

**Příloha č. 4 – Závazné znění Nájemní smlouvy**

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

(„Smlouva“)

uzavřená podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku („**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, jednatelem

(„**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

(„**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce společně také jako „**Strany**“ či jednotlivě jako „**Strana**“)

### Vzhledem k tomu, že:

- A. Dne [ ] uzavřely Strany Smlouvu o smlouvě budoucí nájemní („**Smlouva o smlouvě budoucí**“), která stanovovala podmínky uzavření této Smlouvy, jejímž předmětem je dočasné užívání Předmětu nájmu.
- B. 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**“);
- C. Na části Pozemků se nachází Hala 2 s projektovým označením SO.01, která je součástí multimodálního centra s názvem „OSTRAVA AIRPORT MULTIMODAL PARK“ umístěného v průmyslové zóně Ostrava – Mošnov („**Stavba**“ nebo dále taky jako „**Hala 2**“);
- D. Stavba se skládá mimo jiné z Předmětu nájmu, jak je definován v čl. 1.2. Smlouvy;
- E. Strany se dohodly, že nájem na základě této Smlouvy začne Datem předání, ke kterému dojde v souladu s touto Smlouvou;
- F. Strany mají zájem uzavřít tuto Smlouvu za účelem nájmu Předmětu nájmu v souladu s podmínkami

specifikovanými v této Smlouvě.

- G. 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.

Strany se dohodly na následujících podmínkách:

## 1. PŘEDMĚT NÁJMU

- 1.1. Pronajímatel tímto prohlašuje, že je výlučným vlastníkem Pozemků, tj. (i) pozemků, na nichž stojí Stavba, a dále (ii) pozemků, které se skládají z chodníků, parkovacích ploch, účelové komunikace a dalších zpevněných ploch („**Zpevněné plochy**“) společně tvořící součást multimodálního centra zvaného „OSTRAVA AIRPORT MULTIMODAL PARK“ nacházející se na území průmyslové zóny Ostrava – Mošnov („**OAMP areál**“), jak je podrobněji vyznačeno v situačním plánu, který tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy.

- 1.2. Část Haly 2 o celkové pronajímatelné ploše [ ] m<sup>2</sup> se skládá z prostor, a to:

- a) skladových prostor a vymezených provozních a technologických prostor umístěných v jednotce 2.A, o celkové pronajímatelné ploše [ ] m<sup>2</sup> („**Skladové prostory**“); a
- b) kancelářských prostor a sociálního zařízení umístěných v jednotce 2.A, o celkové pronajímatelné ploše [ ] m<sup>2</sup> („**Kancelářské prostory a sociální zařízení**“).

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

Spolu s Prostory je Nájemce na základě této Smlouvy 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 [ ] m<sup>2</sup> přímo přiléhají k Prostorům a jsou vyznačeny v situačním plánu, který tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy („**Exkluzivní zpevněné plochy**“).

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

Nájemce je dále oprávněn spolu s Předmětem nájmu nevýhradně užívat parkovací místa pro nákladní i osobní vozidla umístěné v OAMP areálu v rámci Společných prostor u vjezdu do OAMP areálu, kdy tato parkovací místa jsou označena v situačním plánu, který tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy. Pro vyloučení pochybností Strany prohlašují, že Pronajímatel není povinen zajistit volnou kapacitu těchto parkovacích míst pro činnost Nájemce, kdy se jedná o parkovací místa společná/nevýhradní pro všechny nájemce OAMP areálu.

- 1.3. Pronajímatel se tímto zavazuje přenechat Předmět nájmu Nájemci k dočasnému užívání a Nájemce se za to zavazuje hradit Pronajímateli nájemné a další s nájmem Předmětu nájmu spojené platby v souladu se Smlouvou.
- 1.4. Nájemci bude umožněno připojit se ke všem dostupným službám (elektrická energie, plyn, voda, telefon atd.) v rozsahu nezbytném pro provoz Nájemce v Prostorách v souladu se Smlouvou, avšak maximálně v rozsahu uvedeném v technických specifikacích v Příloze č. 3 Smlouvy. Nájemce je povinen uzavřít příslušné smlouvy o dodávkách služeb a souvisejících služeb přímo s příslušnými poskytovateli/dodavateli, je-li to technicky možné, a Pronajímatel je povinen poskytnout mu za tímto účelem nezbytnou součinnost. Plán výše uvedených přípojek je přiložen v Příloze č. 4 Smlouvy.
- 1.5. Pronajímatel je povinen vyvinout veškeré úsilí, které lze rozumně požadovat, k tomu, aby dodávky a služby uvedené v čl. 1.4. Smlouvy byly poskytovány po celou dobu nájmu a Prodlouženou dobu nájmu (je-li relevantní) bez jakéhokoli přerušení. Pronajímatel neodpovídá za skutečnost, že dodávky a služby

uvedené v čl. 1.4. budou přerušeny z důvodů, které jsou mimo jeho kontrolu (tzv. vyšší moc) jako je válka, povstání, občanské nepokoje, řádná nebo mimořádná vládní opatření, opravy, stávky, výluky, poruchy, opravy vedení a další příčiny mimo kontrolu Pronajímatele. Jakékoli takové přerušení dodávek nebo služeb uvedených v čl. 1.4. této Smlouvy nezakládá právo Nájemce neplnit jakoukoliv ze svých povinností podle Smlouvy.

- 1.6. Nájemce bere na vědomí a souhlasí, že Pronajímatel v rámci celého OAMP areálu žádným způsobem nezajišťuje zejména (i) osobní (fyzicky na místě) nebo dálkový provoz nebo sledování vrátnice, (ii) ostrahu (fyzicky na místě nebo jakoukoli vzdálenou ochranu nebo monitorování prostřednictvím CCTV), a je pouze a výhradně na uvážení a odpovědnosti Nájemce, zda a v jaké formě bude nebo nebude Nájemce zajišťovat ostrahu Předmětu nájmu nebo svých věcí nacházejících se v OAMP areálu.
- 1.7. Nájemce bere na vědomí a prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že Předmět nájmu podle této Smlouvy je umístěn v ochranném pásmu letiště (Letecké navigační služby České republiky) a že podléhá požadavkům Řízení letového provozu České republiky, Letiště Leoše Janáčka a Úřadu pro civilní letectví.
- 1.8. Společné prostory
  - a) Nájemce je oprávněn v souvislosti s nájmem Předmětu nájmu nevýhradně užívat (společně s Pronajímatelem, dalšími nájemci a uživateli OAMP areálu) společné prostory OAMP areálu, které nejsou Pronajímatelem určeny k výlučnému užívání Nájemcem, dalšími nájemci OAMP areálu nebo třetími stranami, a které jsou vyznačeny v plánu společných prostor v Příloze č. 1 Smlouvy („**Společné prostory**“). Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Strany prohlašují, že Společné prostory zahrnují zejména, nikoliv však výlučně, všechny silnice a zpevněné plochy v OAMP areálu, které nebyly Nájemci předány k výlučnému nájmu podle Smlouvy nebo jinak určené k výlučnému užívání Nájemcem;
  - b) Společné prostory slouží všem nájemcům a návštěvníkům OAMP areálu;
  - c) Nájemce nesmí jakýmkoli způsobem provádět obchodní činnost ani vykládat, nakládat nebo odkládat žádný materiál/zboží ve Společných prostorách, zastavovat, parkovat nebo zanechat nákladní automobily a osobní automobily (s výjimkou míst k tomu určených), jakož i servisní manipulační zařízení ve Společných prostorách nebo jinak omezit nebo blokovat Společné prostory (ani na nezbytně nutnou dobu);
  - d) Nájemce bere na vědomí, že omezením nebo blokováním Společných prostor může Nájemce podstatně omezit provoz a užívání OAMP areálu dalšími nájemci, a tím jim způsobit vznik nákladů a škody.
  - e) Nájemce nese v rámci užívání Společných prostor, jak je uvedeno v tomto čl. 1.8. Smlouvy, plnou a výhradní odpovědnost za své zaměstnance a třetí osoby zdržující se v Prostorách, v OAMP areálu pouze se souhlasem a vědomím Nájemce, a odpovídá za veškeré prokazatelné náklady a škody vzniklé v této souvislosti v plném rozsahu.

## 2. POVOLENÍ K UŽÍVÁNÍ

- 2.1. Pronajímatel zajistil vydání veřejnoprávního povolení umožňující užívání Prostor v souladu s touto Smlouvou při zohlednění všech příslušných technických příloh k této Smlouvě („**Povolení k užívání**“). V případě, že Povolení k užívání bude vydáno pouze na dobu určitou (tedy povolení k předčasnému užívání nebo povolení ke zkušebnímu provozu), má Pronajímatel povinnost zajistit vydání kolaudačního souhlasu/rozhodnutí pro Prostory, který bude řádně navazovat na dočasné Povolení k užívání („**Kolaudační souhlas**“) po řádné realizaci zkušebnímu provozu nebo předčasného užívání Prostor ze strany Nájemce, a Nájemce má povinnost předat Pronajímateli veškeré dokumenty a informace nezbytné k získání Kolaudačního souhlasu a prokazující řádnou realizaci zkušebnímu provozu nebo předčasného užívání Prostor v dostatečné lhůtě před vypršením platnosti Povolení k užívání, nejpozději však šedesát

(60) dnů před vypršením platnosti Povolení k užívání. Nájemce je rovněž povinen poskytnout Pronajímateli veškerou nezbytnou součinnost bez zbytečného odkladu. Pronajímatel nese odpovědnost za zpoždění s vydáním a/nebo právní mocí Kolaudačního souhlasu pouze v případě, že je takové zpoždění způsobeno výhradně prodlením nebo porušením povinností na straně Pronajímatele. Pro vyloučení pochybností Strany dodávají, že odpovědnost za výsledek a/nebo důsledky zkušebního provozu nebo předčasného užívání nese výhradně Nájemce.

### 3. PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

3.1. Předmět nájmu bude předán Pronajímatelem Nájemci a převzat Nájemcem od Pronajímatele nejpozději následující pracovní den po podpisu této Smlouvy, avšak ne dříve než dne **01. září 2022** k užívání v plném rozsahu v souladu se Smlouvou („Datum předání“). Pro odstranění pochybností, Datum předání se posunuje v případě existence Podstatných vad. Strany dále potvrzují, že Nájemce není oprávněn odmítnout převzít Předmět nájmu v případě existence jiných než Podstatných vad. O předání Předmětu nájmu bude mezi Stranami sepsán písemný předávací protokol potvrzený podpisy zástupců obou Stran („Předávací protokol“).

3.2. Budou-li v době předání zjištěny Podstatné vady Předmětu nájmu, Budoucí nájemce není povinen Předmět nájmu převzít. Za Podstatné vady se považují následující vady:

- a) vady, které samy o sobě nebo ve spojení s jinými vadami brání užívání Předmětu nájmu, čímž činí tento Předmět nájmu technicky nevhodný (nezpůsobilý) k užívání pro účely sjednané v této Smlouvě; nebo
- b) Prostory se podstatně odchyľují od plánů a technických specifikací uvedených v Příloze č. 1, Příloze č. 2, Příloze č. 3 a Příloze č. 5 Smlouvy nebo od plánů a technických specifikací upravených vzájemnou písemnou dohodou Stran. Ve vztahu k Prostorám Strany považují za Podstatnou vadu jakoukoliv odchylku od následujících vymíněných (tj. požadovaných ze strany Nájemce) vlastností Prostor, jak vyplývá z příloh této Smlouvy, a to drátobetonová podlahová deska ve Skladových prostorech s nosností min. 7t/m<sup>2</sup>, vstupní bezpečnostní dveře s bezpečnostními prvky min. třídy III, slaboproudé rozvody pro zabezpečovací systémy Prostor realizované minimálně v rozsahu 95 %, datové rozvody a silnoproudé rozvody pro technologie Nájemce v rozsahu, který umožňuje Nájemci jeho provoz a užívání Prostor v souladu s touto Smlouvou;

(„Podstatné vady“).

3.3. Pronajímatel je povinen odstranit veškeré vady Předmětu nájmu na vlastní náklady, pokud možno co nejdříve, ale nejpozději v termínu sjednaném v Předávacím protokolu, který nebude delší než 30 dnů od podpisu Předávacího protokolu (s výjimkou případů, kdy splnění této lhůty brání dodací doby náhradních dílů a/nebo to neumožňuje technologický postup či klimatické podmínky – v těchto případech bude lhůta přiměřeně prodloužena o nezbytnou dobu, přičemž tato skutečnost neznamena porušení povinností ze strany Pronajímatele). Nájemce není povinen převzít Předmět nájmu před nápravou Podstatných vad. Pokud Pronajímatel vady ve stanoveném termínu neodstraní, je Nájemce oprávněn kdykoliv odstranit takovou vadu na náklady Pronajímatele (za ceny obvyklé v místě a čase), které je Pronajímatel povinen nahradit Nájemci do třiceti (30) dnů od doručení výzvy Nájemce spolu s daňovým dokladem. Nájemce bere na vědomí, že není oprávněn odstraňovat vady konstrukcí nebo centrální technologie, přičemž tyto musí být odstraněny výlučně Pronajímatelem či jeho dodavateli.

3.4. K Datu předání je Pronajímatel povinen poskytnout Nájemci následující:

- a) provozní manuály a příručky o údržbě pro všechna výrobní zařízení a vybavení a klíče;
- b) Povolení k užívání a stanoviska dotčených orgánů;
- c) protokol o zaměření Prostor;

- d) dokumentaci skutečného provedení díla (stavebních úprav Prostor);
- e) zaškolení obsluhy;
- f) seznam všech záruk a záručních lhůt.

Potvrzení o předání výše uvedeného bude součástí Předávacího protokolu.

- 3.5. Pokud nedojde k předání Předmětu nájmu z důvodu na straně Pronajímatele v termínu stanoveném touto Smlouvou, zavazuje se Pronajímatel uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši denního Nájemného za každý den následující po 01. září 2022 do skutečného data předání, přičemž denní nájemné se vypočítá jako měsíční Nájemné děleno číslem 30 („**Denní nájemné**“) a Pronajímatel se zavazuje tuto smluvní pokutu uhradit. Splatnost smluvní pokuty podle tohoto čl. 3.5. Smlouvy je třicet (30) kalendářních dnů ode dne doručení písemné výzvy Nájemce Pronajímateli. Strany považují smluvní pokutu za přiměřenou vzhledem k povinnosti, jejíž splnění smluvní pokuta utvrzuje.
- 3.6. Pokud nedojde k převzetí Předmětu nájmu z důvodu na straně Nájemce v termínu stanoveném touto Smlouvou, zavazuje se Nájemce uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši Denního nájemného za každý den následující po 01. září 2022 do skutečného data předání a Nájemce se zavazuje tuto smluvní pokutu uhradit. Splatnost smluvní pokuty podle tohoto čl. 3.6. Smlouvy je třicet (30) kalendářních dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele Nájemci. Strany považují smluvní pokutu za přiměřenou vzhledem k povinnosti, jejíž splnění smluvní pokuta utvrzuje.

