět na své náklady Nájemce, přičemž je Nájemce povinen nést náklady do celkové výše 15 000,- Kč včetně DPH v každém jednotlivém případě. Celková výše oprav prováděných Nájemcem nesmí v období příslušného kalendářního roku překročit částku ve výši 4 % příslušného ročního Nájemného a Platby za užívání Společných prostor. Nájemce nebude provádět opravy, jejichž provedení je povinen Pronajímatel požadovat na základě záruky od generálního dodavatele, popř. osob, které stavbu prováděly.
3. Jednotlivé opravy v hodnotě nad 15 000,- Kč včetně DPH je povinen provést a zaplatit Pronajímatel.

4. Nájemce je povinen zacházet s Pronajatými prostorami, Společnými prostorami, Halou 15, Venkovními prostorami, Společnými prostorami Parku a Parkem s řádnou péčí (šetrně a opatrně).
5. Před instalací strojů, těžkých zařízení a seřfů v Pronajatých prostorách, vyjma instalací Nájemce, které jsou dohodnuty a specifikovány v rámci **Přílohy č. 12** této Nájemní smlouvy, je Nájemce povinen dotázat se u Pronajímatele na přípustné maximální zatížení stropů jednotlivých pater a získat jeho písemný souhlas. Nájemce nese odpovědnost za škody vzniklé nedodržením tohoto ustanovení. Bude-li mít umístění takovýchto strojů negativní účinky na budovu, např. otřesy, trhliny atd., je Pronajímatel oprávněn svůj souhlas odvolat. Nájemce je na základě písemné žádosti oprávněn požádat Pronajímatele o udělení výše uvedeného souhlasu, aby ten byl případně Nájemci udělen společně s předáním Pronajatých prostor.
6. Škody v Pronajatých prostorách a v či na Společných částech a Hale 15 stejně jako v či na Venkovních prostorách, Společných prostorách Parku a prostorách Parku musejí být oznámeny Pronajímateli nebo jím pověřeným osobám, po jejich zjištění Nájemcem bez zbytečného odkladu.
7. Nájemce odpovídá Pronajímateli za škody, které byly způsobeny porušením jeho povinnosti péče, zejména pak tehdy, jsou-li příčiny a odpady, toalety a topení a jiná zařízení nacházejících se v Pronajatých prostorách obsluhována neodborným způsobem, Pronajaté prostory nedostatečně větrány, vytápěny, uklízeny nebo nedostatečně chráněny proti mrazu.
8. Nájemce odpovídá stejným způsobem i za škody v Pronajatých prostorách, Hale 15, Venkovních prostorách, Společných prostorách Parku a prostorách Parku, které prokazatelně způsobili jeho zaměstnanci, pomocné síly, podnájemníci, návštěvníci, dodavatelé, klienti a řemeslníci.
9. Nájemce je povinen odstranit škody, za něž je odpovědný. Nesplní-li tuto povinnost v přiměřené lhůtě ani po písemné upomínce Pronajímatele, může Pronajímatel zadat provedení nezbytných prací na účet Nájemce. V případě nebezpečí vzniku hrozících škod se písemná upomínka a stanovení přiměřené lhůty nepožaduje.

Článek 12

Opravy a stavební úpravy

1. Pronajímatel je oprávněn provést bez předchozího písemného souhlasu Nájemce pouze opravy a stavební úpravy:
 - a) nutné z důvodu havárie nebo stavu nouze nebo nezbytné k odvrácení hrozícího nebezpečí škody, přičemž o provedení takových oprav nebo úprav bude informovat Nájemce bezodkladně, jakmile to bude možné a/nebo
 - b) nezbytné pro zajištění takového stavu Pronajatých prostor a/nebo Haly 15, aby je Nájemce mohl užívat v souladu s touto Nájemní smlouvou, přičemž o provedení takových oprav nebo úprav bude písemně informovat Nájemce alespoň 15 dnů před jejich započtím. To platí i pro práce a stavební opatření, které sice nejsou nutné, ale jsou účelné, zejména k modernizaci a/nebo lepšímu využití Haly 15, Pronajatých prostor, Společných prostor, Venkovních prostor, Společných prostor Parku, prostor Parku, popř. Pozemku, jejichž prováděním však nedojde k omezení Nájemce v užívání Pronajatých prostor. Patří sem i přestavby v souvislosti s novým pronájmem jednotlivých prostor nebo k úpravám nové podoby celé Haly 15.

Nájemce je povinen zpřístupnit prostory a plochy objektu nájmu dotčené těmito opatřeními (v případech uvedených v bodě b) výše se postupuje v souladu s článkem 17 této Nájemní smlouvy), jinak je povinen zaplatit Pronajímateli vzniklé vícenáklady. Nájemce nesmí provádění výše uvedených oprav a stavebních úprav bránit nebo je zdržovat.

