**SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ NÁJEMNÍ**

(„**Smlouva**“)

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („**Občanský zákoník**“)

**Smluvní strany:**

**OAMP Hall 2 s.r.o.**

se sídlem 28. října 3346/91, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

IČO: 078 99 505

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 77635

zastoupená Petrem Kalinou a Ing. Danielem Kollárem, jednateli

(„**Budoucí pronajímatel**“)

a

**Česká pošta, s.p.**

se sídlem Praha 1, Politických vězňů 909/4, PSČ 22599

IČO: 471 14 983

podnik zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 7565

zastoupen Ing. Romanem Knapem, generálním ředitelem

(“**Budoucí nájemce**”)

(Budoucí pronajímatel a Budoucí nájemce společně také jako „**Strany**“ či jednotlivě jako „**Strana**“)

**PREAMBULE**

Vzhledem k tomu, že

1. Budoucí pronajímatel je vlastníkem pozemků parc. č. 1331/21, 1331/22, 1331/23, 1331/24, 1331/25, 1331/26, 1331/27, 1332/44, 1332/45, 1332/46, 1332/47, 1332/48, 1332/49, 1332/50, 1332/51, 1332/52, 1332/53, 1334/7, 1334/8, 1334/9, 1334/10, 1334/11, 1335/37, 1335/38, 1335/39, 1335/40, 1335/41, 1336/15, 1336/16, 1336/17, 1336/20, 1336/21, 1336/22, 1339/56, 1339/57, 1340/125, 1340/126, 1340/127, 1340/128, 1340/129, 1366/31, 1366/32, 1366/33, 1366/34, 1366/35, 1366/36, 1366/37, 1366/38, 1433/1, 1433/2, 1458, 1463, vše zapsané na LV č. 730 nacházející se v katastrálním území Mošnov a pozemků parc. č. 1128/4, 1128/5, 1129/39, 1129/40, 1129/41, 1129/49, vše zapsané na LV č. 1367 nacházející se v katastrálním území Sedlnice („**Pozemky**“);
2. Na části Pozemků se nachází Hala 2 s projektovým označením SO.01 („**Hala 2**“), která je součástí multimodálního centra s názvem „OSTRAVA AIRPORT MULTIMODAL PARK“ umístěného v průmyslové zóně Ostrava – Mošnov („**OAMP areál**“). Budoucí nájemce má zájem, aby pro něj Budoucí pronajímatel připravil v Hale 2 prostory o celkové pronajímatelné ploše cca 29.625,6 m2 skládající se z:
* skladových prostor a vymezených provozních a technologických prostor umístěných v jednotce 2.A, o celkové pronajímatelné ploše cca 26.611,3 m2 („**Skladové prostory**“); a
* kancelářských prostor a sociálního zařízení umístěných v jednotce 2.A, o celkové pronajímatelné ploše cca 3.014,3 m2 („**Kancelářské prostory a sociální zařízení**“).

(prostory uvedené výše dále společně jen „**Prostory**“), které jsou vyznačeny v plánu prostor tvořící Přílohu č. 2 této Smlouvy.

Spolu s Prostory bude Budoucí nájemce oprávněn výlučně užívat také zpevněné plochy zahrnující parkovací místa pro 55 PKW, 73 VAN, 30 nakládacích ramp (docků) pro LKW a 19 vjezdových vrat (drive-in pro VAN), kdy tyto zpevněné plochy s celkovou pronajímatelnou plochou cca 10.823 m2 přímo přiléhají k Prostorám a jsou vyznačeny v situačním plánku, který tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy („**Exkluzivní zpevněné plochy**“).

(Prostory a Exkluzivní zpevněné plochy jsou společně označovány jako „**Předmět nájmu**“).