#### **4. UMÍSTĚNÍ TŘÍDÍCÍ LINKY**

- 4.1. Pronajímatel souhlasí a bere na vědomí, že v Prostorách po Datu předání bude instalována třídící linka a provedeny další úpravy Prostor s instalací třídící linky související, jejichž technická specifikace bude Nájemcem Pronajímateli poskytnuta až po Datu předání („**Třídící linka**“). Nájemce bere na vědomí, že Třídící linka nebude součástí Povolení k užívání platného k Datu předání. K zahájení instalace Třídící linky v Prostorách dojde až po Datu předání a po obdržení Povolení k užívání Prostor jako skladu se skladováním na paletách na podlaze Prostor v souladu s podmínkami vydaného Povolení k užívání platného k Datu předání. Předpokládaný termín dokončení instalace Třídící linky je 1. března 2023 a předpokládané zahájení ostrého provozu Třídící linky včetně získání příslušných povolení je 1. června 2023.
- 4.2. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností, Nájemce bere na vědomí a souhlasí, že pokud by příslušný stavební úřad ve vztahu k Třídící lince požadoval provedení vyhodnocení vlivů na životní prostředí (EIA) a/nebo vydání zvláštního povolení integrované prevence a omezování znečištění (IPPC) („**Environmentální řízení**“) jako podmínku vydání následného povolení k užívání nebo úpravy stávajícího Povolení k užívání platného k Datu předání, Pronajímatel je povinen podstoupit toto Environmentální řízení. Náklady s tím spojené jdou k tíži Nájemce.
- 4.3. Strany jsou povinny si vzájemně poskytnout veškerou nezbytnou součinnost a spolupráci, aby byly co nejdříve učiněny veškeré kroky potřebné k získání správních povolení a dalších souhlasů týkajících se užívání Třídící linky.
- 4.4. V případě, že povolení k užívání týkající se Třídící linky bude vydáno pouze na dobu určitou, má Pronajímatel povinnost zajistit vydání kolaudačního souhlasu/rozhodnutí, který bude řádně navazovat na dočasné povolení k užívání („**Kolaudační souhlas k Třídící lince**“) po řádné realizaci zkušebního provozu nebo předčasného užívání Třídící linky ze strany Nájemce, a Nájemce má povinnost předat Pronajímateli veškeré dokumenty a informace nezbytné k získání Kolaudačního souhlasu k Třídící lince a prokazující řádnou realizaci zkušebního provozu nebo předčasného užívání Třídící linky v dostatečné lhůtě před vypršením povolení k užívání, nejpozději však šedesát (60) dnů před vypršením povolení k užívání. Nájemce je rovněž povinen poskytnout Pronajímateli veškerou nezbytnou součinnost bez zbytečného odkladu. Pronajímatel nese odpovědnost za zpoždění s vydáním a/nebo právní mocí Kolaudačního souhlasu k Třídící lince pouze v případě, že je takové zpoždění způsobeno výhradně prodlžením nebo

porušením povinností na straně Pronajímatele. Pro vyloučení pochybností Strany dodávají, že odpovědnost za výsledek a/nebo důsledky zkušebního provozu nebo předčasného užívání ve vztahu k Třídící lince nese výhradně Nájemce.

- 4.5. Třídící linka bude instalována v Prostorách dodavatelem vybraným Nájemcem a bude instalována a dokončena v souladu se zadávacími podmínkami (zejména s ohledem na specifikaci Třídící linky a lhůtu pro její dokončení), přičemž tyto zadávací podmínky musí být před zahájením instalace Třídící linky předány Pronajímateli tak, aby se k nim mohl Pronajímatel v dostatečném předstihu před zahájením instalace Třídící linky vyjádřit (a to i s ohledem na povinnost Pronajímatele poskytnout Nájemci součinnost při vydání změny stávajícího Povolení k užívání po dokončení Třídící linky v Prostorách). Pronajímatel po dokončení Třídící linky v Prostorách poskytne Nájemci veškerou nezbytnou součinnost s ohledem na změnu stávajícího Povolení k užívání tak, aby Nájemce mohl zahájit provoz Třídící linky v rámci své podnikatelské činnosti v co nejkratší možné době, nejpozději do devadesáti (90) dnů po dokončení instalace Třídící linky a předání kompletních podkladů ze strany Nájemce Pronajímateli za účelem doplnění Třídící linky do projektové dokumentace pro účely změny stávajícího Povolení k užívání a získání příslušného povolení k užívání Třídící linky. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že Pronajímatel nenese odpovědnost za prodlení při získání změny stávajícího Povolení k užívání v případě (i) vzniku vyšší moci dle článku 17 Smlouvy, (ii) jednání (konáním či opomenutím) Nájemce, (iii) v případě předání nekompletních a/nebo nedostatečných podkladů pro účely změny stávajícího Povolení k užívání v souvislosti s instalací Třídící linky Pronajímateli ze strany Nájemce a/nebo (iv) z důvodu či v souvislosti s požadavky předepsaných právními předpisy. Pro odstranění pochybností, Nájemce není oprávněn před vydáním a/nebo nabytím právní moci změny stávajícího Povolení k užívání Třídící linky provozovat, kdy veškerá rizika a odpovědnost za škody související s instalací Třídící linky, získáním změny stávajícího Povolení k užívání za účelem užívání Třídící linky a následným provozem Třídící linky nese Nájemce. Nájemce bere v potaz, že instalace Třídící linky bude probíhat během provozu Nájemce v Prostorách, kdy Nájemce je odpovědný za dodržování požárně bezpečnostního řešení (PBŘ) platného pro Prostory, jakož i dodržování BOZP a PO, a to ze strany Nájemce a jeho zaměstnanců nebo třetích osob zdržujících se v Prostorách, v OAMP areálu pouze se souhlasem a vědomím Nájemce. Pro odstranění pochybností, instalace Třídící linky nebude mít vliv na úhradu Nájemného a dalších s nájmem Předmětu nájmu spojených poplatků, a to i v případě, že z důvodu instalace Třídící linky bude provoz Nájemce v Předmětu nájmu omezen nebo Nájemce nebude moci užívat Prostory v plném rozsahu.

## **5. ÚČEL UŽÍVÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU**

- 5.1. Nájemce bude užívat Prostory jako logistické a skladovací centrum pro výkon své podnikatelské činnosti v souladu s platnými a účinnými správními povoleními upravujícími užívání Prostor. Kancelářské prostory a sociální zařízení budou sloužit jako kancelářské zázemí a Exklusivní zpevněné plochy budou využívány pouze k činnostem podporujícím povolené užívání Prostor.
- 5.2. Nájemce nese plnou a výlučnou odpovědnost za získání a udržování veškerých správních povolení (jiných než těch, která musí být Pronajímatelem zajištěna podle této Smlouvy), oprávnění a licencí potřebných k provádění zamýšlených činností v Prostorách, jako jsou zejména obchodní nebo jiné licence podle zákona č. 455/1991 Sb. živnostenský zákon, ve znění pozdějších předpisů.
- 5.3. Strany se dohodly, že Nájemce není oprávněn měnit či rozšiřovat předmět podnikatelské činnosti vykonávané v Prostorách bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Souhlas Pronajímatele nesmí být bezdůvodně odepřen. Nájemce je oprávněn vykonávat v/na Předmětu nájmu podnikatelskou činnost zapsanou ke dni podpisu této Smlouvy v příslušném veřejném rejstříku, je-li to v souladu s platnými a účinnými správními povoleními upravujícími užívání Předmětu nájmu; kopie výpisu z obchodního rejstříku Nájemce tvoří Přílohu č. 6 Smlouvy.
- 5.4. Nájemce je povinen se řídit všemi stávajícími správními povoleními upravujícími užívání Prostor. Nájemce je oprávněn měnit účel užívání Prostor, pokud je takový účel užívání v souladu se správními povoleními upravujícími užívání Prostor a pokud byl Pronajímatel předem prokazatelně písemně informován o takové

změně a z podstatných důvodů ji nezamítl do sedmi (7) pracovních dnů od prokazatelného obdržení oznámení Nájemce o této změně.

- 5.5. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že stavební práce (včetně, ale nejen, stavby dalších budov, jiných staveb, silnic, inženýrských sítí atd.) budou prováděny v OAMP areálu, kde je Předmět nájmu umístěn, v roce 2022 (a následujících letech); Pronajímatel v této souvislosti prohlašuje, že tyto stavební práce nebudou Nájemci bránit v užívání Předmětu nájmu podle této Smlouvy. Nájemce dále výslovně prohlašuje, že při splnění podmínky uvedené v předcházející větě tato skutečnost nemá žádný vliv na úhradu Nájemného a poplatků s nájmem Předmětu nájmu spojených (zejména datum splatnosti a jeho výši).

## 6. DOBA NÁJMU A UKONČENÍ NÁJMU

- 6.1. Nájem Prostor začíná k Datu předání a je stanoven na dobu určitou sto dvacet (120) měsíců („**Doba nájmu**“).

Nájemce má právo prodloužit Dobu nájmu o jedno období šedesáti (60) měsíců za stejných podmínek, jaké bude stanovovat tato Smlouva v poslední den původně sjednané Doby nájmu, za předpokladu, že ne méně než dvanáct (12) kalendářních měsíců před koncem Doby nájmu Nájemce písemně oznámí Pronajímateli, že má zájem na prodloužení Doby nájmu („**Prodloužení doby nájmu**“ a „**Prodloužená doba nájmu**“) s tím, že nová částka Nájemného a Servisních poplatků se sjednává v počáteční výši odpovídající poslední výši Nájemného a Servisních poplatků v poslední den původně sjednané Doby nájmu (tj. Nájemné a Servisní poplatky zvýšené o indexaci dle této Smlouvy), přičemž Nájemné pro Prodlouženou dobu nájmu bude sníženo o 0,64 EUR za jeden (1) m<sup>2</sup>/měsíc v rámci jednotkových cen za Skladové prostory jako sleva za Prodloužení doby nájmu.

- 6.2. Pronajímatel je oprávněn předčasně ukončit Smlouvu s výpovědní dobou devadesát (90) kalendářních dnů počínaje dnem prokazatelného doručení písemné výpovědi Pronajímatele Nájemci, pokud nastane některá z následujících událostí:

- a) Nájemce je v prodlení s plněním jakýchkoli svých finančních závazků vyplývajících ze Smlouvy po dobu více než patnáct (15) po sobě jdoucích kalendářních dnů, za předpokladu, že po uplynutí výše uvedené lhůty mu byla Pronajímatelem zaslána písemná výzva ke zjednání nápravy v dodatečné lhůtě třiceti (30) kalendářních dnů od doručení písemné výzvy obsahující sdělení, že z důvodu tohoto prodlení může dojít k předčasnému ukončení Smlouvy, a Nájemce prodlení nenapraví ani v této dodatečné lhůtě třiceti (30) kalendářních dnů specifikované ve výzvě; a/nebo
- b) Nájemce provede Strukturální změny na jakékoli části Prostor bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a takovéto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě třiceti (30) kalendářních dnů od doručení písemného oznámení Pronajímatele Nájemci, obsahujícího sdělení, že z důvodu tohoto pochybení může dojít k předčasnému ukončení Smlouvy; a/nebo
- c) Nájemce záměrně poruší svou povinnost užívat Prostory v souladu se Smlouvou a platnými právními předpisy a povoleními a takovéto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě třiceti (30) kalendářních dnů od doručení písemného oznámení Pronajímatele Nájemci, obsahujícího sdělení, že z důvodu tohoto pochybení může dojít k předčasnému ukončení Smlouvy; a/nebo
- d) Nájemce v Prostorech skladuje předměty, jejichž skladování není povoleno pro účel nájmu ve smyslu příslušných právních předpisů a/nebo Povolení k užívání či jeho případné změny v souvislosti s Třídící linkou a jinými budoucími změnami a/nebo této Smlouvy a/nebo uchovává jakoukoli látku, která je svou povahou nebezpečná, toxická nebo způsobila nepříznivě ovlivnit, kontaminovat nebo poškodit Prostory, nebo způsobit škodu na životě, zdraví, majetku nebo životním prostředí a takovéto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě třiceti (30) kalendářních dnů od doručení písemného oznámení Pronajímatele Nájemci, obsahujícího sdělení, že z důvodu tohoto pochybení může dojít k



předčasnému ukončení Smlouvy; toto ustanovení se neuplatní v případě poštovních zásilek nacházejících se v Předmětu nájmu, za jejichž obsah Nájemce neodpovídá; a/nebo

- e) Nájemce poruší svou povinnost doručit a prokazatelně předat Pronajímateli originál Záruky ve formě uvedené v Příloze č. 9 Smlouvy nebo zajistit platnost a účinnost Záruky po celou Dobu nájmu a Prodlouženou dobu nájmu (je-li relevantní) dle Smlouvy; v případě porušení povinnosti zajistit platnost a účinnost Záruky po celou Dobu nájmu a Prodlouženou dobu nájmu (je-li relevantní) podle této Smlouvy, a Nájemce nenapraví toto porušení ani v dodatečné lhůtě třiceti (30) kalendářních dnů od doručení písemného oznámení Pronajímatele Nájemci, obsahujícího sdělení, že z důvodu tohoto porušení může dojít k předčasnému ukončení Smlouvy; a/nebo
- f) Nájemce poruší svou povinnost sjednat a udržovat v platnosti a účinnosti pojištění v souladu s článkem 13 této Smlouvy a takovéto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě třiceti (30) kalendářních dnů od doručení písemného oznámení Pronajímatele Nájemci, obsahujícího sdělení, že z důvodu tohoto porušení může dojít k předčasnému ukončení Smlouvy; a/nebo
- g) Nájemce podnajme Prostory třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, je-li vyžadován dle této Smlouvy, a Nájemce takovéto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě třiceti (30) kalendářních dnů od doručení písemného oznámení Pronajímatele Nájemci, obsahujícího sdělení, že z důvodu tohoto porušení může dojít k předčasnému ukončení Smlouvy; a/nebo
- h) Nájemce postoupí práva a/nebo povinnosti z této Smlouvy třetí osobě (i částečně) a/nebo změní většinového vlastníka a/nebo převede závod nebo jeho část bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, je-li vyžadován dle této Smlouvy, na třetí osobu; a/nebo
- i) Nájemce závažně poruší jakékoli povinnosti vyplývající ze Smlouvy a nenapraví takové porušení ani v dodatečné lhůtě třiceti (30) kalendářních dnů od doručení písemného oznámení Pronajímatele Nájemci, obsahujícího sdělení, že z důvodu tohoto porušení může dojít k předčasnému ukončení Smlouvy; a/nebo
- j) byl podán insolvenční návrh dle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů, a soud ve vztahu k Nájemci vydá prohlášení o úpadku, nebo bylo přijato rozhodnutí o zrušení Nájemce, nuceně nebo dobrovolně (s výjimkou fúze splynutím nebo sloučením).

6.3. Za každé porušení povinnosti pod písm. a) až i) čl. 6.2. Smlouvy je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši měsíčního Nájemného, a to ve lhůtě třiceti (30) dnů od doručení výzvy Pronajímatele Nájemci. V případě, že Pronajímatel ukončí Smlouvu z důvodů stanovených v čl. 6.2. Smlouvy v důsledku porušení povinnosti Nájemce uvedené v čl. 6.2. Smlouvy, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli za porušení své povinnosti, na jejíž základě dochází k ukončení Smlouvy, smluvní pokutu ve výši neuhrazeného Nájemného vypočteného za zbývající Dobu nájmu a Prodlouženou dobu nájmu (je-li relevantní), tedy počínaje ode dne následujícího od nabytí účinnosti ukončení Smlouvy do konce Doby nájmu nebo Prodloužené doby nájmu (je-li relevantní), a to ve lhůtě třiceti (30) dnů od doručení výzvy Pronajímatele Nájemci (tzn. nárok na tuto smluvní pokutu vzniká pouze v případě, že v důsledku porušení povinnosti Nájemce uvedené v čl. 6.2. Smlouvy Pronajímatel jednostranně ukončí tuto Smlouvu). Pro odstranění pochybností, v případě vzniku nároku na smluvní pokutu podle druhé věty tohoto čl. 6.3. Smlouvy, se smluvní pokuta podle první věty tohoto čl. 6.3. Smlouvy neuplatní. Zároveň Strany potvrzují, že smluvní pokuta podle druhé věty tohoto čl. 6.3. se uplatní pouze jednou, i když důvodem ukončení této Smlouvy je porušení více povinností Nájemce stanovených v čl. 6.2. Smlouvy.

6.4. Nájemce je oprávněn předčasně ukončit Smlouvu s výpovědní dobou devadesáti (90) kalendářních dnů počínaje dnem doručení písemné výpovědi Nájemce Pronajímateli, pokud nastane jakákoli z níže uvedených událostí:

- a) Nájemce nemůže v plném rozsahu (100 %) užívat Prostory po dobu delší než devadesát (90) po sobě jdoucích kalendářních dnů z důvodů či pochybení neležících na jeho straně; nebo
- b) Nájemce nemůže užívat Prostory v rozsahu 40 % a více po dobu delší než sto dvacet (120) po sobě jdoucích kalendářních dnů z důvodů či pochybení neležících na jeho straně.