2. V ostatních případech, tedy především v případě oprav, stavebních úprav a modernizačních úprav, jejichž prováděním dojde k omezení Nájemce a nejedná se o opravy a stavební úpravy dle článku 12 odstavce 1 této Nájemní smlouvy, je Pronajímatel oprávněn k provedení těchto prací pouze na základě předchozího písemného souhlasu Nájemce vydaného na základě písemné žádosti doručené Pronajímatelem. Žádost Pronajímatele o souhlas Nájemce musí obsahovat informace o rozsahu a harmonogram těchto prací. Souhlas s provedením těchto prací nebude Nájemcem bezdůvodně odpírán. Nevyjádří-li se Nájemce k žádosti Pronajímatele o vydání souhlasu s provedením těchto prací do 30 dnů od doručení této žádosti, má se za to, že Nájemce s provedením těchto prací souhlasí.

3. Opravy a práce uvedené v článku 12 odstavci 1 a 2 této Nájemní smlouvy budou provedeny Pronajímatelem nebo jím pověřenou osobou v době nezbytné dle rozsahu a předmětu takovýchto oprav či prací. Pronajímatel je povinen provést takovéto opravy a práce způsobem, který co nejméně omezí Nájemce v užívání Pronajatých prostor, a minimalizovat tak jakékoli omezení nebo jiné negativní vlivy na užívání Pronajatých prostor Nájemcem. Po dobu provádění oprav, stavebních úprav a modernizačních úprav dle článku 12 odstavce 1 a 2 této Nájemní smlouvy, které omezují Nájemce v užívání Pronajatých prostor, je Nájemce oprávněn požadovat slevu na Nájemném v rozsahu, v jakém je Nájemce omezen v užívání Pronajatých prostor. Sleva na Nájemném bude Nájemci poskytnuta až do doby úplného dokončení předmětných oprav nebo jiných prací. Vícenáklady, které musí Nájemce případně v důsledku těchto prací vynaložit, musí Pronajímatel Nájemci nahradit.

Článek 13

Vestavby a přestavby ze strany Nájemce

1. Nájemce si může po obdržení písemného souhlasu Pronajímatele s provedením technického zhodnocení pronajatého objektu Nájemcem, který nebude bezdůvodně odepírán, najmout svého dodavatele dle vlastního výběru pro změny/doplňkové vestavby, které neohrozí záruční nároky Pronajímatele u jeho generálního dodavatele. Nájemce je povinen zajistit, aby provedení změny/doplňkové vestavby neohrozilo záruční nároky Pronajímatele u jeho generálního dodavatele. Nájemce se tímto zavazuje obstarat si od generálního dodavatele podmínky realizace vestaveb a přestaveb tak, aby i po jejich realizaci třetím dodavatelem byly nadále poskytovány záruky generálním dodavatelem ve stejném rozsahu. Tyto podmínky je Nájemce následně povinen uvést jako součást podmínek pro účast na jím vyhlašovaném výběrovém řízení.

Pro vestavby a přestavby v nájemních prostorách (nejsou-li obsaženy v **Příloze č. 9** této Nájemní smlouvy), včetně změn technického vybavení, potřebuje Nájemce písemný souhlas Pronajímatele, jemuž musí na požádání předložit vhodné plány. Aby nebyly ohroženy záruční nároky Pronajímatele, je Nájemce povinen zajistit, aby provedení změny/doplňkové vestavby neohrozilo záruční nároky Pronajímatele u jeho generálního dodavatele.

2. V případě, že Pronajímatel písemně povolí Nájemci provádět v Pronajatých prostorách práce mající charakter technického zhodnocení, zavazuje se Pronajímatel v souladu s § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992, o daních z příjmů, v platném znění, smluvně povolit Nájemci odepisování jím provedeného technického zhodnocení a nenavýšit hodnotu

Pronajatých prostor o náklady vynaložené Nájemcem na toto technické zhodnocení. Strany se dohodly, že Nájemce bezprostředně po Předání Pronajatých prostor dle této Nájemní smlouvy provede v Pronajatých prostorách technické zhodnocení, jehož přesná specifikace je uvedena v **Příloze č. 9** této Nájemní smlouvy. Pronajímatel tímto uděluje Nájemci s provedením těchto prací svůj souhlas. Zároveň se Pronajímatel zavazuje po dokončení prací prováděných Nájemcem v souladu s § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992, o daních z příjmů, v platném znění, smluvně povolit Nájemci odepisování jím provedeného technického zhodnocení a nenavýšit hodnotu budovy o náklady vynaložené Nájemcem na toto technické zhodnocení.