1. Poté, co bude Předmět nájmu připraven Budoucím pronajímatelem v souladu s touto Smlouvou pro užívání Budoucím nájemcem, má Budoucí nájemce zájem si Předmět nájmu od Budoucího pronajímatele pronajmout.
2. S ohledem na výše uvedené se Strany zavazují, že za podmínek stanovených ve Smlouvě uzavřou Nájemní smlouvu, jejíž závazný vzor se nachází v Příloze č. 4 Smlouvy („**Nájemní smlouva**“).
3. Strany se dohodly, že si poskytnou veškerou nezbytnou součinnost tak, aby došlo k uzavření Nájemní smlouvy dle této Smlouvy a předání Předmětu nájmu na základě Nájemní smlouvy nejpozději do **01. září 2022** („**Cílové datum**“).
4. Výrazy s velkým počátečním písmenem, které jsou definované dále v této Smlouvě, mají význam mu přiřazený v příslušném ustanovení, ačkoliv je daný výraz s velkým počátečním písmenem v textu Smlouvy použit již před příslušnou definicí dále ve Smlouvě.
5. **PŘÍPRAVA PROSTOR**
	1. Budoucí pronajímatel se tímto zavazuje, že zajistí přípravu Předmětu nájmu k užívání ze strany Budoucího nájemce, a to v rozsahu stanoveném v situačním plánu OAMP areálu a půdorysu Prostor, které jsou přiloženy v Příloze č. 1 a v Příloze č. 2 Smlouvy, a v souladu a v rozsahu technických specifikací Prostor, které jsou přiloženy v Příloze č. 3, a Specifikací Budoucího nájemce, které jsou přiloženy v Příloze č. 5 Smlouvy.
	2. Strany se dohodly, že realizace slaboproudých rozvodů ve vztahu k zabezpečení Prostor, které jsou součástí Specifikace Budoucího nájemce uvedené v Příloze č. 5, bude provedena na základě smluvního vztahu mezi Budoucím pronajímatelem, potažmo generálním zhotovitelem Budoucího pronajímatele, a společností Česká pošta Security, s.r.o., IČ: 277 72 683, se sídlem: Politických vězňů 909/4, Nové Město, 110 00 Praha 1 („**Česká pošta Security**”).
	3. Budoucí pronajímatel se zavazuje, že bude Budoucího nájemce zvát prostřednictvím emailu zaslaným na emailové adresy uvedené v čl. 10.2. Smlouvy nebo zápisem z předešlého kontrolního dne na pravidelné kontrolní dny, které se budou konat minimálně jednou týdně v Prostorách. První kontrolní den bude Budoucímu nájemci oznámen Budoucím pronajímatelem nebo jeho zástupcem minimálně dva (2) pracovní dny předem, a to prostřednictvím emailové komunikace na emailové adresy uvedené v čl. 10.2. Smlouvy. Budoucí nájemce se zavazuje, že nejpozději do patnácti (15) dnů po uzavření této Smlouvy předá Budoucímu pronajímateli konkrétní zadání týkající se specifikace koncových prvků vycházející z Přílohy č. 5 Smlouvy. Doplnění či úprava tohoto zadání může následně probíhat výlučně na kontrolních dnech zápisem do stavebního deníku, případně písemně prostřednictvím e-mailové komunikace na e-mailové adresy uvedené v čl. 10.2. Smlouvy, za předpokladu, že je toto zadání Budoucím pronajímatelem nebo jeho zástupcem výslovně schválené. Budoucí nájemce je povinen zajistit, aby se kontrolních dnů vždy účastnil příslušný zástupce Budoucího nájemce, který má veškeré pokyny ze strany Budoucího nájemce týkající se detailní specifikace umístění koncových prvků v Prostorách. V případě, že se zástupce Budoucího nájemce na kontrolní den nedostaví, provede Budoucí pronajímatel, potažmo jeho dodavatel, umístění koncových prvků do Prostor dle svého uvážení a Budoucí nájemce po jejich provedení nemá právo na jejich umístění již cokoliv měnit. Budoucí pronajímatel na prvním kontrolním dni předá Budoucímu nájemci interní harmonogram provádění přípravy Prostor tak, aby mohl být zástupce Budoucího nájemce na kontrolní dny řádně připraven s ohledem na zajištění příslušných pokynů ze strany Budoucího nájemce. Budoucí pronajímatel nebo jeho zástupce oznámí změnu interního harmonogramu nebo konání kontrolního dne minimálně dva (2) pracovní dny předem, a to prostřednictvím emailové komunikace na emailové adresy uvedené v čl. 10.2. Smlouvy.
	4. Budoucí pronajímatel je povinen dokončit přípravu Prostor v souladu a rozsahu stanoveném v půdorysu, situačním plánu a technických specifikací včetně Specifikací Budoucího nájemce, které jsou přiloženy v Příloze č. 1, Příloze č. 2, Příloze č. 3 a Příloze č. 5 Smlouvy, v souladu s touto Smlouvou, a v souladu s platnými právními předpisy, a získat platné a účinné Povolení k užívání, přičemž Prostory musí být způsobilé, a to i veřejnoprávně, k provozu činnosti Budoucího nájemce podle Smlouvy a Nájemní smlouvy (smluvenému účelu užívání). Budoucí nájemce je povinen poskytnout Budoucímu pronajímateli veškerou nezbytnou součinnost a spolupráci, která bude nezbytná k získání příslušných správních povolení, a to jak pro přípravu Prostor, tak i pro jejich užívání.
	5. Budoucí pronajímatel a Budoucí nájemce potvrzují, že pronajímatelné plochy Prostor uvedené v Preambuli část B jsou sjednány jako přibližné plochy a mohou podléhat změnám po provedení zaměření dle čl. 1.6. písm. b) Smlouvy. Strany dále potvrzují, že případná změna velikosti jednotlivých ploch Prostor bude doplněna do Nájemní smlouvy a bude mít za následek změnu výpočtu Nájemného, jak je definováno v článku 8 Nájemní smlouvy, když Nájemné se stanoví jako násobek sjednaných jednotkových cen pro Skladové prostory a Kancelářské prostory a sociální zařízení uvedených v čl. 8.1. Nájemní smlouvy a skutečně zaměřené plochy Prostor, respektive vždy jednotlivě Skladových prostor a Kancelářských prostor a sociálního zařízení, jakož i poplatků s nájmem Předmětu nájmu spojených uvedených v článku 9 Nájemní smlouvy, přičemž způsob výpočtu těchto poplatků je uveden v článku 9 Nájemní smlouvy s tím, že, je-li to nezbytné ke stanovení výše příslušného poplatku, vždy se vyjde ze skutečně zaměřené plochy Prostor.