V případě, že Nájemce nemůže užívat Prostory bez jeho zavinění či z jakéhokoli důvodu neležící na straně Nájemce, bude Nájemné poměrně sníženo v závislosti na povaze a rozsahu nemožnosti užívat Prostory plně dle této Smlouvy s tím, že sleva bude uplatnitelná následující kalendářní den po uplynutí lhůty k nápravě pěti (5) kalendářních dnů po vzniku okolnosti způsobující nemožnost užívat Prostor. Pro odstranění pochybností, sleva se neuplatní v případě obnovy Prostor Pronajímatelem bez ohledu na způsob provedení opravy (obnovy) za předpokladu, že Nájemce může Prostory po celou dobu provádění opravy plně užívat ke své podnikatelské činnosti.

Nájemce je oprávněn ukončit Smlouvu pouze z důvodů uvedených v tomto čl. 6.4. písm. a) a písm. b) této Smlouvy.

Dojde-li k některé z událostí pod písm. a) nebo b) tohoto čl. 6.4. Smlouvy (tj. ihned po nemožnosti užívání Prostor Nájemce v daném rozsahu bez zohlednění zde uvedené doby trvání nemožnosti užívání), iniciují Strany do pěti (5) kalendářních dnů po oznámení Nájemce o vzniku události způsobující úplnou či částečnou nemožnost užívání Prostor dle této Smlouvy jednání za účelem projednání postupu uvedení Prostor do původního stavu. Strany se na společném jednání dále případně dohodnou na dočasném řešení ve vztahu k Prostorům, resp. jejich částem v rozsahu, v jakém je Nájemce nemůže užívat. V případě, že dočasné řešení bude spočívat v poskytnutí provizorních prostor ze strany Pronajímatele, dohodnou se Strany na společném jednání zejména na výši a úhradě nájemného za tyto provizorní prostory a také termínu, od kterého by bylo možné zahájit užívání těchto provizorních prostor poskytnutých Pronajímatelem Nájemci. Náklady na přemístění Nájemce do těchto provizorních prostor nacházející se ve stejném katastrálním území jako Předmět nájmu a zpět do Předmětu nájmu a na uvedení těchto provizorních prostor do stavu umožňujícího dočasné provozování podnikatelské činnosti Nájemce hradí v plné výši Pronajímatel. Strany berou na vědomí, že provizorní prostory nebudou ve stejném standardu jako Předmět nájmu, kdy účelem je pouze dočasné řešení, než dojde k uvedení Prostor do původního stavu.

- 6.5. Nájemce je zároveň oprávněn dát Pronajímateli výpověď (ukončit Smlouvu) z důvodů uvedených v čl. 6.4. Smlouvy pouze v případě, že Pronajímatel nenapraví porušení svých povinností v dodatečné lhůtě třiceti (30) po sobě jdoucích kalendářních dnů od obdržení písemného upozornění Nájemce popisující pochybení Pronajímatele po uplynutí lhůt stanovených v přechozím čl. 6.4. této Smlouvy a obsahujícího oznámení, že z důvodu tohoto pochybení může dojít k předčasnému ukončení Smlouvy a zároveň Pronajímatel nenabídne Nájemci nové (jiné odpovídající) prostory nacházející se ve stejném katastrálním území jako Předmět nájmu, do kterého by Nájemce mohl trvale přesunout a ten je mohl řádně užívat ke sjednanému účelu užívání dle Smlouvy, při zachování jejich veřejnoprávní způsobilosti ke sjednanému účelu užívání dle této Smlouvy a ve standardu Předmětu nájmu. Přemístěním Předmětu nájmu do těchto prostor (změnou Předmětu nájmu ve smyslu tohoto bodu Smlouvy) nevznikne nová nájemní smlouva, ale dále platí ostatní podmínky a ujednání této Smlouvy. Dosavadní výše Nájemného bude upravena dle velikosti užívané plochy v nových prostorách a jednotkových cen za m<sup>2</sup> platných ke dni podpisu předávacího protokolu k novým prostorům.
- 6.6. Strany jsou oprávněny ukončit tuto Smlouvu pouze za podmínek stanovených v této Smlouvě. K odstranění všech pochybností Strany berou na vědomí, že se vylučují všechna zákonná ustanovení, kterými se stanoví důvody pro ukončení smlouvy odchýlně od této Smlouvy.

## 7. NÁJEMNÉ

- 7.1. Od Data předání je Nájemce povinen začít hradit Pronajímateli měsíční nájemné za užívání Předmětu nájmu podle této Smlouvy vypočtené na základě následujících jednotkových cen:

Skladové prostory **4,60** EUR za jeden (1) m<sup>2</sup>/měsíc;

Kancelářské prostory a sociální zařízení **8,45** EUR za jeden (1) m<sup>2</sup>/měsíc.

S ohledem na výše uvedené jednotkové ceny činí celkové měsíční nájemné [ ] EUR (slovy: [ ] euro) plus zákonná výše DPH („**Nájemné**“).

V případě, že během účinnosti této Smlouvy bude průměr všech hodnot kurzu páru měn CZK/EUR vyhlášeného Českou národní bankou ke dni splatnosti Nájemného za předchozí kalendářní rok nižší či vyšší než hodnota tohoto kurzu ku průměru hodnot kurzu páru měn CZK/EUR vyhlášeného Českou národní bankou za dvanáct (12) po sobě jdoucích kalendářních měsíců předcházejících uzavření Smlouvy, maximálně však 25,50 CZK za 1 EUR („**Referenční kurz**“) o více než 3,5 % („**Toleranční pásmo**“), je Pronajímatel či Nájemce povinen do třiceti (30) dnů od doručení výzvy oprávněné Strany k finančnímu vyrovnání ve shodném poměru přesahující Toleranční pásmo, a to jak v případě záporné, tak kladné hodnoty. Zúčtování kurzové odchylky může nastat pouze jednou ročně, a to vždy za ukončený kalendářní rok. V případě prvního a posledního roku Doby nájmu nebo Prodloužené doby nájmu, je-li relevantní, se pro zúčtování kurzové odchylky použije pouze takový počet kalendářních měsíců, kdy byl nájem uskutečněn, v ostatních letech vždy po uplynutí každých následujících dvanácti (12) po sobě jdoucích kalendářních měsíců. Pro odstranění pochybností pro použití kurzové doložky v souladu s pravidly stanovenými v tomto čl. 7.1. Smlouvy není nutné uzavírat dodatek k této Smlouvě.

- 7.2. Nájemce se zavazuje platit Nájemné měsíčně v EUR na účet Pronajímatele uvedený na příslušném daňovém dokladu vystaveném Pronajímatelem. Pronajímatel v každém případě vystaví daňový doklad nejpozději do desátého (10) kalendářního dne od data uskutečnění zdanitelného plnění, kterým je vždy první kalendářní den měsíce, za který se Nájemné hradí. Splatnost jednotlivých daňových dokladů bude třicet (30) kalendářních dnů od data vystavení příslušného daňového dokladu. Pronajímatel je povinen zaslat Nájemci daňový doklad vždy nejdéle do tří (3) kalendářních dnů od data vystavení daňového dokladu na emailovou adresu Nájemce pro zasílání daňových dokladů uvedenou v čl. 14.2. Smlouvy. Pronajímatel souhlasí s tím, že na každém daňovém dokladu uvede podrobnosti o bankovním účtu u tuzemské banky, který zveřejňuje finanční úřad na internetu v den vydání a splatnosti daňového dokladu, jak vyžaduje zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o DPH**“). V případě, že by Nájemce zjistil, že nastaly skutečnosti stanovené v ustanovení § 109 Zákona o DPH, tedy že by Nájemci mohla vzniknout povinnost uhradit jako ručitel za nezaplacenou daň, vyrazuje si právo tuto daň uhradit přímo na bankovní účet příslušného správce daně. Daňový doklad vystavený Pronajímatelem musí splňovat veškeré náležitosti stanovené pro daňový doklad Zákonem o DPH.

- 7.3. V případě jakýchkoli nesplacených částek podle této Smlouvy je Pronajímatel oprávněn požadovat zákonný úrok z prodlení.

- 7.4. Strany se dohodly na indexaci Nájemného. Nájemné se zvyšuje o pevnou sazbu 1,5 % p.a. od prvního (1.) ledna každého roku („**Indexace Nájemného**“). Indexace Nájemného se použije na celou Dobu nájmu a Prodlouženou dobu nájmu (je-li relevantní), každý rok počínaje od 1. ledna 2023. Pro odstranění pochybností, indexace Nájemného na základě indexu spotřebitelských cen v České republice zveřejňovaných Českým statistickým úřadem se pro tyto účely nepoužije. V případě, že Pronajímatel neuplatní Indexaci Nájemného dle tohoto čl. 7.4. Smlouvy od ledna příslušného kalendářního roku, má právo tak učinit nejpozději do 31. října příslušného kalendářního roku, přičemž rozdíl mezi původní výší Nájemného, kterou Nájemce uhradil na základě původního daňového dokladu, a novou výší Nájemného po jejím navýšení o Indexaci Nájemného, uhradí Nájemce na základě opravného daňového dokladu zasláného mu Pronajímatelem s termínem splatnosti čtrnáct (14) dnů od data vystavení opravného daňového dokladu. Pronajímatel je povinen zaslat Nájemci opravný daňový doklad nejdéle do tří (3)

kalendářních dnů od data jeho vystavení na emailovou adresu pro zasílání daňových dokladů uvedenou v čl. 14.2. Smlouvy. V případě, že Pronajímatel neuplatní Indexaci Nájemného do data stanoveného v předchozí větě tohoto čl. 7.4. Smlouvy, to je do 31.10. příslušného kalendářního roku, na který se Nájemné zvyšuje, nárok na Indexaci Nájemného pro příslušný kalendářní rok zaniká.

- 7.5. Nájemné (nebo jiný finanční závazek vůči Pronajímateli vyplývající ze Smlouvy) se považuje za řádně uhrazené, je-li připsáno na bankovní účet Pronajímatele uvedený na daňovém dokladu v plné výši k datu splatnosti příslušné povinnosti.
- 7.6. Povinnost platit Nájemné počíná Datem předání. V případě, že Datum předání bude jiný než první kalendářní den měsíce, uhradí Nájemce Nájemné v poměrné výši.

## 8. SLUŽBY A SPRÁVA PROSTOR

- 8.1. Po Datu předání je Nájemce povinen uzavřít příslušné smlouvy přímo s poskytovateli/dodavateli dodávek a služeb a platit příslušné poplatky a provozní náklady za dodávky a poskytované služby související s nájmem Prostor, je-li to technicky možné, včetně, ale nikoliv výlučně: (i) elektrická energie, (ii) datové a telekomunikační služby, (iii) likvidace odpadu, (iv) zabezpečení, (v) úklid vnitřních prostor („**Poplatky za služby**“) a Pronajímatel je povinen poskytnout mu za tímto účelem veškerou součinnost.
- 8.2. Pronajímatel bude poskytovat Nájemci následující služby související s nájmem Prostor: (i) dodávku plynu, (ii) dodávku vody, (iii) odvod odpadních vod („**Služby**“). Na úhradu Služeb nebude Nájemce hradit zálohové platby. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli poplatek za skutečnou spotřebu Služeb poskytovaných Pronajímatelem v měně CZK, vypočtený podle údajů zjištěných z měřičů, na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem se splatností třicet (30) kalendářních dnů ode dne vystavení příslušného daňového dokladu. Součástí daňového dokladu za úhradu Služeb bude výpočet nákladů na jednotlivé Služby připadající na Nájemce. Každá Služba bude mít na daňovém dokladu samostatnou položku s ohledem na různé druhy sazeb DPH. Pronajímatel je povinen zaslat Nájemci daňový doklad vždy nejdéle do tří (3) kalendářních dnů od data vystavení daňového dokladu na emailovou adresu Nájemce pro zasílání daňových dokladů uvedenou v čl. 14.2. Smlouvy. Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli nezbytnou součinnost v souvislosti s odečty příslušných měřičů. Povinnost Nájemce platit Pronajímateli za Služby začíná Dnem předání. Počáteční stavy měřičů budou uvedeny v Protokole o předání. V případě, že by Nájemce zjistil, že nastaly skutečnosti stanovené v ustanovení § 109 Zákona o DPH, tedy že by Nájemci mohla vzniknout povinnost uhradit jako ručitel za nezaplacenou daň, vyhrazuje si právo tuto daň uhradit přímo na bankovní účet příslušného správce daně. Daňový doklad vystavený Pronajímatelem musí splňovat veškeré náležitosti stanovené pro daňový doklad Zákonem o DPH.
- 8.3. Strany se dohodly, že Pronajímatel dále poskytne Nájemci služby uvedené v Příloze č. 8 Smlouvy, kde je „Pronajímatel“ označen jako povinná strana („**Servisní služby**“). Servisní technik Pronajímatele pověřený poskytováním Servisních služeb bude mít v této souvislosti přístup do Prostor Nájemce za doprovodu osoby nominované Nájemcem, přičemž servisní technik nejméně dva (2) pracovní dny předem požádá o umožnění přístupu do Prostor (tato žádost může být zaslaná prostřednictvím emailu uvedeném v čl. 14.2. této Smlouvy). V případě neumožnění takového vstupu odpovídá Nájemce za újmu tím způsobenou, přičemž Nájemce zároveň nemůže namítat neposkytnutí Servisní služby dle této Smlouvy. Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli poplatek za poskytování Servisních služeb ve výši 0,60 EUR (slovy: šedesát centů) za každý (1) m<sup>2</sup> celkové pronajaté plochy Prostor za měsíc plus zákonné DPH („**Servisní poplatky**“). Servisní poplatky budou placeny měsíčně (ve fixní částce) a nejsou předmětem vyúčtování. Splatnost a úhrada Servisních poplatků za Servisní služby se stanoví stejným způsobem jako platba Nájemného podle čl. 7.2. této Smlouvy.
- 8.4. Strany se dohodly na indexaci Servisních poplatků. Servisní poplatky se zvyšují o pevnou sazbu 1,5 % p.a. od prvního (1.) ledna každého roku („**Indexace Servisních poplatků**“). Indexace Servisních poplatků se

použije na celou Dobu nájmu a Prodlouženou dobu nájmu (je-li relevantní), každý rok počínaje od 1. ledna 2023. Pro odstranění pochybností, indexace Servisních poplatků na základě indexu spotřebitelských cen v České republice zveřejňovaných Českým statistickým úřadem se pro tyto účely nepoužije. V případě, že Pronajímatel neuplatní Indexaci Servisních poplatků dle tohoto čl. 8.4. Smlouvy o ledna příslušného kalendářního roku, má právo tak učinit nejpozději do 31. října příslušného kalendářního roku, přičemž rozdíl mezi původní výší Servisních poplatků, kterou Nájemce uhradil na základě původního daňového dokladu, a novou výší Servisních poplatků po jejím navýšení o Indexaci Servisních poplatků, uhradí Nájemce na základě opravného daňového dokladu zasláného mu Pronajímatelem s termínem splatnosti čtrnáct (14) dnů od data vystavení opravného daňového dokladu. Pronajímatel je povinen zaslat Nájemci opravný daňový doklad nejdéle do tří (3) kalendářních dnů od data jeho vystavení na emailovou adresu pro zasílání daňových dokladů uvedenou v čl. 14.2. Smlouvy. V případě, že Pronajímatel neuplatní Indexaci Servisních poplatků do data stanoveného v předchozí větě tohoto čl. 8.4. Smlouvy, to je do 31.10. příslušného kalendářního roku, na který se Servisní poplatky zvyšují, nárok na Indexaci Servisních poplatků pro příslušný kalendářní rok zaniká.