3. Obstarání případně potřebných úředních povolení, jakož i s tím spojené náklady jsou věci Nájemce, který musí pravidelně kontrolovat bezpečnost zařízení. Nájemce odpovídá za dodržení stavebních předpisů a za všechny škody jakéhokoliv druhu vzniklé během přestavby a vestavby. Náklady na instalaci, provoz a údržbu zařízení nese rovněž Nájemce. Pronajímatel bude spolupracovat s Nájemcem za účelem získání jakéhokoliv potřebného povolení.
4. O doplňkové množství energie (vody, elektřiny) a nainstalování doplňkových přívodů elektřiny a vody musí Nájemce písemně požádat Pronajímatele. Náklady spojené s těmito změnami nese Nájemce.
5. Nájemce nese odpovědnost za všechny zaviněné škody, které vzniknou v souvislosti s realizací a/nebo provozem zařízení pořízených jím nebo na jeho přání. Dále je Nájemce, v souvislosti se škodou popsanou v předchozí větě, povinen splnit za Pronajímatele nároky vznesené ze strany třetích osob. Současně je Nájemce povinen oznámit písemně Pronajímateli jakoukoli zamýšlenou změnu v nebo na Pronajatých prostorách a zejména jakoukoli změnu rizikových poměrů ve smyslu ustanovení o požárním pojištění. Budou-li na základě změn zvýšeny příplatky na pojistné, musí Nájemce Pronajímateli rozdíl na žádost dorovnat.

Článek 14

Podnájem a přenechání / Změna Nájemce

1. Podnájem nebo jiné přenechání Pronajatých prostor, ať už zcela nebo částečně, je dovoleno pouze (i) po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele, který nebude bezdůvodně odepírán, a (ii) za předpokladu dodržení podmínek pro užívání Pronajatých prostor, Společných prostor, Venkovních prostor a Společných prostor Parku stanovených v této Nájemní smlouvě. Již jednou udělený souhlas může být

Pronajímatelem odvolán jen v případě, porušuje-li podnájemce výše uvedené podmínky užívání Pronajatých prostor, Společných prostor, Venkovních prostor a Společných prostor Parku stanovené v této Nájemní smlouvě a existují-li v osobě podnájemníka důvody, které by na místě Nájemce opravňovaly Pronajímatele k výpovědi nájemního vztahu. V takovém případě je Nájemce povinen vypovědět podnájemní smlouvu ve lhůtách ne delších než jak jsou pro jednotlivé výpovědní důvody stanoveny v článku 5 odstavci 2 této Nájemní smlouvy. Nebude-li tato podnájemní smlouva nejpozději ve výše uvedené lhůtě vypovězena, splňujc nesplnění této povinnosti ze strany Nájemce podmínky výpovědního důvodu pro Případu porušení Nájemce dle článku 5 odstavce 2 písmeno h) této Nájemní smlouvy

2. Nájemce odpovídá za všechny úkony a/nebo opomenutí podnájemníka nebo toho, komu přenechal užívání Pronajatých prostor.
3. Pronajímatel obdrží v případě podnájmu od Nájemce kopii podnájemní smlouvy.

Článek 15

Záruky Pronajímatele, náhrada škody

1. Pronajímatel neodpovídá za omezení užívání Pronajatých prostor a/nebo Společných prostor v důsledku vnějších okolností, jako jsou dopravní obtíže, výkopové práce, uzávěry silnice, přílišné pachy, hluk a prašnost atd., kromě případu, že se tak děje na základě podnětu Pronajímatele, a Nájemce není povinen podle zákonných předpisů nebo této Nájemní smlouvy takové okolnosti strpět.
2. Je-li odpovědnost Pronajímatele podle předchozích ustanovení vyloučena, nepřísluší Nájemci žádné právo na odstranění, ani právo výpovědi nebo odstoupení od Nájemní smlouvy. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z Nájemného a/nebo Platby v případě, jsou-li omezení tak rozsáhlá a nepříjemná, že s ohledem na druh a polohu objektu, místní běžnost omezení a jejich zapříčinění a dle zásad poctivého obchodního styku, se zdá takový nárok jako nutný.

Článek 16

Pojištění

1. Nájemce je povinen uzavřít pro Pronajaté prostory tato pojištění:

1.1 pojištění odpovědnosti za škodu

- 1.2 pojištění inventáře, zásob a zboží včetně pracovního inventáře a technického zhodnocení Nájemce a majetku Nájemce nacházejícího se v Pronajatých prostorách proti požáru a poškození vodou, krádeži, vloupání.