	6. Budoucí pronajímatel je povinen:
6. informovat Budoucího nájemce o dokončení přípravy Prostor včetně informace o datu následného zaměření těchto Prostor; a
7. zaměřit rozměry těchto Prostor, přičemž Budoucí nájemce bude k takovémuto zaměření přizván a k takovémuto změření dojde po dokončení přípravy Prostor, nejpozději však ke dni zaslání Výzvy. Přeměření bude provedeno nezávislým certifikovaným geodetem vybraným Budoucím pronajímatelem na základě principu měření ploch uvedeného v Příloze č. 7 Smlouvy.
8. **PŘEDBĚŽNÝ PŘÍSTUP**
	1. Strany se dohodly, že Budoucí nájemce umístí v období od Data předběžného přístupu do čtrnácti (14) dnů („**Období instalace Mobiliáře**“) do Prostor své interiérové zařízení („**Mobiliář**“), které je a zůstane majetkem Budoucího nájemce. Umístění Mobiliáře do Prostor je nezbytnou podmínkou pro vydání Povolení k užívání.
	2. Budoucí pronajímatel se zavazuje, že za podmínek stanovených níže Budoucímu nájemci umožní předběžný přístup do Prostor nejpozději ke dni **18. července 2022** („**Datum předběžného přístupu**“). O umožnění předběžného přístupu do Prostor bude mezi Stranami sepsán protokol o předběžném přístupu („**Protokol o předběžném přístupu**“). K Datu předběžného přístupu se Budoucí pronajímatel zavazuje:
9. zajistit, aby Prostory byly v takovém stavu připravenosti, který umožňuje vybavení Kancelářských prostor a sociálního zařízení Mobiliářem;
10. umožnit Budoucímu nájemci vstup do Prostor a vybavení Kancelářských prostor a sociálního zařízení Mobiliářem.
	1. Strany výslovně uvádějí a potvrzují, že Protokol o předběžném přístupu může být rovněž podepsán zástupci Stran, kteří předloží řádně udělenou plnou moc vydanou za účelem podpisu Protokolu o předčasném přístupu dotyčnou Stranou. Kopie plné moci se připojí k Protokolu o předběžném přístupu.
	2. Budoucí nájemce se zavazuje, že se bude v Období předběžného přístupu řídit rozumnými pokyny Budoucího pronajímatele. V Období předběžného přístupu Budoucí nájemce není oprávněn provozovat v Prostorách svou podnikatelskou činnost. Budoucí nájemce si je plně vědom toho, že v Období předběžného přístupu budou Prostory ve výstavbě a Povolení k užívání nebude doposud vydáno. Budoucí nájemce se zavazuje v tomto ohledu dodržovat všechny příslušné předpisy, zejména ustanovení BOZP v souladu se zákonem č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 309/2006 Sb., o zajištění dalších podmínek ochrany a zdraví při práci, ve znění pozdějších předpisů, a dalších příslušných právních předpisů („**BOZP**“) a řádně vyškolit všechny své zaměstnance, pracovníky, dodavatele, návštěvníky a/nebo jiné osoby, které mají povolen přístup do OAMP areálu Budoucím nájemcem.
	3. Budoucí nájemce si je plně vědom toho, že v Období předběžného přístupu budou v Prostorách pokračovat stavební a instalační práce Budoucího pronajímatele; jedná se mimo jiné o provedení Kancelářských prostor a sociálního zařízení a dalších souvisejících zařízení, Specifikací Budoucího nájemce, vytápění Prostor, rozvod plynu, elektrické vybavení atd., které nebude představovat porušení povinností ze strany Budoucího pronajímatele podle čl. 2.2. a) této Smlouvy. Strany se zavazují, že si vzájemně poskytnou veškerou nezbytnou součinnost s cílem dokončit Prostory v souladu a v rozsahu s technickými specifikacemi a Specifikacemi Budoucího nájemce přiloženými v Příloze č. 3 a v Příloze č. 5 Smlouvy.
	4. Budoucí pronajímatel vyzve Budoucího nájemce k převzetí Prostor pro předběžný přístup nejméně sedm (7) dnů před Datem předběžného přístupu oznámením zaslaným na e-mailovou adresu Budoucího nájemce podle čl. 10.2. Smlouvy. V případě, že Budoucí nájemce si bezdůvodně odmítne převzít Prostory pro předběžný přístup navzdory tomu, že jsou Prostory ve stavu vhodném k předběžnému přístupu v souladu se Smlouvou, nebo v případě, že Budoucí nájemce na výzvu Budoucího pronajímatele vůbec nereaguje, má se za to, že je předběžný přístup umožněn počínaje sedmým dnem po učinění výzvy k převzetí prostor pro předběžný přístup. Veškeré škody prokazatelně způsobené Budoucím nájemcem (nebo jeho zaměstnanci a/nebo třetími osobami pohybujícími se se souhlasem a vědomím Budoucího nájemce v Prostorách) během Období předběžného přístupu nese v plné výši Budoucí nájemce a Budoucí nájemce se zavazuje uhradit takovou škodu Budoucímu pronajímateli v prokazatelné výši. V případě, že Budoucí nájemce nepřevezme Prostory pro předběžný přístup a nesplní tak v Období instalace Mobiliáře povinnost instalovat v Prostorách Mobiliář, jenž je nezbytnou podmínkou pro vydání Povolení k užívání, je Budoucí pronajímatel oprávněn Mobiliář do Prostor instalovat sám, a to ve standardu dle Přílohy č. 9 Smlouvy, a Budoucí nájemce je povinen Budoucímu pronajímateli uhradit prokazatelnou škodu způsobenou nesplněním povinnosti řádně a včas Mobiliář v Prostorách v Období instalace Mobiliáře nainstalovat, a to v plné výši na výzvu Budoucího pronajímatele. V této souvislosti mohou být ze strany Budoucího pronajímatele nárokovány jen účelně vynaložené náklady, které nesmí překročit jejich obvyklou výši v daném místě a čase.