- 8.5. Nad rámec Nájemného, poplatků za Služby poskytované Pronajímatelem a Servisních poplatků je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli poplatek za odstranění dešťové vody podle čl. 8.8. Smlouvy („**Poplatek za dešťovou vodu**“) a elektrickou energii ve Společných prostorách účtovanou Pronajímatelem Nájemci v poměrné výši odpovídající všem pronajatým m<sup>2</sup> podle této Smlouvy („**Poměrná elektrická energie pro společné prostory**“). Součástí daňového dokladu za úhradu Poplatku za dešťovou vodu a Poměrnou elektrickou energii pro společné prostory bude detailní vyúčtování.
- 8.6. Poplatek za dešťovou vodu platí Nájemce Pronajímateli v ročních platbách v měně CZK vždy každý kalendářní rok za předchozí kalendářní rok na základě daňového dokladu vystaveného každý rok vždy ke 31.12. Pronajímatel v každém případě vystaví daňový doklad splňující požadavky obecně závazných právních předpisů se splatností třicet (30) dnů od data vystavení daňového dokladu. Pronajímatel je povinen zaslat Nájemci daňový doklad vždy nejdéle do tří (3) kalendářních dnů od data vystavení daňového dokladu na emailovou adresu Nájemce pro zasílání daňových dokladů uvedenou v čl. 14.2. Smlouvy. Jakýkoliv daňový doklad podle tohoto čl. 8.6. této Smlouvy se považuje za řádně zaplacený, je-li fakturovaná částka připsána v plné výši včetně DPH (pokud je to relevantní) na bankovní účet Pronajímatele nejpozději ke dni splatnosti. V případě, že by Nájemce zjistil, že nastaly skutečnosti stanovené v ustanovení § 109 Zákona o DPH, tedy že by Nájemci mohla vzniknout povinnost uhradit jako ručitel za nezaplacenou daň, vyhrazuje si právo tuto daň uhradit přímo na bankovní účet příslušného správce daně. Daňový doklad vystavený Pronajímatelem musí splňovat veškeré náležitosti stanovené pro daňový doklad Zákonem o DPH.
- 8.7. Poměrnou elektrickou energii pro společné prostory platí Nájemce Pronajímateli v měsíčních platbách v měně CZK, vždy každý kalendářní měsíc za předchozí kalendářní měsíc na základě daňového dokladu. Pronajímatel v každém případě vystaví daňový doklad splňující požadavky obecně závazných právních předpisů se splatností třicet (30) dnů od data vystavení daňového dokladu. Pronajímatel je povinen zaslat Nájemci daňový doklad vždy nejdéle do tří (3) kalendářních dnů od data vystavení daňového dokladu na emailovou adresu Nájemce pro zasílání daňových dokladů uvedenou v čl. 14.2. Smlouvy. Daňový doklad podle tohoto čl. 8.7. této Smlouvy se považuje za řádně zaplacený, je-li fakturovaná částka připsána v plné výši včetně DPH (pokud je to relevantní) na bankovní účet Pronajímatele nejpozději ke dni splatnosti. V případě, že by Nájemce zjistil, že nastaly skutečnosti stanovené v ustanovení § 109 Zákona o DPH, tedy že by Nájemci mohla vzniknout povinnost uhradit jako ručitel za nezaplacenou daň, vyhrazuje si právo tuto daň uhradit přímo na bankovní účet příslušného správce daně. Daňový doklad vystavený Pronajímatelem musí splňovat veškeré náležitosti stanovené pro daňový doklad Zákonem o DPH.
- 8.8. Poplatek za dešťovou vodu bude stanoven na základě následujících parametrů:

- a) plocha v m<sup>2</sup> (pronajatá plocha Předmětu nájmu a poměrná plocha Společných prostor v m<sup>2</sup>), ze které je dešťová voda odváděna;
  - b) průměrné hodnoty úhrnů srážek za kalendářní rok, jak je každoročně stanoveno hydrometeorologickým ústavem pro danou oblast;
  - c) koeficient ovlivňující množství vypouštěné vody podle typu povrchu (pro střechu budovy = 0,9 / pro zpevněnou plochu – zámková dlažba = 0,85 / pro silnice (asfaltové povrchy) = 0,90); a
  - d) hodnoty tzv. „splašků“ stanovené SmVaK (pro Moravskoslezský kraj).
- 8.9. Dešťová voda z parkovišť nebo určených částí cest je předmětem filtrace skrz odlučovače ropných látek. Pro výpočet poplatku platí výše uvedená zásada v čl. 8.8. Smlouvy, resp. platba Nájemce za likvidaci dešťových vod dle tohoto čl. 8.9. bude odpovídat částce uhrazené Pronajímatelem na základě daňového dokladu vystaveného ze strany SmVaK.
- 8.10. Povinnost platit Poplatky za služby, poplatky za Služby poskytované Pronajímatelem, Servisní poplatky, Poplatek za dešťovou vodu a Poměrnou elektrickou energii pro společné prostory začíná Datem předání.

## **9. POSTOUPENÍ SMLOUVY A PODNÁJEM TŘETÍM STRANÁM, PŘÍSTUP**

- 9.1. Nájemce není oprávněn postoupit práva a povinnosti ze Smlouvy (ani částečně), jakož i pohledávky (ani částečně) vůči Pronajímateli, na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Nájemce není dále oprávněn změnit většinového vlastníka nebo převést závod nebo jeho část na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Pronajímatel tímto uděluje svůj předchozí souhlas s postoupením práv a povinností ze Smlouvy za předpokladu, že třetí osoba je:

- a) entita patřící do skupiny České pošty, nebo
- b) 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 Nájemce předem požádat o písemný souhlas Pronajímatele a ten může být odepřen pouze ze závažných důvodů a nesmí být opožděn.

Postoupení práv a povinností ze Smlouvy ze strany Nájemce je vůči Pronajímateli účinné okamžikem doručení oznámení o postoupení Pronajímateli.

- 9.2. Pronajímatel není oprávněn postoupit pohledávky vůči Nájemci a/nebo jakákoliv práva a povinnosti ze Smlouvy na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Nájemce. Nájemce tímto výslovně souhlasí s postoupením práv a povinností z této Smlouvy či pohledávek vůči Nájemci:

- a) jakékoli společnosti nebo jinému právnímu subjektu, který ovládá Pronajímatele nebo skupinu společností Pronajímatele nebo který je ovládán Pronajímatelem nebo skupinou společností Pronajímatele na základě § 71 a násl. zákona o obchodních korporacích, nebo
- b) financující bance, případně agentovi pro zajištění, 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 Pronajímatele je vůči Nájemci účinné okamžikem doručení oznámení o postoupení Nájemci. Pro vyloučení pochybností Strany prohlašují, že se Pronajímatel může stát stranou zapojenou do jakékoli přeměny podle zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů, v důsledku čehož by práva a povinnosti Pronajímatele z této Smlouvy přecházely na jakoukoli třetí stranu. V případě, že by Nájemce zjistil, že nastaly skutečnosti stanovené v ustanovení § 109 Zákona o DPH, tedy že by Nájemci mohla vzniknout povinnost uhradit jako ručitel za nezaplacenou daň, vyhrazuje si právo tuto daň uhradit přímo na bankovní účet příslušného správce daně.

- 9.3. Na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele je Nájemce oprávněn dále podnajímt Prostory jako celek nebo jejich část v neomezeném počtu třetím stranám, avšak za tržních podmínek v místě a čase sjednání podnájmu Prostor, zejména pak s ohledem na výši podnájemného. Předchozí souhlas se nevyžaduje v případě podnájmu osobě či osobám patřící do skupiny České pošty. Pro odstranění pochybností, podnájemem se nepovažuje skutečnost, kdy Nájemce jedná jménem třetích osob v rámci své podnikatelské činnosti na základě příkazních či typově obdobních smluv. Nájemce se zavazuje, že nepodnajme Prostory ani jejich část společně s vykonávajícím činností, která dle vědomí Nájemce nespadá do povoleného užívání Prostor podle Smlouvy nebo je jakýmkoliv způsobem odlišná od Smlouvy. Nájemce zůstává Stranou ve vztahu k Pronajímateli v plném rozsahu a po celou dobu nájmu a Prodlouženou dobu nájmu (je-li relevantní) podle této Smlouvy a nese plnou odpovědnost za své podnájemce.
- 9.4. Nájemce je oprávněn v souvislosti s nájmem Předmětu nájmu umísťovat reklamní cedule a loga kdekoli v/na Prostorách na vlastní náklady za předpokladu, že tím neporušuje žádné platné právní předpisy, nebo veřejnoprávní povolení; v případě umístění reklamních cedulí a loga zvenčí je Nájemce povinen se vždy s Pronajímatelem nejdříve předem dohodnout na přesné podobě, velikosti a umístění a metodě instalace na střeše nebo na fasádě, přičemž souhlas Pronajímatele, který je Nájemce povinen předem od Pronajímatele získat v písemné podobě, nebude bezdůvodně odepírán, jinak je Nájemce povinen kompenzovat Pronajímatele za veškeré škody a náklady způsobené a/nebo související s odstraněním takových reklamních cedulí a loga a uvedení v předešlý stav. Pronajímatel je povinen poskytnout Nájemci veškerou nezbytnou součinnost, zejména poskytnout potřebné souhlasy požadované příslušnými správními orgány.
- 9.5. Nájemce odpovídá výhradně za škody vzniklé Pronajímateli, zejména na Předmětu nájmu, v souvislosti s umístěním reklamních nápisů, log atd. nebo jiných instalací Nájemce v/na Předmětu nájmu podle této Smlouvy.
- 9.6. Nájemce plně bere na vědomí, že Nájemce není oprávněn (i) šplhat na vnější stěny (omítku) Předmětu Nájmu a/nebo (ii) vstoupit na střešní krytinu Předmětu nájmu.
- 9.7. Pro úplnost Strany prohlašují, že tento zákaz lezení a vstupu podle předchozího čl. 9.6. Smlouvy zahrnuje přísný zákaz jakékoli instalace cokoli na vnější stěny (omítku) a střechu Předmětu nájmu, a změnu nebo jakýkoli zásah Nájemcem (platí jak pro vnitřní, tak pro vnější stranu). Pokud Nájemce potřebuje provést jakýkoliv zásah do stěny nebo střechy Předmětu nájmu, musí Nájemce v každém případě neprodleně předem kontaktovat Pronajímatele.
- 9.8. Pronajímatel se zavazuje, že Nájemci umožní volný a neomezený přístup k Předmětu nájmu, pokud takový přístup není znemožněn, zakázán nebo omezen platnými právními předpisy nebo v důsledku mimořádných okolností (jako je mimořádně nepříznivé počasí nebo živelná pohroma nebo jiná vyšší moc).
- 9.9. Pronajímatel nebo jeho zástupce má mít v jakoukoliv rozumnou dobu přístup do Prostor za účelem jejich kontroly a ochrany, provádění nezbytných oprav a provádění nezbytných prací za předpokladu, že Pronajímatel to včas oznámí Nájemci a dodrží bezpečnostní opatření Nájemce (s výjimkou mimořádných událostí).

## **10. OPRAVY A ÚDRŽBA PŘEDMĚTU NÁJMU**

- 10.1. Pronajímatel se zavazuje na své náklady provádět údržbu, revize a opravy Předmětu nájmu v rozsahu specifikovaném v Příloze č. 8 Smlouvy (položky označené jako „PRONAJÍMATEL“) a Nájemce se zavazuje na své náklady provádět údržbu, revize a opravy Předmětu nájmu v rozsahu specifikovaném v Příloze č. 8 Smlouvy (položky označené jako „NÁJEMCE“), jakož i údržbu, revize a opravy majetku ve vlastnictví Nájemce. Veškeré opravy prováděné Pronajímatelem budou omezovat provoz v Prostorách v co nejmenším rozsahu a budou oznámeny Nájemci nejméně dva (2) pracovní dny předem, s výjimkou existence bezprostředního nebezpečí. Nájemce dále bere na vědomí, že četnost inspekcí/kontrol podle

Přílohy č. 8 Smlouvy závisí na požadavcích na inspekce jednotlivých dodavatelů/ výrobců a platných právních předpisů.

- 10.2. Pronajímatel je povinen provádět veškeré opravy a údržbu dle čl. 10.1. Smlouvy bez zbytečného odkladu a v nejkratší možné době. Pokud Pronajímatel nesplní svoji povinnost v přiměřené době s tím, že přiměřená doba nesmí být kratší než patnáct (15) dnů po prokazatelném obdržení písemného upozornění Nájemce, přičemž tuto dobu lze prodloužit pouze s ohledem na technickou povahu a možnosti odstranění v rámci aktuálních podmínek na trhu nebo v závislosti na konkrétních dodacích podmínkách pro příslušné náhradní díly, je Nájemce oprávněn provést tyto opravy a údržbu na náklady Pronajímatele (za předpokladu, že se nejedná o opravy, ke kterým je povinen Nájemce) sám, resp. prostřednictvím kvalifikovaných třetích osob s vynaložením odborné péče. Tyto náklady musí být odůvodnitelné a obvyklé místu a času.
- 10.3. Nájemce v plném rozsahu odpovídá za poškození Prostor (včetně jeho vybavení, zařízení, nábytku atd.), které způsobí sám, jeho zaměstnanec nebo zaměstnanci nebo třetí osoby zdržující se v Prostorách nebo za předpokladu, že poškození Prostor vznikne v souvislosti s provozem Nájemce nebo užíváním Prostor v rozporu s touto Smlouvou. Nájemce dále odpovídá za poškození Exklusivních zpevněných ploch a Zpevněných ploch, které prokazatelně způsobí sám, jeho zaměstnanec nebo zaměstnanci nebo třetí osoby zdržující se v OAMP Areálu s jeho souhlasem nebo vědomím. Nájemce se zavazuje takto způsobenou škodu Pronajímateli v plné výši nahradit. Nájemce je povinen veškeré poškození Předmětu nájmu a Zpevněných ploch bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli, přičemž následně se Strany dohodnou na způsobu jejich odstranění, přičemž v případě neposkytnutí součinnosti ze strany Nájemce je volba způsobu odstranění poškození na uvážení Pronajímatele. V případě, že je poškozena ta část Předmětu nájmu nebo Zpevněných ploch, která je stále kryta zárukou dodavatele Pronajímatele, mohou být opravy provedeny výlučně tímto dodavatelem.
- 10.4. Nájemce musí bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav Předmětu nájmu (zařízení, vybavení apod.), které provádí Pronajímatel dle Přílohy č. 8 Smlouvy, a/nebo poškození Předmětu nájmu a Zpevněných ploch způsobených Nájemcem, jeho zaměstnancem nebo zaměstnanci nebo třetími osobami zdržujícími se v Prostorách nebo třetími osobami zdržujícími se v OAMP Areálu se souhlasem nebo vědomím Nájemce, jakmile je Nájemce rozpoznal a umožní Pronajímateli či jím pověřeným osobám vstup do Předmětu nájmu za účelem prohlídky na místě a případně provedení nezbytných oprav, je-li Pronajímatel povinen k jejich odstranění dle této Smlouvy. V případě, že povinnost odstranit poškození Předmětu nájmu a Zpevněných ploch leží na Nájemci, je Nájemce povinen poškození Předmětu nájmu a Zpevněných ploch odstranit v přiměřené lhůtě s ohledem na technickou povahu poškození a možnosti odstranění v rámci aktuálních podmínek na trhu, jinak odpovídá za škodu tím způsobenou. V případě, že Nájemce řádně a včas neoznámí potřebu jakékoliv opravy, ať již se jedná o opravu, kterou má provést Pronajímatel dle čl. 10.1. Smlouvy nebo o poškození Předmětu nájmu a Zpevněných ploch dle čl. 10.3. Smlouvy, odpovídá Pronajímateli za veškerou škodu tím způsobenou.
- 10.5. Pronajímatel v žádném případě neodpovídá za škodu na jakýchkoli předmětech vnesených do Prostor Nájemcem, jeho zaměstnanci, pracovníky, dodavateli, zákazníky nebo návštěvníky, způsobené krádeží, vyšší mocí, pádem nebo nárazem dopravních prostředků, teroristickým útokem, vandalismem, zemětřesením, požárem nebo jeho důsledky, pokud škoda nebyla způsobena Pronajímatelem nebo jeho zaměstnanci úmyslně nebo z nedbalosti.
- 10.6. Nájemce je původcem a zároveň vlastníkem všech odpadů vzniklých během jeho činnosti v Předmětu nájmu ve smyslu zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů. Se vzniklými odpady má Nájemce povinnost naložit na své náklady a odpovědnost v souladu se závaznými právními předpisy. Nájemce se zavazuje dodržovat a plnit veškeré povinnosti uložené mu právními předpisy na úseku životního prostředí. Nájemce se zavazuje odškodnit Pronajímatele za veškeré vzniklé škody a sankce



uložené mu příslušným správním orgánem v souvislosti s prokazatelným porušením povinnosti Nájemce stanovené tímto čl. 10.6. Smlouvy včetně jakékoli ekologické škody nebo znečištění.