Takovéto pojištění musí chránit Nájemce proti odpovědnosti nebo nároku, za který je Nájemce odpovědný ze zákona.

Při podpisu této Nájemní smlouvy a dále každoročně na žádost Pronajímatele bude Nájemce Pronajímateli předávat písemné potvrzení od pojistitele, že každá taková pojistná smlouva je stále účinná. Nájemce neučiní, nebude přechovávat nebo nestrpí, aby bylo učiněno nebo přechovááno v Pronajatých prostorách nic, co by porušovalo ujednání z pojistné smlouvy.

Za účelem ušetřit náklady v Hale 15 vyvine Nájemce své nejlepší úsilí k získání výše požadovaných pojistných smluv.

2. Pronajímatel je povinen uzavřít pojištění proti ostatním rizikům, zejména:

- 1.1 pojištění Haly 15 proti všem rizikům,
- 1.2 pojištění živelných rizik (vichřice) a vodovodních škod,
- 1.3 pojištění ztráty na nájemném a pojištění odpovědnosti vlastníka pozemku a Haly 15,
- 1.4 pojištění obecné odpovědnosti za škodu za činnosti uvedené v obchodním rejstříku s limitem plnění minimálně 20.000.000,- Kč za jednu pojistnou událost a spoluúčastí nejvýše 50.000,- Kč.

3. Strany jsou povinny uzavřít jmenovaná pojištění včas a udržovat je po celou Dobu nájmu (případně prodloužené Doby nájmu dle článku 4 odstavce 2 této Nájemní smlouvy) dle této Nájemní smlouvy. Nájemce se zavazuje udržovat po celou dobu nájemního vztahu dle této Nájemní smlouvy pojištění Nájemce alespoň v takovém rozsahu, kvalitě, výši pojistného krytí, u renomované pojišťovny, v jakém má pojištění sjednané ke dni uzavření této Nájemní smlouvy na základě pojistných smluv č. 899-13541-18 a 899-13534-14, které jsou účinné od 1. dubna 2009.

Článek 17

Vstup Pronajímatele do Pronajatých prostor

1. Pronajímatel nebo jím pověřené osoby smějí vstupovat do Pronajatých prostor a Venkovních prostor za účelem kontroly stavu Pronajatých prostor a Venkovních prostor, dalšího pronájmu nebo prodeje Pronajatých prostor nebo v podobných případech spolu se znalci, zájemci o nájem nebo koupi nebo jinými zúčastněnými subjekty, a sice během běžné provozní doby po předchozím písemném souhlasu Nájemce, který nebude bezdůvodně odepřen. V případě přímého nebezpečí majetku kterékoli ze Stran nebo třetí strany je Pronajímateli nebo jím pověřeným osobám dovolen na nezbytně nutnou dobu přístup pouze za přítomnosti pracovníka Nájemce. Nebude-li toto možné a bude-li Pronajímatel nebo jím pověřená osoba nucena do objektu vstoupit okamžitě bez účasti Nájemce, bude Nájemce o takovéto skutečnosti bez prodlení informován na telefonním čísle ■■■ ■■■ ■■■ a do 5 pracovních dnů také písemně na adresu: Česká pošta, s.p., Sekce bezpečnost, Praha 1, Politických vězňů 909/4, PSČ 225 99. Pronajímatel je odpovědný za škodu způsobenou takovýmto vstupem bez ohledu na to, zda tato škoda byla způsobena Pronajímatelem či třetí osobou.
2. V případě dlouhodobější nepřítomnosti (např. během závodní dovolené) musí o této skutečnosti odpovídajícím způsobem vyrozumět Pronajímatele, popř. správce, a zajistí Pronajímateli v případě nutnosti přístup do Pronajatých prostor odpovídajícím způsobem.

Článek 18

Reklamní štíty, automaty, markýzy

1. Nájemce je oprávněn umístit na své náklady firemní štít u brány/vstupu Haly 15, nebo na jiném místě určeném Pronajímatelem pro umístění obdobných firemních štítů. Prostor pro umístění štítu na Hale 15 nebo kdekoli v Parku bude Nájemci přidělen. Provedení a druh popisu štítu bude odsouhlaseno Pronajímatelem s tím, že souhlas nebude bezdůvodně odepírán. Přáním Nájemce nesmí být odepřeno, zůstane-li zachována jednotnost vnějšího vzhledu budovy. Místo na Hale 15, druh a provedení firemního štítu může být Pronajímatelem dodatečně měněno po předchozím souhlasu Nájemce, který nebude bezdůvodně odepírán, podmiňován či pozdržován. Takovýto souhlas není potřeba pro jiné štíty v Parku. Náklady spojené s přemístěním štítu nese Pronajímatel.