	5. Předběžný přístup bude zřízen na dobu od Data předběžného přístupu do data bezprostředně předcházejícího datu, kdy dojde k předání Prostor Budoucímu nájemci k užívání („**Období předběžného přístupu**“).
	6. V Období předběžného přístupu není Budoucí nájemce povinen platit Budoucímu pronajímateli nájemné ani poplatky s nájmem Předmětu nájmu spojené.
	7. Strany se dále dohodly, že Budoucí nájemce je dále oprávněn v Období předběžného přístupu (s přerušením během provádění místního šetření ze strany dotčených orgánů vydávajících stanoviska a rozhodnutí pro účely získání Povolení k užívání) zahájit instalaci (i) aktivních prvků technologií CCTV, PZTS a Vstupního kontrolního systému, které bude Budoucí nájemce instalovat prostřednictvím společností Česká pošta Security, a (ii) koncových prvků zařízení síťové a serverové infrastruktury („**Zabezpečovací systém**“). Budoucí nájemce nechá vyhotovit k provádění Zabezpečovacího systému projektovou dokumentaci, kterou předloží k potvrzení Budoucímu pronajímateli za účelem potvrzení souladu s požadavky Řízení letového provozu, Letiště Leoše Janáčka a Úřadu pro civilní letectví, a to zejména s ohledem na venkovní instalace. Zabezpečovací systém zůstane ve vlastnictví Budoucího nájemce a po ukončení nájmu bude Budoucím nájemcem z Prostor odstraněn. Pro odstranění pochybností, Budoucí nájemce je oprávněn v instalaci Zabezpečovacího systému pokračovat i po ukončení Období předběžného přístupu, kdy dokončení instalace Zabezpečovacího systému není podmínkou získání Povolení k užívání ani neohrozí získání Povolení k užívání ze strany Budoucího pronajímatele.
11. **POVOLENÍ**
	1. Budoucí pronajímatel je odpovědný za získání veškerých povolení (a to i veřejnoprávních) nezbytných k řádnému užívání Prostor jako logistického a skladovacího centra, zejména Povolení k užívání a Kolaudační souhlas pro výkon podnikatelské činnosti Budoucího nájemce v rozsahu dle Přílohy č. 1, Přílohy č. 2, Přílohy č. 3 a Přílohy č. 5 této Smlouvy, a v souladu s touto Smlouvou.
	2. Budoucí pronajímatel se zavazuje, že vyvine maximální úsilí s cílem zajistit vydání účinného veřejnoprávního povolení k předčasnému užívání nebo povolení ke zkušebnímu provozu nebo kolaudačního souhlasu/pravomocného kolaudačního rozhodnutí za účelem užívání Prostor jako logistického a skladovacího centra se skladováním na paletách na podlaze Skladových prostor při dodržení požárně bezpečnostního řešení Prostor a při zohlednění Specifikací Budoucího nájemce uvedených v Příloze č. 5 („**Povolení k užívání**“) nejpozději do **18. srpna 2022** („**Datum získání Povolení k užívání**“) za předpokladu, že Budoucí nájemce splní všechny podmínky spolupráce stanovené v čl. 3.3. Smlouvy.
	3. K Cílovému datu musí být Prostory způsobilé k užívání Budoucím nájemcem k účelu užívání Předmětu nájmu sjednanému v článku 6 Nájemní smlouvy s tím, že:
12. Budoucí nájemce poskytl Budoucímu pronajímateli před podpisem této Smlouvy specifikaci Prostor, která je uvedená v Příloze č. 5 Smlouvy („**Specifikace Budoucího nájemce**“). Budoucí pronajímatel se zavazuje provést přípravu Prostor v souladu a v rozsahu dle Specifikace Budoucího nájemce k Cílovému datu. Budoucí nájemce si je vědom skutečnosti, že případné změny Specifikací Budoucího nájemce po uzavření Smlouvy mohou způsobit zpoždění s vydáním Povolení k užívání k Datu získání Povolení k užívání, přičemž v případě jakékoliv takové změny je nutné vždy uzavřít dodatek k této Smlouvě nebo Nájemní smlouvě, případně upravit vzor Nájemní smlouvy před jejím podpisem; Budoucí pronajímatel v případě změny Specifikace Budoucího nájemce pak nenese odpovědnost za případné zpoždění dohodnutého harmonogramu, zejména se získáním Povolení k užívání k Datu získání Povolení k užívání, kdy časový harmonogram a lhůty stanovené Smlouvou budou přiměřeně prodlouženy; a
13. Budoucího nájemce zajistí vybavení Kancelářských prostor a sociálního zařízení Mobiliářem v Období instalace Mobiliáře v rozsahu nezbytném pro získání Povolení k užívání, potažmo kladných vyjádření dotčených orgánů, přičemž veškerý Mobiliář musí být do Prostor umístěn v Období instalace Mobiliáře, to však pouze za předpokladu, že byl Budoucímu nájemci k Datu předběžného přístupu umožněn přístup do Prostor za tímto účelem; Budoucí pronajímatel na žádost Budoucího nájemce poskytne Budoucímu nájemci veškeré informace ohledně toho, jaký Mobiliář je nezbytný k získání Povolení k užívání. Strany prohlašují, že Mobiliář je a zůstane majetkem Budoucího nájemce a v případě, že z jakéhokoliv důvodu nedojde k uzavření Nájemní smlouvy Budoucí pronajímatel umožní Budoucímu nájemci odstěhování Mobiliáře umístěného v Prostorách.