- 10.7. Nájemce si je vědom toho, že jako právnická osoba užívající Předmět nájmu k provozování své činnosti, je Nájemce povinen zajistit plnění povinností na úseku požární ochrany vyplývajících ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění („**PO**“), a to v souladu s § 2 odst. 2 uvedeného zákona. Nájemce se zavazuje odškodnit Pronajímatele za veškeré sankce uložené mu příslušným správním orgánem v souvislosti s porušením povinnosti Nájemce stanovené tímto článkem Smlouvy. Nájemce si je rovněž vědom skutečnosti, že v konstrukci jsou nainstalovány požární hlásiče, které jsou připojeny k systému hasičského záchranného sboru. V případě hlášení požáru je hasičská jednotka vyslána do OAMP areálu a veškerý případný zbytečný zásah je účtován Pronajímateli. Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli v plné výši náklady za každý zbytečný zásah (Hasičského záchranného sboru České republiky a/nebo jiného záchranného systému České republiky), který bude vyslán v souvislosti s poplachem požárního hlásiče nainstalovaného v Prostorách.
- 10.8. Nájemce si je dále plně vědom svých povinností s ohledem na BOZP ve vztahu k třetím osobám zdržujících se v Prostorách, v OAMP areálu pouze se souhlasem a vědomím Nájemce, a to jak při provádění případných oprav/údržby podle této Smlouvy, jakož i s ohledem na užívání Předmětu nájmu a Zpevněných ploch během Doby nájmu a Prodloužené doby nájmu (je-li relevantní).
- 10.9. V případě, že je Předmět nájmu v bezprostředním ohrožení, je Nájemce povinen jednat tak, aby jeho jednání vedlo k odvrácení nebezpečí a minimalizaci škody na Předmětu nájmu, uložených předmětech a všech ostatních věcech, vozidlech, Zpevněných plochách atd. Pronajímatel je v těchto případech oprávněn do Prostor kdykoliv vstoupit, avšak pouze za účelem odvrácení takového bezprostředně hrozícího nebezpečí. V takovém případě Pronajímatel informuje Nájemce o vstupu do Prostor e-mailem bezprostředně po takovém mimořádném vstupu do Prostor.

## **11. ZMĚNY PŘEDMĚTU NÁJMU**

- 11.1. Nájemce je oprávněn na své náklady provádět změny Prostor s výjimkou Strukturálních změn uvedených níže nebo instalovat další strojní vybavení v Prostorách s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele („**Drobné změny**“), který nebude bezdůvodně odepírán. Písemná žádost Nájemce o schválení změn musí zahrnovat přesnou technickou specifikaci, rozsah a účel Drobných změn, časový harmonogram realizace Drobných změn, odhadované náklady a dopad na Předmět nájmu.
- 11.2. Změny vyžadující stavební povolení vydané stavebním úřadem nebo ohlášení stavebnímu úřadu jsou změny strukturálního charakteru („**Strukturální změny**“). V případě, že Nájemce má zájem na provedení Strukturálních změn v Prostorách, zašle Pronajímateli písemnou žádost, přičemž následně se Strany dohodnou na způsobu jejich provedení. V případě, že by Strukturální změny mohly zasáhnout do části Prostor, která je stále kryta zárukou dodavatele Pronajímatele, mohou být Strukturální změny provedeny výlučně tímto dodavatelem. Náklady na provedení Strukturálních změn hradí Nájemce.
- 11.3. V případě, že Nájemce má ve smyslu předchozího článku zájem na provedení Strukturálních změn v Prostorách, je Nájemce povinen na vlastní náklady vyhotovit veškeré podklady včetně projektové dokumentace za účelem získání příslušného povolení, schválení nebo ohlášení požadovaná pro realizaci Strukturálních změn, a Pronajímatel po obdržení všech výše zmíněných podkladů podá žádost k příslušnému stavebnímu úřadu. Všechna rizika a odpovědnost s tím spojená nese výhradně Nájemce. Pronajímatel se zavazuje, že Nájemci poskytne veškerou součinnost nezbytnou k získání těchto povolení, schválení nebo ohlášení. V případě, že Pronajímatel písemně povolí Nájemci provádění Strukturálních změn, zavazuje se po dokončení prací Nájemce Nájemci smluvně povolit odepisování jím provedených prací v souladu s ustanovením § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění („**Zákon o daních z příjmu**“).

- 11.4. V případě, že Drobné změny a/nebo Strukturální změny budou dle § 33 odst. 1 Zákona o daních z příjmu posouzeny jako technické zhodnocení („**Technické zhodnocení**“), Nájemce je povinen požádat Pronajímatele o udělení souhlasu Pronajímatele jako vlastníka Předmětu nájmu s provedením Technického zhodnocení Nájemcem, jehož vzor tvoří Přílohu č. 12 Smlouvy. Po dokončení prací Nájemce uzavřou Strany smlouvu o odepisování Technického zhodnocení pronajatého majetku, jejíž vzor tvoří Přílohu č. 12 Smlouvy.
- 11.5. V případě, že Nájemce bude provádět nebo začne provádět Drobné změny a/nebo Strukturální změny Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebo v rozporu s touto Smlouvou nebo v rozporu se souhlasem Pronajímatele, ponese Nájemce odpovědnost za veškeré škody na Předmětu nájmu způsobené takovými změnami Předmětu nájmu. Na žádost Pronajímatele je Nájemce povinen odstranit Drobné změny a/nebo Strukturální změny provedené Nájemcem v rozporu s touto Smlouvou nebo souhlasem Pronajímatele a uvést Předmět nájmu do původního stavu; pokud Nájemce nesplní tuto povinnost do dvaceti (20) pracovních dnů od obdržení písemného upozornění od Pronajímatele, Pronajímatel bude oprávněn tyto změny odstranit nebo nechat odstranit na náklady Nájemce, s čímž Nájemce souhlasí a zavazuje se tyto náklady Pronajímateli v plné výši kompenzovat. Pronajímatel je oprávněn v této souvislosti Nájemci vyúčtovat pouze účelně vynaložené náklady, které nesmějí převýšit jejich obvyklou výši v daném místě čase.
- 11.6. Nájemce je povinen zdokumentovat veškeré jím provedené Drobné změny a/nebo Strukturální změny provedené Nájemcem v podobě projektové dokumentace a v rámci žádosti o písemný souhlas s provedením těchto změn je doložit Pronajímateli. Drobné změny a/nebo Strukturální změny jakéhokoli druhu budou provedeny autorizovanými společnostmi za dodržování všech platných právních předpisů výhradně na náklady a riziko Nájemce.
- 11.7. Při ukončení Smlouvy je Nájemce povinen odstranit veškeré Strukturální změny a/nebo Drobné změny na vlastní náklady, a uvést tak Předmět nájmu do původního stavu, pokud se Strany písemně nedohodnou jinak. V případě, že by se Strany dohodly na ponechání Strukturálních změn a/nebo Drobných změn v Předmětu nájmu, uhradí Pronajímatel Nájemci daňovou zůstatkovou cenu provedených prací odpovídajících ponechávaným Strukturálním změnám a/nebo Drobným změnám. K této částce bude připočtena DPH v zákonné výši.
- 11.8. V případě, že Nájemce provede Strukturální změny bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebo v rozporu s touto Smlouvou nebo v rozporu se souhlasem Pronajímatele, zaplatí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 30.000 EUR (slovy: třicet tisíc euro) za každé jednotlivé porušení, která je splatná do třiceti (30) dnů od obdržení výzvy Pronajímatele. V případě, že Nájemce provede Drobné změny bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebo v rozporu s touto Smlouvou nebo v rozporu se souhlasem Pronajímatele, zaplatí Nájemce Pronajímateli pokutu ve výši 15.000 EUR (slovy: patnáct tisíc euro) za každé jednotlivé porušení, která je splatná do třiceti (30) dnů od obdržení výzvy Pronajímatele, ledaže Nájemce ve lhůtě dvaceti (20) dnů Drobné změny na vlastní náklady odstraní a uvede Předmět nájmu do původního stavu.

## **12. VRÁCENÍ PŘEDMETU NÁJMU**

- 12.1. Po ukončení této Smlouvy je Nájemce povinen předat Předmět nájmu zpět Pronajímateli ve stavu, v jakém se Předmět nájmu nacházel na začátku nájmu podle Smlouvy, s povolenými odchylkami od původního stavu Předmětu nájmu v důsledku Drobných změn a/nebo Strukturálních změn schválených Pronajímatelem a ponechaných v Předmětu nájmu Nájemcem na základě písemné dohody s Pronajímatelem a při zohlednění běžného opotřebení.
- 12.2. Po kontrole Předmětu nájmu v době předání zpět Pronajímateli bude Pronajímatelem a Nájemcem podepsán protokol o předání, uvádějící zejména stav Předmětu nájmu, veškeré poškození, které je Nájemce povinen opravit, lhůty pro odstranění takových škod, stavy měřidel instalovaných k

zaznamenávání spotřeby elektrické energie, plynu, vody atd., předání veškerých klíčů včetně jejich kopií, a předání všech technických příruček či jiných návodů k obsluze, včetně posledních aktuálních a platných pravidelných revizních zpráv.

- 12.3. Ke dni ukončení účinnosti této Smlouvy je Nájemce povinen na vlastní náklady odstranit veškeré strojní vybavení, mechanické instalace a části zařízení vnesených do Předmětu nájmu Nájemcem, předměty ve vlastnictví Nájemce, jakož i všechny reklamní panely, loga atd., pokud se Nájemce a Pronajímatel nedohodnou písemně jinak.
- 12.4. V případě, že Nájemce nepředá Předmět nájmu k datu ukončení účinnosti Smlouvy (předčasné ukončení nebo uplynutí Doby nájmu nebo Prodloužené doby nájmu (je-li relevantní) v souladu se Smlouvou) z důvodu prodlení na straně Nájemce a neučiní tak ani v dodatečně lhůtě třiceti (30) po sobě jdoucích dnů, Nájemce výslovně potvrzuje, že v takovém případě je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Prostor a veškerý movitý majetek, jakož i další věci patřící Nájemci nebo používané Nájemcem v souvislosti s jeho činností v Předmětu nájmu, ponechané v Prostorách („**Neodstraněný majetek**“) z Prostor odstranit a složit v areálu České pošty, Wattova 1046/19, 702 00 Ostrava („**Adresa pro složení Neodstraněného majetku**“), to vše na náklady Nájemce. O složení bude pořízen zápis podepsaný oprávněným pracovníkem Nájemce. Nájemce se zavazuje nebránit vjezdu a složení Neodstraněného majetku na Adrese pro složení Neodstraněného majetku. V případě neposkytnutí součinnosti ze strany Nájemce v souvislosti s vjezdem a složením Neodstraněného majetku na Adrese pro složení Neodstraněného majetku má Pronajímatel právo, Neodstraněný majetek složit v místě dle svého uvážení na náklady Nájemce a tuto skutečnost bez zbytečného odkladu oznámit Nájemci. Nájemce se dále zavazuje uhradit Pronajímateli veškeré účelně vynaložené náklady nepřevyšující jejich obvyklou výši v daném místě a čase související s odstraněním a složením Neodstraněného majetku na Adrese pro složení Neodstraněného majetku bez zbytečného odkladu na základě výzvy Pronajímatele k jejich úhradě. V případě změny Adresy pro složení Neodstraněného majetku, přičemž nová adresa se musí nacházet v okrese Nový Jičín, jinak je taková změna neúčinná, je Nájemce povinen takovou změnu předem oznámit Pronajímateli, jinak odpovídá za veškerou škodu, způsobenou včasným neoznámením takové změny, a to prostřednictvím e-mailové zprávy zasláné na e-mailovou adresu Pronajímatele, která je uvedena v čl. 14.2. této Smlouvy. K provedení změny Adresy pro složení Neodstraněného majetku není nutné uzavírat dodatek k této Smlouvě. V případě porušení jakékoliv povinnosti Nájemce uvedené v tomto čl. 12.4. této Smlouvy, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši jedna a půl násobku Denního nájemného za každý den prodlení se splněním příslušné povinnosti. Splatnost smluvní pokuty podle tohoto čl. 12.4. Smlouvy je třicet (30) kalendářních dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele Nájemci.
- 12.5. Po ukončení účinnosti této Smlouvy je Nájemce povinen změnit své sídlo a/nebo provozovnu do dvaceti (20) kalendářních dnů (pokud je to relevantní) a zajistit změnu registrace sídla a/nebo provozovny ve všech příslušných veřejných registrech.

### 13. POJIŠTĚNÍ

- 13.1. Pronajímatel je povinen uzavřít adekvátní pojištění Prostor u renomované pojišťovny, proti živelnímu poškození, a to hlavně poškození bouří či vichřicí, požárem a vodou (včetně poškození záplavou), jakož i pojištění odpovědnosti za škodu ve vztahu k Prostorám. Pronajímatel souhlasí s tím, že toto pojištění bude platné a účinné po celou Dobu nájmu a Prodlouženou dobu nájmu (je-li relevantní). Pronajímatel je povinen prokázat Nájemci existenci pojištění a úhradu pojistného předložením kopie pojistného certifikátu na žádost Nájemce, aktuální pojistný certifikát Pronajímatele tvoří Přílohu č. 10 této Smlouvy.
- 13.2. Pojistná smlouva uzavřená Pronajímatelem se nevztahuje na movitý majetek vnesený Nájemcem do OAMP areálu ani na Strukturální změny a/nebo Drobné změny provedené Nájemcem nebo jeho jménem. Nájemce je povinen na své náklady uzavřít a udržovat platné pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou na movitých věcech, které vnesl do OAMP areálu, a za škody na Strukturálních změnách a/nebo Drobných změnách provedené Nájemcem nebo jeho jménem.

- 13.3. Nájemce nese odpovědnost za veškeré poškození Předmětu nájmu způsobené nesprávným užíváním Předmětu nájmu Nájemcem, jeho zaměstnancem či zaměstnanci nebo třetími osobami zdržující se v Prostorách, v OAMP areálu se souhlasem a vědomím Nájemce. Nájemce je povinen po celou Dobu nájmu a Prodlouženou dobu nájmu (je-li relevantní) na vlastní náklady uzavřít a udržovat v platnosti a účinnosti adekvátní pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozní činností Nájemce a adekvátní pojištění svého majetku. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu po obdržení žádosti Pronajímatele prokázat Pronajímateli, že má uzavřené platné pojištění (včetně skutečnosti, že bylo uhrazeno pojistné) předložením platného pojistného certifikátu.
- 13.4. Nájemce po uzavření Smlouvy je povinen uzavřít a udržovat v platnosti po celou Dobu nájmu a Prodlouženou dobu nájmu (je-li relevantní) na své náklady pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetími osobám, včetně pojištění škod na zdraví, poškození majetku, mimo jiné včetně pojištění škod na majetku používaném Nájemcem, pojištění ušlých zisků jiných než pojištění škod na zdraví nebo poškození majetku. Pokud se v České republice změní podmínky odpovědnosti, je Nájemce povinen udržovat takovou výši krytí, které může Pronajímatel přiměřeně požadovat. Nájemce je povinen udržovat po celou Dobu nájmu a Prodlouženou dobu nájmu (je-li relevantní) na své náklady pojištění proti požáru, rizikům, krádeži, ztrátě příjmů a jinému krytí, které obvykle podnikatelské subjekty v České republice udržují pro veškeré zboží a ostatní majetek, včetně Nájemcova obchodního inventáře, který se nachází v Předmětu nájmu. Nájemce na žádost Pronajímatele předloží Pronajímateli písemné pojistné certifikáty od pojistitele, že každá taková pojistná smlouva, jak je uvedeno, je platná. Aktuální pojistný certifikát Nájemce tvoří Přílohu č. 11 této Smlouvy
- 13.5. Nájemce nesmí podniknout žádné kroky, zanedbávat žádné kroky, pokračovat v jednání ani takové jednání tolerovat, aby se v Předmětu nájmu nebo v jeho blízkosti dělo nebo udržovalo cokoli, co by porušilo pojistné smlouvy Pronajímatele kryjící rizika nebo odpovědnost.
- 13.6. Nájemce nemůže bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele zastavit pohledávky z pojistné smlouvy vztahující se k pojištění odpovědnosti za škodu způsobené v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu.