2. Pronajímatel se zavazuje, že nepovolí umístění reklamních štítů konkurenčních společností v oboru provozování poštovních služeb a to na vnitřní ani vnější části Pronajatých prostor. V případě, kdy v Hale 15 nebude žádný další nájemce provozující poštovní služby, nepovolí Pronajímatel umístění reklamních štítů konkurenčních společností v oboru provozování poštovních služeb na celé budově Haly 15.
3. Bez písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn ve vnitřních prostorách Haly 15 a na Hale 15, zejména na vnější fasádě nebo na střeše, nebo na Pozemku, umístit zařízení jakéhokoli druhu (názorné boxy, automaty na zboží, reklamní štíty). Udělí-li Pronajímatel souhlas, který nebude bezdůvodně odpírán, musí si Nájemce k tomuto účelu obstarat veškerá potřebná úřední povolení. Nájemce nese veškeré náklady, poplatky a odvody spojené s instalací a umístěním takového zařízení. V případě odvolání souhlasu musí Nájemce obnovit původní stav na své náklady.
4. Nájemce je povinen zabezpečit, aby všechny nainstalované firemní štíty, markýzy nebo ostatní předměty a zařízení mimo nájemní prostory, byly zajištěny proti pohybu tak, aby se předešlo jakýmkoli škodám na zdraví osob nebo majetkové újmě. Dojde-li přesto k takovým škodám a Pronajímatel je povinen nahradit takovouto škodu, odpovídá za ně Nájemce bez ohledu na zavinění a nahradí Pronajímateli takovouto škodu.

Článek 19

Obhospodařování a správa

1. Pronajímatel má povinnost spravovat Pronajaté prostory a Park po celou Dobu nájmu.
2. Pronajímatel si vyhrazuje právo pověřit správou třetí osobu, jejíž předmět podnikání dovoluje poskytování takovéto správy.

Článek 20

Povinnosti při ukončení nájemního vztahu

1. V případě skončení nájemního vztahu musí Nájemce (i) na své vlastní náklady odstranit veškeré případné technické zhodnocení Nájemce dle článku 13 této Nájemní smlouvy, včetně technického zhodnocení uvedeného v **Příloze č. 9**, nedohodnou-li se Strany při ukončení nájmu jinak, (ii) zajistit aby Pronajaté prostory a Společné prostory byly předány se všemi klíči v řádném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Bude-li to nezbytné pro dosažení odpovídajícího stavu běžného opotřebení, zajistí Nájemce opravu zdí a stropů, nátěr maximálně jen poškozených dveří, oken a otopných těles,

úklid a vyčištění. O předání Pronajatých prostor bude vyhotoven písemný předávací protokol, který podepíší obě Strany.

Pro vyloučení všech pochybností se z běžného opotřebení vylučuje: poškození zdí včetně děr a stavebních otvorů, které zůstaly po uchycení nábytku, obrazů, technologického vybavení a podobně. Dále rozbité a ulámané technologické dilatační spáry v podlaze skladové části, rozbité, proděravěné či nabourané vnitřní i vnější obvodové zdi skladové části a Haly 15, rozbité sanitární vybavení Pronajatých prostor, rozbitá svítidla v Pronajatých prostorách apod.

Pro vyloučení všech pochybností se jako běžné opotřebení připouští: prošlapané podlahové krytiny a stav, kdy poškození zdí, radiátorů, zárubní, dveří apod. je v takovém rozsahu, že není nutné jejich nové malování, tedy stav, v jakém se podobné prostory nacházejí v případě, že Nájemce pravidelně své prostory udržuje v souladu s článkem 11 této Nájemní smlouvy.

2. Nájemce tímto bere na vědomí, že by Pronajímateli mohla vzniknout daňová povinnost z důvodu nedodržení požadavků uvedených v tomto článku ze strany Nájemce. Nesplní-li Nájemce při ukončení Nájemní smlouvy svou povinnost uvést Pronajaté prostory při jejich vrácení do stavu specifikovaného v článku 20 odstavci 1 této Nájemní smlouvy nebo odstranit, případně odvézt stavební úpravy a zařízení, jimiž Pronajaté prostory opatřil (tj. technická zhodnocení Nájemce) a pokud se Strany nedohodou jinak, je Pronajímatel v rámci své povinnosti minimalizovat škodu oprávněn a povinen bez předchozí upomínky, zadat nebo nechat provést nezbytné opravy vzhledu Pronajatých prostor na náklady Nájemce.

Ustanovení tohoto odstavce a článku 13 odstavce 2 této Nájemní smlouvy přetrvávají i po skončení či výpovědi této Nájemní smlouvy.