Budoucí pronajímatel nese odpovědnost za zpoždění vydání a/nebo nabytí právní moci Povolení k užívání pouze v případě, že je takové zpoždění způsobeno výhradně prodlením nebo porušením povinnosti na straně Budoucího pronajímatele.

* 1. V případě, že Povolení k užívání bude vydáno pouze na určitou dobu, má Budoucí pronajímatel povinnost zajistit vydání kolaudačního souhlasu/rozhodnutí pro Prostory, který bude řádně navazovat na dočasné Povolení k užívání („**Kolaudační souhlas**“) po řádné realizaci zkušebního provozu nebo předčasného užívání Prostor ze strany Budoucího nájemce.
	2. Budoucí pronajímatel bere na vědomí a souhlasí, že Budoucí nájemce má zájem po zahájení nájmu Předmětu nájmu umístit do Prostor třídící linku. Třídící linka nebude součástí Povolení k užívání, ani projektové dokumentace pro účely získání Povolení k užívání. K zahájení instalace Třídící linky v Prostorách dojde až po zahájení nájmu Předmětu nájmu a po obdržení Povolení k užívání. Budoucí nájemce je dále oprávněn po zahájení nájmu Předmětu nájmu a po obdržení Povolení k užívání požadovat instalaci regálového systému do Skladových prostor dle svého uvážení, avšak vždy v souladu s platnými právními předpisy, technickými normami a stanovisky/rozhodnutími příslušných orgánů. Budoucí nájemce je povinen předat Budoucímu pronajímateli plán regálového systému a Budoucí pronajímatel zajistí změnu Povolení k užívání za předpokladu dodržení podmínek uvedených v předchozí větě tohoto čl. 3.5. Smlouvy. Instalaci regálového systému provádí Budoucí nájemce na své náklady a odpovědnost.
1. **UZAVŘENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY**
	1. Budoucí pronajímatel je oprávněn kdykoli po dokončení přípravy Prostor v souladu s touto Smlouvou a v rozsahu dle Přílohy č. 1, Přílohy č. 2, Přílohy č. 3 a Přílohy č. 5 Smlouvy a po vydaní a/nebo nabytí právní moci Povolení k užívání vyzvat Budoucího nájemce k uzavření Nájemní smlouvy (jejíž závazné znění je připojeno k této Smlouvě jako Příloha č. 4), tj. zaslat výzvu Budoucímu nájemci k uzavření (Budoucím pronajímatelem doplněné) Nájemní smlouvy („**Výzva**“), a Budoucí nájemce je povinen podepsat Nájemní smlouvu nejpozději do čtrnácti (14) dnů od obdržení Výzvy a následně obratem po připojení svého podpisu odeslat nebo osobně předat jeden výtisk Nájemní smlouvy Budoucímu pronajímateli.
	2. K Výzvě bude připojena Budoucím pronajímatelem podepsaná Nájemní smlouva, jež bude obsahovat skutečnou výměru Prostor po provedení zaměření dle čl. 1.6. Smlouvy. Smluvní strany se zavazují uzavřít Nájemní smlouvu ve znění uvedeném v Příloze č. 4 této Smlouvy, s výjimkou těch ustanovení či údajů, které jsou v textu Nájemní smlouvy ke dni uzavření této Smlouvy neznámé, přičemž tato místa jsou ve znění uvedeném v Příloze č. 4 označena hranatými závorkami a zvýrazněna žlutou barvou, a/nebo údajů či ustanovení, které se z povahy věci mohou do okamžiku uzavření Nájemní smlouvy změnit (např. zástupci Smluvních stran, kontaktní údaje, údaje dle obchodního rejstříku či katastru nemovitostí, změny právních předpisů). Takováto ustanovení či údaje doplní do textu Nájemní smlouvy Budoucí pronajímatel, a to na základě skutečností známých k datu uzavření Nájemní smlouvy, přičemž je-li Nájemní smlouva doplněna v souladu s pravidly stanovenými v této Smlouvě, není Budoucí nájemce oprávněn podpis Nájemní smlouvy odmítnout. Znění Nájemní smlouvy bude dále doplněno o přílohy v souladu se stavem ke dni uzavření Nájemní smlouvy a touto Smlouvou.
2. **POSTOUPENÍ SMLOUVY**
	1. Budoucí nájemce není oprávněn postoupit práva a povinnosti ze Smlouvy, jakož i pohledávky vůči Budoucímu pronajímateli, na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Budoucího pronajímatele. Budoucí nájemce není dále oprávněn změnit většinového vlastníka nebo převést závod nebo jeho část na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Budoucího pronajímatele. Budoucí pronajímatel tímto uděluje svůj předchozí souhlas s postoupením práv a povinností ze Smlouvy za předpokladu, že třetí osoba je:
3. entita patřící do skupiny České pošty, nebo
4. entita, která vznikla rozhodnutím zakladatele Budoucího nájemce, orgánu veřejné moci a/nebo v souladu s právními předpisy.