## 14. SDĚLENÍ

- 14.1. 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.
- 14.2. Sdělení zasílaná Pronajímateli:  
Adresa: OAMP Hall 2 s.r.o., 28. října 3346/91, 702 00 Ostrava  
E-mail: [oamp.hall.2@multimodalpark.cz](mailto:oamp.hall.2@multimodalpark.cz)  
Sdělení s výjimkou daňových dokladů zasílaná Nájemci:  
Adresa: Česká pošta, s.p., Provozní činnosti Morava/02, Poštovní 1368/20, Ostrava 1  
E-mail: [palicka.tomas@cpost.cz](mailto:palicka.tomas@cpost.cz)  
Daňové doklady zasílané Nájemci:  
E-mail: [ucetnictvi.sm@cpost.cz](mailto:ucetnictvi.sm@cpost.cz)
- 14.3. Strany jsou povinny se vzájemně neprodleně informovat o případných změnách adresy nebo e-mailu dle čl. 14.2. Smlouvy, a to ve lhůtě alespoň pěti (5) pracovních dnů před účinností takové změny. Do řádného oznámení změny adresy jsou dopisy a e-maily zasláné na předchozí adresy považovány za řádně doručené.

## 15. ZÁRUKA

- 15.1. Ke dni uzavření této Smlouvy, Nájemce doručil Pronajímateli originál bezpodmínečné odpovídající neodvolatelné bankovní záruky vydané ve prospěch Pronajímatele, jejíž kopie je připojena k této Smlouvě

jako Příloha č. 9 („Záruka“). Záruka bude vždy ve výši odpovídající tří (3) měsíčnímu Nájemnému a Servisním poplatkům za každý dle Smlouvy pronajatý jeden (1) m<sup>2</sup> za tři (3) měsíce.

- 15.2. Záruka je platná po celou dobu nájmu a Prodlouženou dobu nájmu (je-li relevantní) a zůstane platná ještě šedesát (60) dnů po ukončení Smlouvy podle této 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 Nájemce, bez přezkoumání souvisejících právních dokumentů nebo jiných skutečností) na základě písemné žádosti Pronajímatele vůči příslušné bance úplné a okamžité zaplacení všech dluhů a povinností Nájemce vůči Pronajímateli (splatných a nesplacených) vyplývajících ze Smlouvy nebo souvisejících se Smlouvou, včetně příslušenství, smluvních pokut, škod atd. po celou dobu nájmu a Prodlouženou dobu nájmu (je-li relevantní). Pokud Nájemce neobnoví stávající Záruku podle této Smlouvy nejpozději sto dvacet (120) kalendářních dnů před uplynutím její platnosti, může Pronajímatel podle vlastního uvážení (nad rámec jakýchkoli jiných práv) nechat banku vyplatit Záruku a použít prostředky k úhradě všech stávajících dluhů Nájemce v souvislosti s touto Smlouvou.
- 15.3. Záruka může být postoupena (i) jakékoli společnosti nebo jiné právnické osobě, která ovládá Pronajímatele nebo skupinu společností Pronajímatele, nebo skupinu společností ovládanou Pronajímatelem podle § 71 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, (ii) bance financující Pronajímatele nebo jakoukoliv osobu pod písm. (i).

## 16. DŮVĚRNÉ INFORMACE A OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ

- 16.1. Pronajímatel prohlašuje, že žádnou část obsahu 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 Smlouvy či budoucích dohod, které tuto Smlouvu případně budou měnit, nahrazovat či rušit („**Budoucí dohody**“), ve veřejně přístupném registru. Zveřejnění provede Nájemce. Nájemce je oprávněn před zveřejněním Smlouvy či Budoucích dohod ve 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 Smlouvy či Budoucích dohod v odůvodněných případech zpřístupněn třetím stranám.

## 17. VYŠŠÍ MOC

- 17.1. 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 Pronajímatele a důvody mimo kontrolu Pronajímatele, které:
- nastanou po uzavření této Smlouvy;
  - brání plnění povinností Pronajímatele vyplývajících ze Smlouvy;
  - Pronajímatel jim nemohl zabránit, pokud vynaložil přiměřené úsilí a odbornou péči; nebo
  - byly způsobeny zpožděním ve správním řízení, konkrétně, nikoli však výlučně, v důsledku žádostí, opomenutí nebo nečinností správních orgánů nebo činností třetích osob.

## 18. SMLUVNÍ POKUTY

- 18.1. V případě porušení povinností Nájemce dle čl. 1.8. písm. c) této Smlouvy může Pronajímatel požadovat po Nájemci smluvní pokutu ve výši 2.000 EUR (slovy: dva tisíce euro) za každé jednotlivé porušení této povinnosti Nájemcem a Nájemce se zavazuje smluvní pokutu Pronajímateli zaplatit. Smluvní pokuta je splatná do třiceti (30) kalendářních dnů od obdržení písemné výzvy Pronajímatele.

- 18.2. V případě porušení povinnosti Nájemce podle čl. 9.6. této Smlouvy může Pronajímatel požadovat po Nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000 EUR (slovy: pět tisíc euro) za každé jednotlivé porušení této povinnosti Nájemcem a Nájemce se zavazuje smluvní pokutu Pronajímateli zaplatit. Smluvní pokuta je splatná do třiceti (30) kalendářních dnů od obdržení písemné výzvy Pronajímatele.
- 18.3. V případě porušení povinnosti Nájemce podle čl. 9.7. této Smlouvy může Pronajímatel požadovat po Nájemci smluvní pokutu ve výši 25.000 EUR (slovy: dvacet pět tisíc euro) za každé jednotlivé porušení této povinnosti Nájemcem a Nájemce se zavazuje smluvní pokutu Pronajímateli zaplatit. Smluvní pokuta je splatná do třiceti (30) kalendářních dnů od obdržení písemné výzvy Pronajímatele.
- 18.4. V případě porušení povinnosti Nájemce podle čl. 12.5. této Smlouvy může Pronajímatel požadovat po Nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000 EUR (slovy: tisíc euro) za každý (i započatý) den prodlení se splněním této povinnosti Nájemcem a Nájemce se zavazuje smluvní pokutu Pronajímateli zaplatit. Smluvní pokuta je splatná do třiceti (30) kalendářních dnů od obdržení písemné výzvy Pronajímatele.
- 18.5. V případě porušení kterékoli z povinností Nájemce stanovených v čl. 13.2., 13.3. a 13.4. Smlouvy může Pronajímatel požadovat po Nájemci smluvní pokutu ve výši Denního nájemného za každý (i započatý) den prodlení se splněním této povinnosti Nájemcem a Nájemce se zavazuje smluvní pokutu Pronajímateli zaplatit. Smluvní pokuta je splatná do třiceti (30) kalendářních dnů od obdržení písemné výzvy Pronajímatele.
- 18.6. Pokud Nájemce poruší některou z povinností stanovených v článku 15 této Smlouvy může Pronajímatel požadovat po Nájemci smluvní pokutu ve výši Denního nájemného za každý (i započatý) den prodlení se splněním této povinnosti Nájemcem a Nájemce se zavazuje smluvní pokutu Pronajímateli zaplatit. Pronajímatel má dále právo na náhradu škody v plném rozsahu. Smluvní pokuta je splatná do třiceti (30) kalendářních dnů od obdržení písemné výzvy Pronajímatele.
- 18.7. V případě porušení jakékoliv povinnosti Nájemce, jejíž splnění je utvrzeno smluvní pokutou uvedenou v tomto článku 18 a z povahy věci lze porušení povinnosti napravit, je Pronajímatel oprávněn uplatnit smluvní pokutu až po marném uplynutí přiměřené lhůty ke zjednání nápravy, kterou Pronajímatel Nájemci určí v písemném oznámení, v němž dále specifikuje i povahu porušení vč. odkazu na příslušné ustanovení této Smlouvy, z nichž tato povinnost vyplývá, a která nesmí být kratší než třicet (30) dnů ode dne doručení písemného oznámení Nájemci (tj. Pronajímateli nevzniká nárok na zaplacení smluvní pokuty, jestliže povinnost utvrzená touto smluvní pokutou byla Nájemcem splněna v přiměřené lhůtě obsažené v písemném oznámení). Pro odstranění pochybností, možnost poskytnutí lhůty ke zjednání nápravy se nevztahuje na porušení povinnosti utvrzené smluvní pokutou specifikovanou v čl. 18.1., 18.2. a 18.3. Smlouvy.

## **19. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 19.1. 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 Nájemce s tím, že pokud tuto povinnost Nájemce obratem po podpisu Smlouvy oběma Stranami, má právo Smlouvu zveřejnit Pronajímatel. Tato Smlouva nahrazuje všechna ústní nebo písemná ujednání Stran vztahující se k předmětu této Smlouvy.
- 19.2. Tato Smlouva představuje úplnou dohodu mezi Stranami týkající se jejího předmětu.
- 19.3. 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, § 1793, § 1977 až § 1979, § 2000, § 2002 až § 2004, § 2208 odst. 1 a § 2208 odst. 2, § 2209, § 2210 odst. 2 a § 2210 odst. 3, § 2212 odst. 2 a § 2212 odst. 3, § 2220 odst. 2, § 2222 odst. 1 věta druhá, § 2222 odst. 2 a § 2222 odst. 3, § 2223, § 2226, § 2227, § 2230, § 2232, § 2233 odst. 2, § 2247, § 2253, § 2287, § 2288 a § 2303, § 2304 odst. 2, § 2305, § 2308, § 2309, § 2310 odst. 2, § 2311 a § 2312, § 2314 a § 2315 Občanského zákoníku.
- 19.4. Případné spory vyplývající ze Smlouvy nebo s ní související, včetně sporů ohledně platnosti Smlouvy, budou s konečnou platností rozhodnuty obecnými soudy České republiky.

- 19.5. 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.
- 19.6. Příslušná ustanovení Smlouvy, která by ze své povahy měla zůstat platná, účinná 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, účinná a vymahatelná i po ukončení Smlouvy nebo po jejich splnění.
- 19.7. Strany se dohodly na vyloučení povinnosti Pronajímatele hradit náhradu škody v nejvyšší možné míře povolené právními předpisy. Strany se dohodly, že celková částka, která má být zaplacená jako smluvní pokuta za porušení jakýchkoli povinností Pronajímatele stanovených v této Smlouvě, nesmí překročit částku odpovídající šesti (6) měsíčnímu Nájemnému bez DPH.
- 19.8. Strany se dohodly, že celková částka, která má být zaplacená jako smluvní pokuta za porušení jakýchkoli povinností Nájemce stanovených v této Smlouvě, nesmí překročit částku odpovídající dvanácti (12) měsíčnímu Nájemnému bez DPH.
- 19.9. Podpisem této Smlouvy Pronajímatel bere na vědomí, že Nájemce bude podle platných předpisů vztahujících se k ochraně osobních údajů zpracovávat osobní údaje Pronajímatele uvedené v této Smlouvě, případně veškeré další údaje poskytnuté 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. Nájemce bude Osobní údaje Pronajímatele zpracovávat po dobu 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. Pronajímatel je povinen informovat obdobně fyzické osoby, jejichž Osobní údaje pro účely související s plněním této Smlouvy Nájemci předává.
- Pronajímatel bere na vědomí, že další informace související se zpracováním jeho Osobních údajů, včetně práv subjektu údajů, nalezne na webových stránkách Nájemce <https://www.ceskaposta.cz/o-ceske-poste/ochrana-osobnich-udaju-gdpr>.
- 19.10. Každá ze Stran nese vlastní náklady spojené s uzavřením Smlouvy.
- 19.11. Strany prohlašují, že zaplacením jakékoli smluvní pokuty podle této Smlouvy není dotčena současně povinnost k náhradě škody, a to v rozsahu přesahující výši sjednané smluvní pokuty.
- 19.12. Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 (dvou) vyhotoveních v českém jazyce. Každá Strana obdrží 1 (jedno) vyhotovení.
- 19.13. Smlouva může být měněna pouze vzestupně očíslovanými písemnými dodatky ke Smlouvě podepsanými oběma Stranami, za předpokladu úplné a bezvýhradné shody na jejich obsahu, bez připuštění, byť nepatrných, odchylek. Jakákoliv ústní ujednání o změnách této Smlouvy budou považována za právně neplatná a neúčinná. Písemná forma je vyžadována i pro dohodu Stran o ukončení Smlouvy.
- 19.14. Následující přílohy tvoří nedílnou součást Smlouvy:

Příloha č. 1 – Situační plán OAMP areálu

Příloha č. 2 – Půdorys Prostor

Příloha č. 3 – Technické specifikace Prostor

Příloha č. 4 – Plánek připojení k přípojkám elektrické energie, vody, plynu atd.

Příloha č. 5 – Specifikace Nájemce

Příloha č. 6 – [Kopie výpisu z obchodního rejstříku Nájemce]

Příloha č. 7 – Vzor Protokolu o předání

Příloha č. 8 – Seznam servisních činností Pronajímatele

Příloha č. 9 – [Kopie Záruky]

Příloha č. 10 – [Pojistný certifikát Pronajímatele]

Příloha č. 11 – [Pojistný certifikát Nájemce]

Příloha č. 12 – Vzor Smlouvy o odepisování technického zhodnocení pronajatého majetku a Souhlasu s provedením Technického zhodnocení Nájemcem

19.15. Strany prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem Smlouvy, který odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, učiněné nikoliv v tísní či za jinak nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz tohoto připojují vlastnoruční podpisy

NÁSLEDUJE PODPISOVÁ STRANA



**PODPISOVÁ STRANA**

**za Pronajímatele:**

**za 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 \_\_\_\_\_

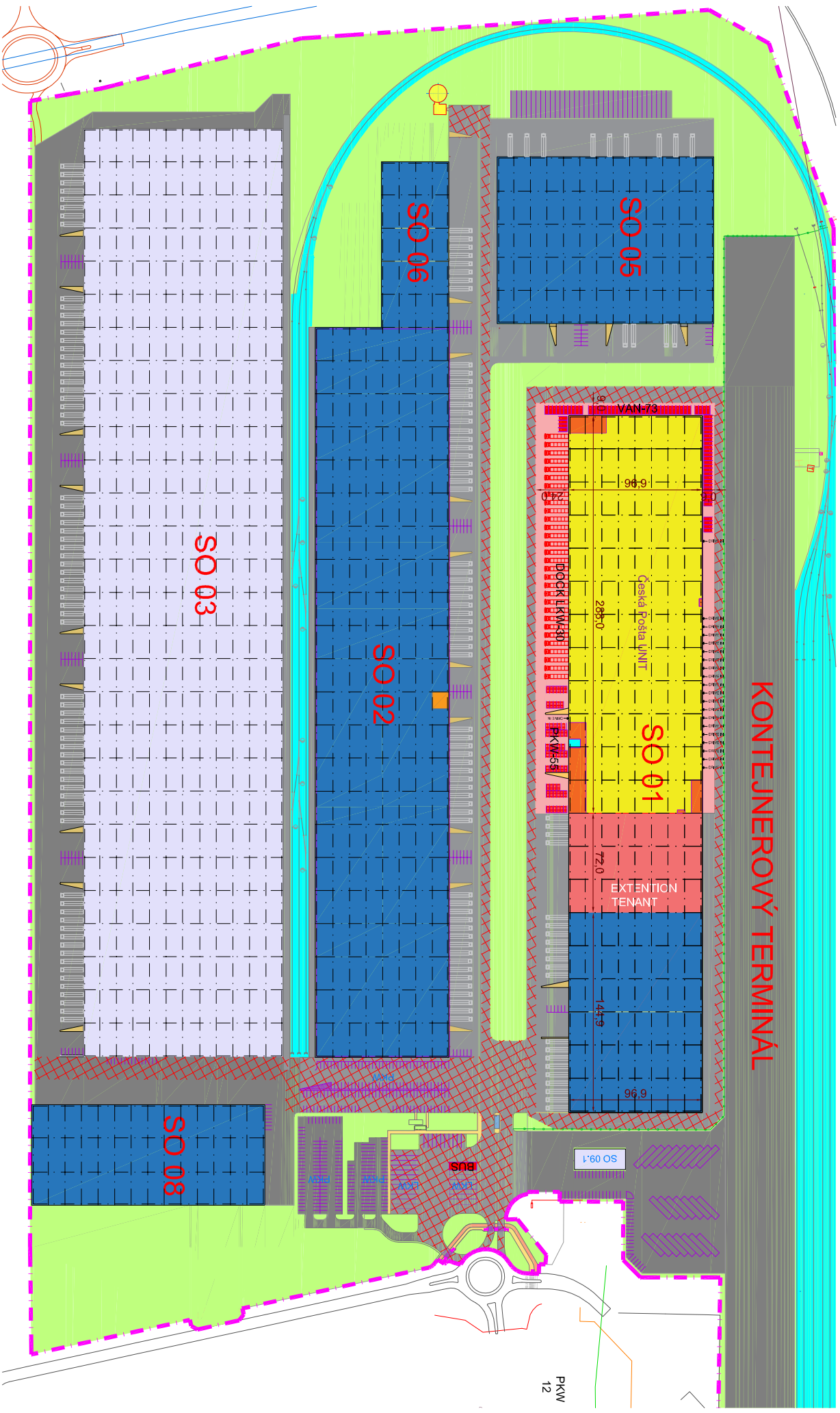
\_\_\_\_\_  
**Ing. Daniel Kollár, jednatel**  
**OAMP Hall 2 s.r.o.**