3. Nájemce musí vrátit Pronajímateli Pronajaté prostory (i) ve stavu, v jakém byly ke dni Předání (po případném odstranění drobných vad a nedodělků zaznamenaných v Předávacím protokolu) a (ii) v souladu s článkem 20 odstavcem 1 této Nájemní smlouvy.
4. Po vypovězení nájemního vztahu nebo 6 měsíců před uplynutím Doby nájmu musí dovolit Nájemce vyvěšení informace o možnosti pronájmu na svá okna a vstupní dveře.
5. Pokud má Nájemce v držení Pronajaté prostory nebo jejich část nebo užívá Společné prostory i po skončení Nájemní smlouvy bez výslovného souhlasu Pronajímatele (dále

jen „**Nedovolené užívání**“), má Nájemce povinnost uhradit Pronajímateli (i) dle dohody smluvní pokutu ve výši dvojnásobku týdenní výše Nájemného a Platby (bez nároku Pronajímatele na jinou úhradu z titulu bezdůvodného obohacení) za každý započatý týden Nedovoleného užívání, splatnou v samostatných týdenních splátkách vždy k prvnímu dni každého započatého týdne Nedovoleného užívání a (ii) všechny prokazatelné škody, které Pronajímateli způsobilo ponechání držby. Ani ustanovení tohoto odstavce, ani přijetí Nájemného a Platby ze strany Pronajímatele podle tohoto ustanovení neznamena akceptaci držby Pronajatých prostor Nájemcem a neomezuje či nepředstavuje vzdání se jakéhokoliv jiného práva nebo opravného prostředku Pronajímatele, které mu poskytuje tato Nájemní smlouva či zákon.

Článek 21

Vícero osob, změna v osobě nebo právní formě Nájemce

1. Vystupuje-li více osob jako Strana, ručí všichni společně a nerozdílně za závazky z této Nájemní smlouvy jako společní dlužníci.
2. V případě změny a) osob oprávněných jednat za Nájemce, b) společníků/akcionářů nebo c) právní formy Nájemce nebo jiné změny v obchodním rejstříku nebo živnostenském oprávnění nebo, má Nájemce povinnost o tom informovat Pronajímatele do 15 pracovních dnů ode dne jejich vzniku.
3. Pronajímatel bere na vědomí, že usnesením vlády České republiky č. 836 ze dne 18. července 2007 bylo v souladu se zákonem č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, v platném znění (dále jen „**Zákon o privatizaci**“), rozhodnuto o přeměně Nájemce na akciovou společnost, která se tak má stát v souladu s příslušnými ustanoveními Zákona o privatizaci nabyvatelem privatizovaného majetku.

Článek 22

Bankovní záruka

1. Nejpozději ke dni Předání Pronajatých prostor má Nájemce povinnost předat Pronajímateli platnou a účinnou nepodmíněnou a neodvolatelnou bankovní záruku (dále jen „**Bankovní záruka**“) ve výši součtu trojnásobku aktuálního Nájemného, Platby a Zálohových platbem, tj. ke dni podpisu této Nájemní smlouvy ve výši 93 000 EUR, a v průběhu celé Požadované doby platnosti Bankovní záruky ji v této výši udržovat. Tato Bankovní záruka bude vydána mezinárodně uznávanou bankou, která má sídlo v České Republice, a ve formě podle vzoru tvořícího **Přílohu č. 10** této Nájemní

smlouvy. Bankovní záruka bude vydána tak, aby bez přerušení zajišťovala veškeré pohledávky Pronajímatele vůči Nájemci z této Nájemní smlouvy a povinnosti Nájemce z této Nájemní smlouvy po celou Dobu nájmu a 10 pracovních dní po řádném Předání Pronajatých prostor dle Předávacího protokolu (dále jen „**Požadovaná doba platnosti Bankovní záruky**“). Pokud bude předložená Bankovní záruka vystavena na dobu kratší, než je Požadovaná doba platnosti Bankovní záruky, přičemž každá předložená Bankovní záruka musí být platná nejméně po dobu jednoho roku, dodá Nájemce vždy novou Bankovní záruku nejpozději šedesát (60) dnů před datem ukončení platnosti stávající Bankovní záruky.