V případě, že je třetí osoba entita, která byla ze závodu (skupiny) České pošty vyčleněna, musí Budoucí nájemce předem požádat o písemný souhlas Budoucího pronajímatele a ten může být odepřen pouze ze závažných důvodů a nesmí být opožděn.

Postoupení práv a povinností ze Smlouvy ze strany Budoucího nájemce je vůči Budoucímu pronajímateli účinné okamžikem doručení oznámení o postoupení Budoucímu pronajímateli.

* 1. Budoucí pronajímatel není oprávněn postoupit práva a povinnosti ze Smlouvy, jakož i pohledávky vůči Budoucímu nájemci, na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Budoucího nájemce. Budoucí nájemce tímto výslovně souhlasí s postoupením práv a povinností z této Smlouvy či pohledávek vůči Budoucímu nájemci:
1. jakékoli společnosti nebo jinému právnímu subjektu, který ovládá Budoucího pronajímatele nebo skupinu společností Budoucího pronajímatele nebo který je ovládán Budoucím pronajímatelem nebo skupinou společností Budoucího pronajímatele na základě § 71 a násl. Zákona o obchodních korporacích, nebo
2. financující bance Budoucího pronajímatele.

V případě postoupení práv a povinností z této Smlouvy musí současně dojít k převodu vlastnického práva k Předmětu nájmu. Ustanovení § 1899 Občanského zákoníku se pro tento případ neuplatní. Postoupení práv a povinností ze Smlouvy ze strany Budoucího pronajímatele je vůči Budoucímu nájemci účinné okamžikem doručení oznámení o postoupení Budoucímu nájemci. Pro vyloučení všech pochybností Strany prohlašují, že Budoucí pronajímatel je oprávněn stát se osobou zúčastněnou na jakékoliv přeměně podle zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném a účinném znění, v jejímž důsledku by práva a povinnosti Budoucího pronajímatele dle této Smlouvy, resp. tato Smlouva, přešla na jakoukoliv třetí stranu.