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

\_\_\_\_\_  
**Ing. Oldřich Vytiska**

ředitel úseku správa majetku a strategické investice

**Příloha č. 1 – Situační plán OAMP areálu**



**Česká Pošta UNIT**

- WAREHOUSE / PRODUCTION - 28.588,5m<sup>2</sup>
- EXCLUSIVE YARD - 10.823,0m<sup>2</sup>
- OFFICE / SANITARY - 3.014,3m<sup>2</sup>
- TRANSFORMATOR ROOM - 52,8m<sup>2</sup>
- TENANT
- PLANNED BUILDING
- ROADS AND YARDS
- PLANNED ROADS AND YARDS
- COMMON PREMISES

OBJECT Hall 2 (SO01)  
 CLIENT Česká Pošta

Layout of the OAMP complex

## **Příloha č. 2 – Půdorys Prostor**

- nezveřejněno na základě výjimky dle § 3 odst. 2 písm. b) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv

### **Příloha č. 3 – Technické specifikace Prostor**

OSTRAVA AIRPORT  
MULTIMODAL PARK



developed by

CONCENS  
INVESTMENTS

# STANDARDNÍ TECHNICKÉ SPECIFIKACE OAMP – Hall 2

## 1. Vlastnosti budov

10,5 m maximální pronajímatelná výška  
12 m x 24 m osový systém prefabrikovaného skeletu



Skladování: V hale je umožněno ve standardu skladovat zboží v průtočných regálech do maximální výšky 7,5m. (způsob skladování včetně pozice regálů, typ regálů a druhu zboží podléhá schválení projektu požárně bezpečnostního řešení stavby).

## 2. Konstrukce

### 2.1 Základy

Velkopřůměrové vrtané piloty s monolitickou hlavicí  
Soklový panel sendvičový s tepelnou izolací polystyren

### 2.2 Betonová konstrukce

Nosný železobetonový prefabrikovaný skelet  
Drátkobetonová podlahová deska s nosností 7t/m<sup>2</sup> (4,5t na patku 120x140mm)

### 2.3 Střecha

Plochá střecha se sklonem max. 3%.

Nosná konstrukce střešního pláště tvořena trapézovým plechem ve spádu.

Skladba střešního pláště - tepelná izolace Combiroof (2x30mm minerální izolace + 80mm EPS) - U = min. 0,28 W / m<sup>2</sup>K; hydroizolace PVC folie tl. 1,5mm

Střešní světlíky, 10% klapek světlíků lze otvírat pro ventilaci. Faktor denního světla 1,5% z celkové rozlohy skladu.

Na střeše záchytný systém proti pádu osob.



## 2.4 Obvodové stěny

Fasáda tvořená vodorovně kladenými sendvičovými panely tl. 150 mm s izolačním jádrem z minerální vlny (Trimo, Kingspan nebo podobné).  $U = 0,29 \text{ W / m}^2\text{K}$ .

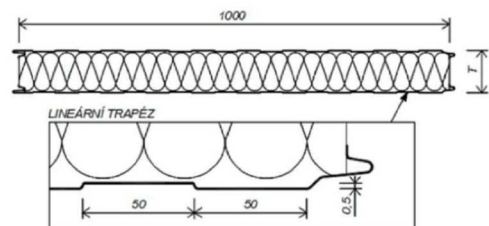
Hliníkový nebo PVC okenní systém (Schüco, Reynaers nebo podobně).

Izolační dvojsklo,  $U = 1,1 \text{ W / m}^2\text{K}$  v kancelářích.

*Vnitřní strana sendvičových panelů, barva RAL 9002*



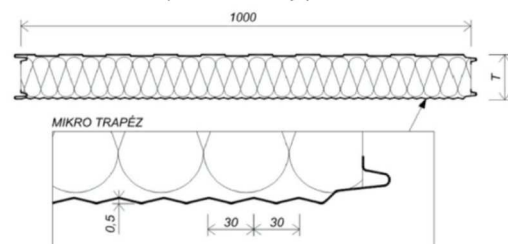
LINEÁRNÍ TRAPÉZ - použití ze strany EXTERIER / INTERIER



*Vnější strana sendvičových panelů, barva RAL 9007*



MIKROTRAPÉZ - použití ze strany pouze EXTERIER



## 2.5 Vnitřní stěny

Příčky rozdělující sklad (v případě potřeby) z ocelové konstrukce se sendvičovými panely (Trimo, Kingspan nebo podobný) nebo z certifikovaného sádkartonářského systému.

Příčky mezi skladem a zabudovanou kanceláří: sádkartonové příčky s nosnými profily z ohýbaného plechu.

Příčky ve vestavěné kanceláři: sádkarton.



## 2.6. Strop

Kanceláře, zasedací místnosti, vstupní místnosti, šatny, chodby, WC, server místnost, sprchy a toalety: zavěšený minerální podhled, kazety 600 x 600 mm, čistá výška 2,75 m.

Stropní kazety vyrobeny z anorganického materiálu - usazování plísní a bakterií není možné, 80% odraz světla.



## 2.7. Dveře

Vstupní dveře do administrativního vestavku hliníkové celoprosklené výška 2160 mm, šířka 900 mm.

Vnitřní dveře dřevěné, výška dveří 1970 mm, šířka 700 mm v sanitární místnosti, 800 mm v kancelářích a zasedacích místnostech, v únikových cestách podle návrhu požární ochrany.

Jednokřídlé dveře, dřevěné plné, v kancelářích, jednokřídlé dveře ocelové plné z kanceláře do skladu, kovové zárubně.

*Vstupní dveře*

*Ocelové únikové dveře*

*Vnitřní dřevěné dveře*



## 3 Interiér

### 3.1. Sklad

Industriální podlaha - betonová podlahová deska s výztuží z ocelových vláken. Tloušťka cca. 170 mm.

Nosnost 7 tun / m<sup>2</sup> (4,5 tuny na 12 x 14 cm), rovinnost podlahy dle ČSN 74 4505, 5mm na dvoumetrové lati.

### 3.2. Vstup, chodby

Podlaha: linoleum (standardní Fatra nebo podobný).

Sokl: linoleum výšky 60 mm.

Stěny: vymalovány bíle.

Světla (standardní, např. Trilux nebo podobná).

### **3.3. Kancelář**

Podlaha: čtverce z kobercoviny, sokl (standardní Edel group nebo podobný).

Světla (standardní Trilux nebo podobně).

Stěny: malované bíle.

Strop: stropní minerální kazety 600 x 600 mm, (standard Armstrong nebo podobné), čistá výška 2,75 m.

A / C jednotky určené pro kancelářské prostory s otevřeným plánem.

### **3.4. Zasedací místnost**

Podlaha: čtverce z kobercoviny, sokl (standardní Edel group nebo podobný).

Stěny: vymalovány bíle.

Strop: stropní kazety z minerálních vláken 600 x 600 mm (standard Armstrong nebo podobné), čistá výška 2,75 m.

Bez A / C pouze nucená výměna vzduchu, pokud není v místnosti okno.

### **3.5. Místnosti na odpočinek**

Podlaha: linoleum (standardní Fatra nebo podobný).

Sokl: linoleum výšky 60 mm. Stěny: vymalovány bíle.

Strop: stropní minerální kazety 600 x 600 mm, (standardní Armstrong nebo podobné), čistá výška 2,75 m.

### **3.6. Kuchyňka**

Podlaha: linoleum (standardní Fatra nebo podobný).

Sokl: linoleum výšky 60 mm,

Stěny: bílá omyvatelná barva za kuchyňskou linkou v rozmezí od 85 cm do 125 cm od podlahy.

Strop: stropní minerální kazety 600 x 600 mm - (standardní Armstrong nebo podobné), čistá výška 2,75 m.

Osvětlení a ventilační prvky jsou zapuštěny do podhledu.

Kuchyňská linka délky 1800mm s dřezem bez elektrických spotřebičů (poznámka: vybavení kuchyňky není zahrnuto).

### **3.7. Toalety**

Podlaha: keramická dlažba 300 x 300 mm, včetně soklu, standardní Taurus šedý nebo podobný.

Stěny: bílá umývatelná barva.

Dělicí příčky: sádrokarton

Stěna za umyvadlem: keramické obklady 200 x 200 mm do výšky 2 m.

Strop: stropní minerální kazety 600 x 600 mm (standardní Armstrong nebo podobné), čistá výška 2,75 m.

Osvětlení a ventilační prvky jsou zapuštěny do podhledu.

### **3.8. Šatna**

Podlaha: linoleum (standardní Fatra nebo podobný),

Sokl: linoleum výšky 60 mm,

Stěny: bílá omyvatelná barva.

Strop - stropní minerální kazety 600 x 600 mm (standardní Armstrong nebo podobné), výška 2,75 m.

Osvětlení a ventilační prvky jsou zapuštěny do podhledu.

### **3.9. Sprchy**

Podlaha: keramická dlažba 300 x 300 mm, včetně soklu, standardní Taurus nebo podobný.

Sprchový kout: bez dělicí příčky, keramický obklad 200 x 200 mm do výšky 2,2 m, standard Rako (šedobílá barva) nebo podobně (obklad v rozsahu sprchového koutu).

Stěny mimo sprchový kout: bílá omyvatelná barva.

Strop - stropní minerální kazety 600 x 600 mm (standardní Armstrong nebo podobné), čistá výška 2,75 m.

Osvětlení a ventilační prvky jsou zapuštěny do podhledu.

*. Umyvadlo*



*Pisoár*



*Záchod*



*Sprchový kout*



### 3.10. Serverové místnosti

Podlaha: antistatické PVC (bez zdvojené podlahy).

Stěny: bílá barva.

Strop: stropní minerální kazety 600 x 600 mm - (standardní Armstrong nebo podobné), čistá výška 2,75 m.

Osvětlení zapuštěno do podhledu.

Klimatizační jednotka na stěně, standardní 3,5 kW: např. Sinclair nebo podobně.

### 3.11. Technická místnost

Podlaha: keramická dlažba 300 x 300 mm, včetně soklu, standard Taurus.

Stěny: bílá omyvatelná barva.

Osvětlení zavěšeno na stropní konstrukci.

### 3.12. Schodiště

Struktura: nášlap dřevěná deska (např. OSB), krytina PVC / žárově zinkovaný pororošt

Zábradlí: Profily Jäkl, komaxit barva RAL 7016 nebo podobná.

### 3.13. Povrchy

*Linoleum (standardní Fatra nebo podobný) – vstup, chodby, místnosti pro odpočinek, kuchyňka, šatny*



*Keramická dlažba 300x300mm, včetně soklu, standardní Taurus nebo podobný – Toalety, sprchy, technická místnost,*

*Keramický obklad 200x200mm, bílý – za zařizovací předměty a ve sprchovém koutě*



Čtverce z kobercoviny, sokl (standartní Edel group nebo podobný) – zasedací místnost, kancelář



Betonová podlahová deska s výztuží z ocelových vláken tl. desky 170mm



## 4 Průmyslové a technické vybavení

### 4.1. Sekční vrata

Průmyslové sekční vrata: sendvičový panel o tloušťce 40 mm z žárově pozinkovaného plechu, oboustranně lakovaný.

Vertikální tvarovky, žárově pozinkované.

Elektrický pohon s možností ručního ovládní, únikové dveře zahrnuty pouze podle požadavku požárně bezpečnostního řešení stavby,

Rozměry: vjezdová vrata (drive-in) š.4 m × v.4,5 m v přední části haly (osa A) a vjezdová vrata (drive-in) š.3,5 m × v.4,0 m v zadní části haly (osa I), vrata nakládací dok š.2,7 m × v.3 m.

Celkové množství sekčních vrat podle půdorysu budovy.

*Vrata s nakládacími můstky šířky 2,7m, výšky 3m*



*Vjezdová vrata – drive-in (s únikovým východem v případě požadavku PBŘ)*



### 4.2. Topení

Topné zařízení administrativa: elektrické přímotopy.

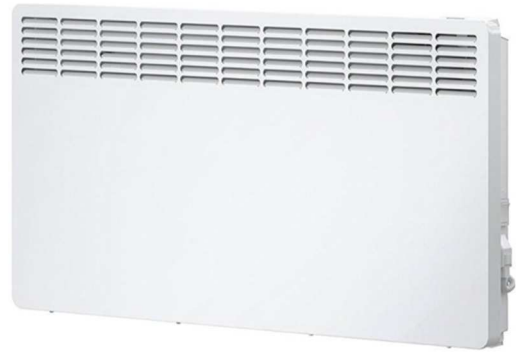
Topná zařízení sklad: plynové černé zářiče, Schwank nebo podobné.

Minimální teploty: +12 °C sklad, kancelář +20 °C

*Plynové černé zářiče – vytápění haly*



*Elektrické přímotopy – administrativní vestavek*



#### **4.3. Vzduchotechnické zařízení administrativy**

Šatny, zasedací místnost, kuchyňka větrány přetlakově (v případě, že místnost nemá okna)  
Sprchy a toalety větrány podtlakově.

#### **4.4. Větrání skladů**

Sklady jsou větrány přirozeně střešními světlíky.

#### **4.5. Požárně bezpečnostní řešení**

Protipožární řešení je navrženo podle místních norem a předpisů.  
Sprinkler systém je proveden dle FM Global

#### **4.6. Elektrická instalace**

LED osvětlení v oblasti skladu odpovídající 150 luxům.

LED osvětlení v manipulačních prostorech 300 luxů.

Osvětlení v kancelářských prostorech 500 luxů na pracovišti.

Všechny vnitřní osvětlovací systémy jsou vybrány pro svou přidanou hodnotu v oblasti energetické účinnosti.  
Osvětlení v chodbách, sanitárních a technických místnostech- (standard Trilux nebo podobné).

*LED osvětlení v hale*



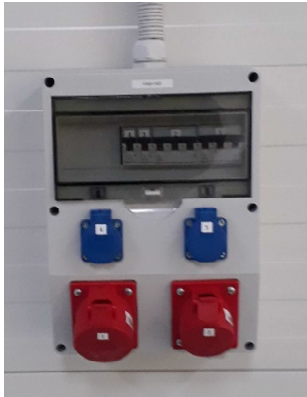
*Osvětlení v kancelářských prostorech*



Zásuvky v administrativě: 2 ks zásuvky 240 V na každých 8 m<sup>2</sup> kanceláří.

Zásuvky ve skladu: na každých 2000m<sup>2</sup> - zásuvková krabice 2 x 230 V, 16A, char. C, 1 x 400 V, 32A a 1 x 400 V, 16A, char. C za účelem údržby.

*Zásuvková krabice - sklady*



*Zásuvky - administrativa*



## **5 Venkovní prostory**

### **5.1. Obslužné plochy**

Dvůr, chodníky, parkoviště - zámková dlažba.

### **5.2. Zeleň**

Zelená vegetace (tráva, stromy apod.) Podle celkového návrhu zeleně.

### **5.3. Externí osvětlení**

Hala: fasáda osvětlená atikovými LED světly (v úrovni 10 m), světla jsou umístěna v rozmezí 24 m.

Dvůr: osvětlení atikovými LED světly (v úrovni 10 m), světla jsou umístěna v rozmezí 18 m.