2. V případě, že Nájemce kdykoliv v průběhu Doby nájmu (případně prodloužené Doby nájmu dle článku 4 odstavce 2 této Nájemní smlouvy) neprovede jakoukoliv platbu splatnou podle této Nájemní smlouvy, nebo pokud Nájemce neobnoví nebo nenahradí Bankovní záruku nejpozději padesát dnů před uplynutím její platnosti a nesplní-li tyto své povinnosti ani do 10 dnů po doručení písemné výzvy Pronajímatele, může Pronajímatel podle svého uvážení čerpat celou částku Bankovní záruky a podržet si tuto částku jako zajištění a může použít jakoukoliv část zadržované částky na zaplacení jakýchkoli dlužných částek. Po ukončení nájemního vztahu dle této Nájemní smlouvy a uspokojení všech závazků Nájemce podle této Nájemní smlouvy vrátí Pronajímatel Bankovní záruku Nájemci.

Článek 23

Povinnosti Nájemce v souvislosti s ochranou životního prostředí

1. Nájemce se zavazuje, že:
 - a) bude dodržovat po dobu trvání nájmu všechny Zákony o ochraně životního prostředí;
 - b) vyvine maximální úsilí, aby podnájemci, dodavatelé, obchodní partneři, zaměstnanci Nájemce či třetí osoby Nájemce, které se nacházejí v Pronajatých prostorách, Společných prostorách, Venkovních prostorách, Společných prostorách Parku či v Parku či které je užívají, budou dodržovat veškeré Zákony o ochraně životního prostředí;
 - c) nad/pod/v Pronajatých prostorách, Společných prostorách, Venkovních prostorách, Společných prostorách Parku či v Parku nevyrobí, nepoužije, nezpracuje, neuloží, nebude manipulovat, nebude přepravovat či zde nevypustí žádné Nebezpečné látky (jak jsou definovány níže) nebo s nimi nebude disponovat nebo to jiným osobám nepovolí či neumožní;
 - d) v okamžiku ukončení nájemního vztahu dle této Nájemní smlouvy odstraní na

vlastní náklady z Pronajatých prostor, Společných prostor, Venkovních prostor, Společných prostor Parku a Parku Nebezpečné látky, které sem dopravil či tuto dopravu připustil bez ohledu na to, zda toto bylo povoleno Pronajímatelem v rámci tohoto nájemního vztahu. Nájemce se dále zavazuje, že s výjimkou běžného opotřebení odpovídajícího podmínkám této Nájemní smlouvy a příslušným právním předpisům uvede Pronajaté prostory, Společné prostory, Venkovní prostory a Společné prostory Parku do takového stavu, ve kterém se nacházely dle Předávacího protokolu a v souladu s článkem 20 odstavcem 1 této Nájemní smlouvy a takto je předá Pronajímateli.

2. Nájemce se zavazuje Pronajímateli ve vztahu k Pronajatým prostorám, Společným prostorám, Venkovním prostorám, Společným prostorám Parku a Parku neprodleně oznámit jakékoli jím zaviněné porušení Zákonů o ochraně životního prostředí nebo rozhodnutí orgánu státní správy či samosprávy týkající se takového porušení. Nájemce je dále povinen dohodnout se s Pronajímatelem na postupu souvisejícím s likvidací škod a obnovou původního stavu.
3. Nájemce je povinen odškodnit Pronajímatele za veškeré nároky vůči Pronajímateli spojené s porušením povinností Nájemce a nahradit Pronajímateli veškeré náklady a škody spojené s výše uvedeným a způsobené porušením povinností Nájemce dle článku 23 této Nájemní smlouvy; zde uvedené se též vztahuje na případ Nájemcova neplnění jakéhokoli z jeho závazků vzniklých z tohoto konkrétního nájemního vztahu nebo v případě neplnění jakýchkoli přijatých povinností, jestliže Nájemce nesplní nebo poruší svoji povinnost stanovenou všeobecně závaznými právními předpisy.
4. **„Zákony o ochraně životního prostředí“** se pro účely tohoto ustanovení rozumí veškeré platné zákony, předpisy, nařízení, povolení a soudní nebo jiná usnesení a rozhodnutí (včetně jakýchkoli vydaných vládními institucemi, úřady nebo komisemi), jejichž účelem je ochrana před následky znečišťování životního prostředí, jejich prevence a náprava či kompenzace, nebo regulace užívání, skladování, manipulace a likvidace nebezpečných či toxických materiálů nebo látek jinak škodlivých životnímu prostředí či lidskému zdraví a ohrožujících bezpečnost.
5. **„Nebezpečnými látkami“** se pro účely tohoto ustanovení rozumí takové látky, které jsou definovány v Zákonech o ochraně životního prostředí jako materiály, které ohrožují životní prostředí, lidské zdraví, zdraví zvířat nebo bezpečnost, či jako látky toxické, které znečišťují životní prostředí nebo jsou jinak škodlivé či nebezpečné.