1. **ODSTOUPENÍ**
	1. Budoucí nájemce je oprávněn od Smlouvy odstoupit na základě písemného oznámení prokazatelně doručeného Budoucímu pronajímateli, jestliže nebude Povolení k užívání vydáno k Cílovému datu z důvodu na straně Budoucího pronajímatele. Na tuto skutečnost je Budoucí nájemce povinen Budoucího pronajímatele písemně upozornit a poskytnout mu lhůtu ke zjednání nápravy v délce šedesáti (60) dnů od obdržení písemného upozornění Budoucího nájemce na tuto skutečnost. Pro ostranění všech pochybností, výše uvedené datum se posouvá v případech stanovených v této Smlouvě, zejména pak při prodlení Budoucího nájemce, zásahů ze strany třetích osob a/nebo správních úřadů, vyšší moci.
	2. Jakákoliv Strana je dále oprávněna od Smlouvy odstoupit na základě písemného oznámení doručeného druhé Straně, jestliže byl podán insolvenční návrh dle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů, a současně soud pravomocně rozhodl o prohlášení úpadku, nebo bylo přijato rozhodnutí o zrušení dané Strany, nuceně nebo dobrovolně (s výjimkou splynutí nebo sloučení), které nabylo právní moci/účinnosti.
	3. Budoucí pronajímatel je oprávněn od této Smlouvy odstoupit na základě písemného oznámení doručeného Budoucímu nájemci, jestliže Budoucí nájemce neuzavře Nájemní smlouvu řádně a včas, ačkoliv byly splněny podmínky pro její uzavření dle čl. 4 této Smlouvy a takovýto závadný stav nenapraví ani v dodatečné lhůtě třiceti (30) dnů od doručení písemné výzvy Budoucího pronajímatele.
	4. Budoucí nájemce je oprávněn od této Smlouvy odstoupit na základě písemného oznámení doručeného Budoucímu pronajímateli, jestliže Budoucí pronajímatel nezašle Budoucímu nájemci Výzvu, ačkoliv byly splněny podmínky pro její zaslání dle čl. 4 této Smlouvy a takovýto závadný stav nenapraví ani v dodatečné lhůtě třiceti (30) dnů od doručení písemné výzvy Budoucího nájemce.
	5. Odstoupení se stává účinným ke dni doručení písemného oznámení odstupující Strany o tom, že odstupuje od této Smlouvy, druhé Straně. Odstoupení nastává z účinnosti ex nunc.
	6. Odstoupením od této Smlouvy však není nikterak dotčeno právo odstupující Strany požadovat náhradu škody ani další práva a nároky odstupující Strany, zejména práva a nároky odpovědnostní a sankční povahy, vzniklé v důsledku skutečnosti, že druhá Strana porušila své povinnosti uvedené v této Smlouvě.
	7. Strany jsou oprávněny ukončit Smlouvu pouze za podmínek stanovených ve Smlouvě. Pro odstranění všech pochybností, zákonná ustanovení upravující důvody ukončení smlouvy odchylně od této Smlouvy, se tímto vylučují.
2. **SANKCE A NÁHRADA ŠKODY**
	1. Pokud (i) nebude Povolení k užívání vydáno k Cílovému datu výhradně z důvodu prodlení Budoucího nájemce nebo (ii) Budoucí nájemce neuzavře řádně a včas Nájemní smlouvu, ačkoliv podmínky pro uzavření stanovené v čl. 4 Smlouvy byly splněny, Budoucí pronajímatel je oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši denního Nájemného (jak je tento pojem definován v Nájemní smlouvě) za každý den následující po Cílovém datu do (i) vydání Povolení k užívání v případě podmínky (i) nebo (ii) uzavření Nájemní smlouvy ze strany Budoucího nájemce v případě podmínky (ii), přičemž denní nájemné se vypočítá jako měsíční Nájemné děleno číslem 30 („**Denní nájemné**“) a Budoucí nájemce se zavazuje tuto smluvní pokutu uhradit. Splatnost smluvní pokuty podle tohoto čl. 7.1. Smlouvy je třicet (30) kalendářních dnů ode dne doručení písemné výzvy Budoucího pronajímatele Budoucímu nájemci.
	2. Pokud (i) nebude Povolení k užívání vydáno k Cílovému datu výhradně z důvodu prodlení Budoucího pronajímatele nebo (ii) Budoucí pronajímatel nezašle Budoucímu nájemci Výzvu nejpozději k Datu získání Povolení k užívání, ačkoliv podmínky pro její zaslání stanovené v čl. 4 Smlouvy byly splněny, Budoucí nájemce je oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši Denního nájemného za každý den následující po Cílovém datu do (i) vydání Povolení k užívání v případě podmínky (i) nebo (ii) zaslání Výzvy Budoucímu nájemci v případě podmínky (ii) a Budoucí pronajímatel se zavazuje tuto smluvní pokutu uhradit. Splatnost smluvní pokuty podle tohoto čl. 7.2. Smlouvy je třicet (30) kalendářních dnů ode dne doručení písemné výzvy Budoucího nájemce Budoucímu pronajímateli.
	3. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo druhé Strany na náhradu škody přesahující výši sjednané smluvní pokuty. Pro odstranění pochybností, Strany se dohodly, že smluvní pokuty dle tohoto čl. 7 Smlouvy se nekumulují, tzn. v případě vzniknu nároku Budoucího pronajímatele na smluvní pokutu podle obou bodů uvedených v čl. 7.1. a Budoucího nájemce podle obou bodů uvedených v čl. 7.2. Smlouvy vzniká nárok pouze dle bodu daného ustanovení, který začne běžet jako první. Smluvní pokuta podle čl. 7.1. a 7.2. Smlouvy běží maximálně do doby řádného ukončení Smlouvy podle čl. 6 Smlouvy.
3. **ZÁRUKA**
	1. Ke dni uzavření Nájemní smlouvy je Budoucí nájemce povinen doručit Budoucímu pronajímateli originál bezpodmínečné odpovídající neodvolatelné bankovní záruky vydané ve prospěch Budoucího pronajímatele, jejíž vzor je připojen k této Smlouvě jako Příloha č. 8 ("**Záruka**"). Záruka bude ve výši odpovídající tří (3) měsíčnímu Nájemnému a Servisním poplatkům za každý dle Smlouvy pronajatý jeden (1) m2 za tři (3) měsíce. V případě, že Budoucí nájemce Záruku z jakéhokoli důvodu nedodá, má Budoucí pronajímatel v takovém případě nárok na náhradu škody v plné výši v souladu s právními předpisy a podmínkami stanovenými ve Smlouvě.
	2. Záruka musí být platná po celou dobu účinnosti Nájemní smlouvy a musí zůstat platná ještě třicet (30) dnů po ukončení účinnosti Nájemní smlouvy. Záruka bude vydána renomovanou bankou se sídlem v České republice a zajistí bezpodmínečně a neodvolatelně (a bez možnosti vznášet námitky ze strany banky nebo Budoucího nájemce, bez přezkoumání souvisejících právních dokumentů nebo jiných skutečností) na základě písemné žádosti Budoucího pronajímatele vůči příslušné bance úplné a okamžité zaplacení všech dluhů a povinností Budoucího nájemce vůči Budoucímu pronajímateli (splatných a nesplacených) vyplývajících ze Smlouvy a/nebo Nájemní smlouvy nebo souvisejících se Smlouvou a/nebo Nájemní smlouvou, včetně příslušenství, smluvních pokut, škod atd. Pokud Budoucí nájemce neobnoví stávající Záruku nejpozději sto dvacet (120) kalendářních dnů před uplynutím její platnosti, může Budoucí pronajímatel podle vlastního uvážení (nad rámec jakýchkoli jiných práv) nechat banku vyplatit Záruku a použít prostředky k úhradě všech stávajících dluhů Budoucího nájemce v souvislosti s touto Smlouvou a/nebo Nájemní smlouvou.
	3. Záruka může být postoupena (i) jakékoli společnosti nebo jinému právnímu subjektu, který ovládá Budoucího pronajímatele nebo skupinu společností Budoucího pronajímatele nebo který je ovládán Budoucím pronajímatelem nebo skupinou společností Budoucího pronajímatele na základě § 71 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, (ii) financující bance Budoucího pronajímatele a osob uvedených pod písm. (i).
	4. Pokud Budoucí nájemce poruší povinnost dodat Záruku za účelem zajištění svých povinností vyplývajících ze Smlouvy a/nebo Nájemní smlouvy, je Budoucí nájemce povinen zaplatit Budoucímu pronajímateli smluvní pokutu ve výši Denního nájemného za každý den prodlení.
4. **VYŠŠÍ MOC**
	1. Budoucí pronajímatel neodpovídá za nepříznivé dopady jakéhokoli porušení Smlouvy, pokud není z důvodu vyšší moci schopen plnit své povinnosti podle Smlouvy. Za vyšší moc ve smyslu této Smlouvy se považuje zejména: přírodní katastrofy (např. povodeň, požár, blesky, ničivý vítr atd.), pád nebo náraz dopravních prostředků, katastrofy, válečný stav a občanské nepokoje; nebo další neočekávané důvody jiné než porušení ze strany Budoucího pronajímatele a důvody mimo kontrolu Budoucího pronajímatele, které:
5. nastanou po uzavření této Smlouvy;
6. brání plnění povinností Budoucího pronajímatele vyplývajících ze Smlouvy;
7. Budoucí pronajímatel jim nemohl zabránit, pokud vynaložil přiměřené úsilí a odbornou péči; nebo
8. byly způsobeny zpožděním ve správním řízení, konkrétně, nikoli však výlučně, v důsledku žádostí, opomenutí nebo nečinností správních orgánů nebo činností třetích osob.
9. **SDĚLENÍ**
	1. Nebude-li výslovně stanoveno jinak, veškerá oznámení a jiná sdělení poskytovaná podle Smlouvy budou písemná a budou považována za řádně doručená po potvrzení přijetí nebo zaslání doporučenou poštou na následující adresy Stran.
	2. Kontaktní adresy Stran jsou:

Sdělení zasílaná Budoucímu pronajímateli:

Adresa: OAMP Hall 2 s.r.o., 28. října 3346/91, 702 00 Ostrava

E-mail ve věcech smluvních: oamp.hall.2@multimodalpark.cz

E-mail ve věcech technických: cetkovsky@marprostav.cz, holotik@marprostav.cz

Sdělení zasílaná Budoucímu nájemci:

Adresa: Česká pošta, s.p., Provozní činnosti Morava/02, Poštovní 1368/20, Ostrava 1

E-mail ve věcech smluvních: palicka.tomas@cpost.cz

E-mail ve věcech technických: jakuba.josef@cpost.cz

* 1. Strany jsou povinny se vzájemně neprodleně informovat o případných změnách adresy nebo e-mailu dle čl. 10.2. Smlouvy, a to ve lhůtě alespoň pěti (5) pracovních dnů před účinností takové změny. Do řádného oznámení změny adresy jsou dopisy a e-maily zaslané na předchozí adresy považovány za řádně doručené.
1. **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**
	1. Tato Smlouva je uzavřena dnem podpisu oběma Stranami a nabývá účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Povinnost zveřejnit Smlouvu v registru smluv má Budoucí nájemce s tím, že pokud tuto povinnost Budoucí nájemce obratem po podpisu Smlouvy oběma Stranami nesplní, má právo Smlouvu zveřejnit Budoucí pronajímatel. Tato Smlouva nahrazuje všechna ústní nebo písemná ujednání Stran vztahující se k předmětu této Smlouvy.
	2. Tato Smlouva se řídí českým právem, zejména Občanským zákoníkem. Strany se dohodly, že pro účely této Smlouvy vylučují použití ustanovení § 557, § 1765 odst. 1 a § 1766, § 1788, § 1793, § 1977 až § 1980, § 2000, § 2002 až § 2004 Občanského zákoníku.
	3. Budoucí pronajímatel se zavazuje, že do dne podpisu Nájemní smlouvy nezatíží, popř. neuzavře s žádnou třetí osobou žádné smlouvy nebo nesjedná jiné závazky, které by bránily naplnění účelu této Smlouvy.
	4. Případné spory vyplývající ze Smlouvy nebo s ní související, včetně sporů ohledně platnosti Smlouvy, budou s konečnou platností rozhodnuty obecnými soudy České republiky.
	5. V případě, že se jakékoli ustanovení Smlouvy stane neplatným nebo nevymahatelným, zůstávají ostatní ustanovení v platnosti. Strany nahradí takové neplatné nebo nevymahatelné ustanovení jiným platným ustanovením, které se svým smyslem a účelem co nejvíce přibližuje neplatnému nebo nevymahatelnému ustanovení.
	6. Příslušná ustanovení Smlouvy, která by ze své povahy měla zůstat platná a vymahatelná i po ukončení Smlouvy, včetně, ale nikoliv výlučně, ustanovení týkajících se smluvních pokut, náhrady škody a dalších povinností Stran, které je třeba plnit i po ukončení Smlouvy, zůstanou platná a vymahatelná i po ukončení Smlouvy.
	7. Budoucí pronajímatel prohlašuje, že žádnou část obsahu této Smlouvy, včetně jejích příloh či jiných součástí, nepovažuje za své obchodní tajemství či důvěrné informace. Budoucí pronajímatel bere na vědomí, že v souladu s právními předpisy může být vyžadováno zveřejnění této Smlouvy či budoucích dohod, které tuto Smlouvu případně budou měnit, nahrazovat či rušit, ve veřejně přístupném registru. Zveřejnění Smlouvy provede Budoucí nájemce. Budoucí nájemce je oprávněn před zveřejněním Smlouvy či budoucích dohod, které tuto Smlouvu případně budou měnit, nahrazovat či rušit, ve veřejně přístupném registru ve Smlouvě či budoucích dohodách, které tuto Smlouvu případně budou měnit, nahrazovat či rušit, znečitelnit informace, na něž se nevztahuje uveřejňovací povinnost podle příslušného právního předpisu. Budoucí pronajímatel dále bere na vědomí, že v rámci hospodaření Budoucího nájemce s majetkem České republiky může být obsah této Smlouvy či budoucích dohod, které tuto Smlouvu případně budou měnit, nahrazovat či rušit, v odůvodněných případech zpřístupněn třetím stranám.
	8. Podpisem této Smlouvy Budoucí pronajímatel bere na vědomí, že Budoucí nájemce bude podle platných předpisů vztahujících se k ochraně osobních údajů zpracovávat osobní údaje Budoucího pronajímatele uvedené v této Smlouvě, případně veškeré další údaje poskytnuté Budoucím pronajímatelem v souvislosti se smluvním vztahem založeným touto Smlouvou („**Osobní údaje**“), a to za účelem plnění předmětu této Smlouvy. Osobní údaje budou zpracovávány na základě právního titulu, kterým je plnění Smlouvy a pro který je jejich zpracování nezbytné. Budoucí nájemce bude Osobní údaje Budoucího pronajímatele zpracovávat po dobu trvání účinnosti této Smlouvy, případně po skončení její účinnosti až do vypořádání veškerých vzájemných práv a povinností Stran vyplývajících z této Smlouvy, případně po dobu delší, je-li odůvodněna dle platných právních předpisů. Budoucí pronajímatel je povinen informovat obdobně fyzické osoby, jejichž Osobní údaje pro účely související s plněním této Smlouvy Budoucímu nájemci předává.

Budoucí 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 stánkách Budoucího nájemce <https://www.ceskaposta.cz/o-ceske-poste/ochrana-osobnich-udaju-gdpr>.

* 1. Strany se dohodly na vyloučení povinnosti Budoucího pronajímatele hradit náhradu škody v nejvyšší možné míře povolené právními předpisy. Strany se dohodly, že celková částka, která má být zaplacena jako smluvní pokuty za porušení jakýchkoli povinností Budoucího pronajímatele stanovených v této Smlouvě, nesmí překročit částku odpovídající šesti (6) měsíčnímu Nájemnému bez DPH.
	2. Strany se dohodly, že celková částka, která má být zaplacena jako smluvní pokuty za porušení jakýchkoli povinností Budoucího nájemce stanovených v této Smlouvě, nesmí překročit částku odpovídající dvanácti (12) měsíčnímu Nájemnému bez DPH.
	3. Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 (dvou) vyhotoveních v českém jazyce. Každá Strana obdrží 1 (jedno) vyhotovení.
	4. Tuto Smlouvu lze doplňovat nebo měnit pouze písemným dodatkem podepsaným Stranami.
	5. Následující přílohy tvoří nedílnou součást této Smlouvy:

Příloha č. 1 – Situační plán OAMP areálu

Příloha č. 2 – Půdorys Prostor

Příloha č. 3 – Technické specifikace Prostor

Příloha č. 4 – Závazné znění Nájemní smlouvy

Příloha č. 5 – Specifikace Budoucího nájemce

Příloha č. 6 – Výpis z obchodního rejstříku Budoucího nájemce

Příloha č. 7 – Princip měření ploch

Příloha č. 8 – Formulář Záruky

Příloha č. 9 – Standardy Mobiliáře

**PODPISOVÁ STRANA**

|  |  |
| --- | --- |
| **za Budoucího pronajímatele:** | **za Budoucího nájemce:** |
| V \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ dne\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | V \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **Petr Kalina, jednatel****OAMP Hall 2 s.r.o.** | **Ing. Roman Knap, generální ředitel****Česká pošta, s.p.** |
| V \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ dne\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **Ing. Daniel Kollár, jednatel****OAMP Hall 2 s.r.o.** |

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**.........**

ředitel úseku správa majetku a strategické investice