Článek 24

Oznámení, výzvy, upomínky

Veškerá oznámení, výzvy či upomínky podle této Nájemní smlouvy (vyjma daňových dokladů) budou podávána písemně v češtině a budou doručována osobně, doporučenou poštou s doručenkou, resp. dodejkou nebo kurýrní službou, ve všech případech smluvním Stranám této Nájemní smlouvy na jejich příslušnou adresu uvedenou níže nebo na takovou jinou adresu, kterou jedna či druhá Strana oznámí druhé Straně v souladu s ustanoveními této Nájemní smlouvy. Jakékoli oznámení či upomínky, jejichž podání je požadováno podle této Nájemní smlouvy, bude považováno za podané jeho obdržením nebo odmítnutím. Oznámení budou adresována takto:

Pronajímateli:

HCEPP II Rudná s.r.o.

K Vypichu 1087

252 19 Rudná

k rukám: Dala Griffithse

Fax: ■■■ ■■ ■■ ■■

Nájemci:

Česká pošta, s.p.

Politických vězňů 909/4

225 99 Praha 1

k rukám: Mgr. Daniel Špírek, vedoucí
oddělení AČ PH a StČ

Fax: ■■■ ■■ ■■ ■■

Článek 25

Závěrečná ustanovení

1. Strany prohlašují, že zde nejsou žádná jiná ujednání, zvláště pak ústní dohody. Veškeré změny a doplňky této Nájemní smlouvy vyžadují písemnou formu.
2. Veškeré přílohy uvedené v této Nájemní smlouvě jsou její nedílnou součástí od okamžiku jejich připojení k této Nájemní smlouvě.
3. Jakýkoliv projev vůle adresovaný druhé Straně musí být učiněn písemně, aby se stal účinným. Jakákoliv subjektivní práva měnící přecházející právní vztah jsou účinná, pouze pokud budou vykonána ve formě doporučeného dopisu.
4. Jsou-li nebo stanou-li se jednotlivá ustanovení této Nájemní smlouvy neúčinnými nebo neplatnými, zůstávají ostatní ustanovení nadále v platnosti. Strany jsou povinny nahradit neúčinné nebo neplatné ustanovení platnou úpravou, která nejvíce odpovídá hospodářskému účelu neúčinného nebo neplatného ustanovení.
5. Strany prohlašují, že si Nájemní smlouvu přečetly, s jejím obsahem, který je určitý a srozumitelný, bez výhrad souhlasí, a že tato Nájemní smlouva byla dojednána a podepsána svobodně a ne v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Její pravost je potvrzena vlastnoruční podpisy zástupců Stran.
6. Soudy České republiky mají výlučnou pravomoc rozhodnout jakýkoli spor vyplývající

z této Nájemní smlouvy nebo s touto Nájemní smlouvou související (včetně sporů ohledně existence, platnosti nebo ukončení této Nájemní smlouvy nebo ohledně jakéhokoli mimosmluvního závazku vzniklého z této Nájemní smlouvy nebo v souvislosti s ní), nebo důsledků její nicotnosti.

7. Tato Nájemní smlouva je sepsána v jazyce českém ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá Strana obdrží po dvou vyhotoveních.

V Praze, dne 27. února 2012

Za HCEPP II Rudná s.r.o.

Jméno: Mgr. Jana Matisková
Funkce: na základě plné moci

Za Českou poštu, s.p.

Jméno: Ing. Ladislav Tomeš
Funkce: vrchní ředitel DSM

Jméno: Richard Soldán
Funkce: vrchní ředitel DPL

Seznam příloh:

- | | | |
|---------------|---|---|
| Příloha č. 1 | - | Kopie výpisu z katastru nemovitostí; |
| Příloha č. 2 | - | Kopie kolaudačního rozhodnutí; |
| Příloha č. 3 | - | Výpis z obchodního rejstříku a z živnostenského rejstříku Nájemce; |
| Příloha č. 4 | - | Výpis z obchodního rejstříku Pronajímatele; |
| Příloha č. 5 | - | Plány; |
| Příloha č. 6 | - | Plán Venkovních prostor a Společných prostor Parku; |
| Příloha č. 7 | - | Vzor předávacího protokolu; |
| Příloha č. 8 | - | Popis stavebních úprav Pronajímatele; |
| Příloha č. 9 | - | Popis technického zhodnocení Nájemce; |
| Příloha č. 10 | - | Vzor bankovní záruky; |
| Příloha č. 11 | - | Plná moc udělená Mgr. Michalu Hinkovi; |
| Příloha č. 12 | - | Seznam strojů, těžkých zařízení a seřfů umístěných Nájemcem v Pronajatých prostorách; |
| Příloha č. 13 | - | Substituční plná moc udělená Mgr. Janě Matiskové |