Parkovací místa, chodníky: LED světla na sloupech (v úrovni 10m).

**Příloha č. 4 – Plánek připojení k přípojkám elektrické energie, vody, plynu atd.**

- nezveřejněno na základě výjimky dle § 3 odst. 2 písm. b) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv

## **Příloha č. 5 – Specifikace Nájemce**

- nezveřejněno na základě výjimky dle § 3 odst. 2 písm. b) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv



**Příloha č. 7 – Vzor Protokolu o předání**

<b>Protokol o předání</b>	
Pronajímatel:	OAMP Hall 2 s.r.o., 28. října 3346/91, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, IČ: 078 99 505
Nájemce:	Česká pošta, s.p., Praha 1, Politických vězňů 909/4, PSČ 22599, IČ: 471 14 983
Specifikace Prostor:	Předmět nájmu jak je definován v Nájemní smlouvě ze dne (...) ("Nájemní smlouva") v OAMP areálu, adresa Průmyslová 377, Mošnov, katastrální území Mošnov, obec Nový Jičín
Seznam vad a nedodělků vč. data jejich odstranění:	Příloha č. 2
Provozní manuály, příručky o údržbě, revize:	Příloha č. 6
Zaškolení obsluhy:	Příloha č. 7
Klíče:	Bude podepsán samostatný předávací protokol.
Odečet měřidel energií:	Voda: Elektřina: Plyn:
Datum zahájení nájmu:	(...)
Datum ukončení nájmu:	(...)
Datum předání:	(...)
Přílohy:	Příloha č. 1 - Povolení k užívání Příloha č. 2 - Seznam vad a nedodělků vč. data jejich odstranění Příloha č. 3 - Stanoviska dotčených orgánů Příloha č. 4 - Dokumentace skutečného provedení díla Příloha č. 5 - Protokol o zaměření Prostor Příloha č. 6 - Provozní manuály, příručky o údržbě, revize Příloha č. 7 - Zaškolení obsluhy Příloha č. 8 - Seznam všech záruk a záručních dob Příloha č. 9 - Fotodokumentace Příloha č. 10 - Plné moci
Poznámky:	Nájemce prohlašuje, že Pronajímatel řádně a včas splnil všechny své povinnosti stanovené Nájemní smlouvou v souvislosti s předáním Předmětu nájmu. Seznam vad a nedodělků přiložený jako Příloha č. 2 obsahuje všechny vady a nedodělky, které má Pronajímatel odstranit ve lhůtách v něm uvedených. Všechny vady a nedodělky uvedené v Příloze č. 2 nebrání řádnému užívání Předmětu nájmu. Od Data předání má Nájemce platné pojištění v souladu s Nájemní smlouvou. Povolení k užívání Prostor bylo vydáno dne (...) a nabylo právní moci dne (...). Nájemce je povinen platit Nájemné za Předmět nájmu a veškeré poplatky s nájmem Předmětu nájmu spojené k Datum předání v souladu s Nájemní smlouvou. Nájemce je povinen při užívání Předmětu nájmu dodržovat podmínky stanovené v Povolení k užívání, jakož i veškeré zákonné požadavky a předpisy, zejména v oblasti nakládání se vzniklými odpady, životního prostředí, BOZP a požární ochrany na vlastní odpovědnost a náklady.
Datum podpisu:	
Pronajímatel:	Podpis, razítko
Nájemce:	Podpis, razítko

**Příloha č. 8 – Seznam servisních činností Pronajímatele**

OSTRAVA AIRPORT  
MULTIMODAL PARK



developed by

CONCENS  
INVESTMENTS

PŘEHLED  
SERVISNÍCH  
POPLATKŮ

KOMPLETNÍ BALÍČEK

<b>PŘEHLED SERVISNÍCH POPLATKŮ - KOMPLETNÍ BALÍČEK</b>				
POLOŽKA	ÚDRŽBA / REVIZE / OVLÁDÁNÍ		OPRAVY	
	PROVEDENÍ	NÁKLADY	PROVEDENÍ	NÁKLADY
<b>ELEKTROINSTALACE - SILNOPROUD</b>				
Silnoproud - hlavní rozvody	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Trafo VN	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Hromosvody	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Elektrické stroje Instalované pronajímatelem	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Elektrické stroje a spotřebiče Instalované nájemníkem	Nájemce	Nájemce	Nájemce	Nájemce
<b>ELEKTROINSTALACE - SLABOPROUD</b>				
EZS Nájemce (pokud instalovaný)	Nájemce	Nájemce	Nájemce	Nájemce
Měření a regulace	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
ACS Přístupový systém (pokud instalovaný)	Nájemce	Nájemce	Nájemce	Nájemce
CCTV a datové kabeláže - budovy	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
CCTV a datové kabeláže - nájemce	Nájemce	Nájemce	Nájemce	Nájemce
<b>PROTIPOŽÁRNÍ SYSTÉMY</b>				
EPS a návazná zařízení	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Protipožární klapky	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Protipožární ucpávky	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Požární výplně a uzávěry	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
RWA - Klapky na odvod kouře a tepla	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Nouzové osvětlení	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Hydranty vnitřní / vnější	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Přenosné hasicí přístroje	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Dieselagregát pro Objekt (Pokud instalovaný)	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
UPS záložní zdroje Objektu (Pokud instalovaný)	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Sprinklerový systém vč. nádrže a diesel čerpadla	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Hasicí systémy serverovny (Pokud Instalovaný)	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
<b>HVAC</b>				
Ventilace	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Chlazení	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Výměník tepla, rozvody ÚT	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Plyn, plynová kotelna	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
<b>OSTATNÍ</b>				
Konstrukce budovy	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Vnitřní podlahy	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Venkovní povrchy	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Střechy	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Okapy, střešní odvodnění, svody	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Čistička odpadních vod	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Kanalizace, drenáže, stupačky - společné prostory	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Kanalizace - prostor nájemníka, po hlavní stupačky - prostor nájemce	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Odlučovač ropných látek	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Lapoly	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Vratová a dveřní technika nepožární	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Automatické dveře	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Výtahy, eskalátory, travelátory	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Nakládací můstky	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Závorový systém	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Tlakové nádoby	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Hubení škůdců, deratizace - společné prostory	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Hubení škůdců, deratizace - prostor nájemníka	Nájemce	Nájemce	Nájemce	Nájemce
Reklamní značení a loga, pylony - budova	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Reklamní značení a loga, pylony - nájemce	Nájemce	Nájemce	Nájemce	Nájemce
Retenční nádrž	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Dopravní značení	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Regály	Nájemce	Nájemce	Nájemce	Nájemce
jiná zdvihací zařízení	Nájemce	Nájemce	Nájemce	Nájemce
Jeřáby	Nájemce	Nájemce	Nájemce	Nájemce
Žebříky, schůdky	Nájemce	Nájemce	Nájemce	Nájemce
Zařízení ze Specifikace nájemce a jiná zařízení instalovaná nájemcem	Nájemce	Nájemce	Nájemce	Nájemce

<b>SLUŽBY</b>				
Zimní údržba společných prostor	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Odvoz odpadu	Nájemce	Nájemce	Nájemce	Nájemce
Úklid společných prostor - úklid, čištění	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Úklid vnitřních prostor nájemce - úklid, čištění	Nájemce	Nájemce	Nájemce	Nájemce
Údržba zeleně společných ploch v rámci areálu	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Údržba rostlin ve vnitřních prostorách nájemce	Nájemce	Nájemce	Nájemce	Nájemce
Úklid sněhu ze střechy	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Čištění střechy vč. vpustí (listů apod.)	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Mytí oken či fasády 1*ročně	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Ostraha	Nájemce	Nájemce	Nájemce	Nájemce
Recepce	Nájemce	Nájemce	Nájemce	Nájemce
Správa parku	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Pult Centrální Ochrany - HZS	Nájemce	Nájemce	Nájemce	Nájemce
Pult Centrální Ochrany - Security	Nájemce	Nájemce	Nájemce	Nájemce
Telefonní a datové služby	Nájemce	Nájemce	Nájemce	Nájemce
BOZP	Nájemce	Nájemce	Nájemce	Nájemce
<b>ENERGIE / POPLATKY</b>				
Vodné, stočné - společné prostory	Nájemce	Nájemce proporciálně	Nájemce	Nájemce proporciálně
Vodné, Stočné - prostory nájemníka	Nájemce	Nájemce	Nájemce	Nájemce
Poplatek za dešťovou vodu	Pronajímatel	Nájemce proporciálně	Pronajímatel	Nájemce proporciálně
Elektrina - společné zařízení (VO, atd.)	Nájemce	Nájemce proporciálně	Nájemce	Nájemce proporciálně
Elektrina - přímá spotřeba nájemce	Nájemce	Nájemce	Nájemce	Nájemce
Vytápění - prostory nájemníka	Nájemce	Nájemce	Nájemce	Nájemce
Daň z nemovitosti	Pronajímatel	Pronajímatel	Pronajímatel	Pronajímatel
Pojištění budovy	Pronajímatel	Pronajímatel	Pronajímatel	Pronajímatel
Ostatní zde nespecifikované	Pronajímatel	Nájemce	Pronajímatel	Nájemce
<b>OSTATNÍ</b>				
Vnitřní podlahy - podlahové krytiny	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Vnitřní podlahy - prahy a lišty	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Okna - jednotlivé části oken (kování, kliky, žaluzie)	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Uzavírací ventily rozvodu plynu	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Uzavírací armatury na rozvodech vody	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Indikátory vytápění a opravy vodoměrů teplé a studené vody	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Vodovodních výtoky, zápachové uzávěrky	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Odsavače par, digestoře	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Mísící baterie sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovače	Nájemce	Nájemce	Nájemce	Nájemce
Plynová kamna	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Topení - uzavírací regulační armatury a ovládací termostaty etážového topení	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Radiátory a rozvody ústředního vytápění	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Kuch. sporáky	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Zásuvky, jističe	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu
Vypínače (světla)	Nájemce	Nájemce	Nájemce	Nájemce
Zdroje světla v osvětlovacích tělesech (žárovky)	Pronajímatel	Poplatek za službu	Pronajímatel	Poplatek za službu

**Příloha č. 12 – Vzor Smlouvy o odepisování technického zhodnocení pronajatého majetku a Souhlasu s  
provedením Technického zhodnocení Nájemcem**

## **Smlouva o odepisování technického zhodnocení pronajatého majetku**

uzavřená podle § 28 odstavce 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění  
(dále jen „Smlouva“)

**Vlastník nemovité věci: OAMP Hall 2 s.r.o.**

Sídlo: 28. října 3346/91, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

IČO: 07899505

DIČ: CZ07899505

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě oddíl C, vložka 77635

Zastoupena: (...)

(dále jen „Pronajímatel“)

a

**Nájemce: Česká pošta, s.p.**

Sídlo: Praha 1, Politických vězňů 909/4, PSČ 22599

IČO: 47114983

DIČ: CZ47114983

Zapsán v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl A, vložka 7565

Zastoupen: (...)

(dále jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně jen „Smluvní strany“; a každý jednotlivě jen „Smluvní strana“)

Výše uvedené Smluvní strany se vzájemně dohodly na uzavření této Smlouvy:

### **I. Úvodní ustanovení**

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. ..., jehož součástí je budova č.p. (...) (dále jen „Budova“), vše v k.ú. (...), obci (...), jak je zapsáno pro výše uvedené katastrální území v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. (...) vedeném u Katastrálního úřadu (...), Katastrálního pracoviště (...).
- 1.2. Nájemce užívá v souladu s platnou Nájemní smlouvou ze dne (...), ve znění všech dodatků (dále jen „Nájemní smlouva“) prostory sloužící k podnikání nacházející se v Budově za účelem provozování své podnikatelské činnosti (dále tyto prostory jen jako „Předmět nájmu ve smyslu Nájemní smlouvy“).

### **II. Předmět Smlouvy**

- 2.1. Smluvní strany shodně prohlašují, že Nájemce provedl se souhlasem Pronajímatele stavební úpravy Předmětu nájmu ve smyslu Nájemní smlouvy, které spočívaly v (...) (dále jen jako **Technické zhodnocení**). Hodnota Nájemcem vynaložených prostředků činila (...) Kč. Úpravy byly dokončeny a uvedeny do užívání Nájemcem ke dni (...) (rozhodný den).



- 2.2. Pronajímatel souhlasí s odepisováním provedeného technického zhodnocení Předmětu nájmu ve smyslu Nájemní smlouvy Nájemcem v souladu s § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění (dále jen „**Zákon o daních z příjmů**“), po dobu užívání Předmětu nájmu ve smyslu Nájemní smlouvy Nájemcem.
- 2.3. Pronajímatel, jakožto vlastník, se zavazuje nenavýšit vstupní cenu Budovy o tyto výdaje (hodnotu provedeného technického zhodnocení ve smyslu této Smlouvy).
- 2.4. Pronajímatel současně prohlašuje, že Budova je zaříděna v souladu s § 30 Zákona o daních z příjmů do odpisové skupiny č. (...).
- 2.5. Způsob vypořádání hodnoty technického zhodnocení ve smyslu této Smlouvy mezi Pronajímatelem a Nájemcem v případě ukončení Nájemní smlouvy před úplným odepsáním hodnoty technického zhodnocení ve smyslu této Smlouvy Nájemcem:

**Nájemce je povinen v případě ukončení Nájemní smlouvy odstranit z Předmětu nájmu ve smyslu Nájemní smlouvy jím provedené stavební úpravy Předmětu nájmu ve smyslu Nájemní smlouvy (tj. Technické zhodnocení ve smyslu této Smlouvy), nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. Pokud se Smluvní strany dohodnou na ponechání stavebních úprav v Předmětu nájmu (tj. Technického zhodnocení ve smyslu této Smlouvy), uhradí Pronajímatel Nájemci daňovou zůstatkovou cenu provedených stavebních úprav Nájemcem při rovnoměrném odepisování dle ustanovení § 31 Zákona o daních z příjmů, přičemž k této částce bude připočtena DPH v zákonné výši.**

### III. Závěrečná ujednání

- 3.1. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá Smluvní strana obdrží po jednom.
- 3.2. Jakékoliv změny, či dodatky této Smlouvy mohou být provedeny pouze po dohodě Smluvních stran, ve formě písemných číslovaných dodatků.
- 3.3. Zástupci obou Smluvních stran prohlašují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetli a souhlasí s celým jejím obsahem, což potvrzují svými vlastnoručními podpisy.
- 3.4. Podpisem této Smlouvy Smluvní strany berou na vědomí, že každá ze Smluvních stran bude podle platných předpisů vztahujících se k ochraně osobních údajů zpracovávat osobní údaje druhé Smluvní strany uvedené v této Smlouvě, případně veškeré další údaje poskytnuté Smluvní stranou v souvislosti se smluvním vztahem založeným touto Smlouvou (dále jen „**Osobní údaje**“), a to za účelem plnění předmětu této Smlouvy.

Osobní údaje budou zpracovávány na základě právního titulu, kterým je plnění této Smlouvy a pro který je jejich zpracování nezbytné.

Smluvní strana bude osobní údaje druhé Smluvní strany zpracovávat po dobu trvání účinnosti této Smlouvy, případně po skončení jejich účinnosti až do vypořádání veškerých vzájemných práv a povinností Smluvních stran vyplývajících z této Smlouvy, případně po dobu delší, je-li odůvodněna dle platných právních předpisů.

Každá ze Smluvních stran je povinna informovat obdobně fyzické osoby, jejichž osobní údaje pro účely související s plněním této Smlouvy předává druhé Smluvní straně.

Pronajímatel bere na vědomí, že další informace související se zpracováním jeho osobních údajů, včetně práv subjektu údajů, nalezne na webových stránkách Nájemce <https://www.ceskaposta.cz/o-ceske-poste/ochrana-osobnich-udaju-gdpr>.

- 3.5. Pronajímatel prohlašuje, že žádnou část obsahu této 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 Smlouvy či budoucích dohod, které Smlouvu případně budou měnit, nahrazovat či rušit, ve veřejně přístupném registru. Zveřejnění provede Nájemce. Nájemce je oprávněn před zveřejněním této Smlouvy či budoucích dohod, které 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. Pronajímatel dále bere na vědomí, že v rámci hospodaření Nájemce s majetkem České republiky může být obsah této Smlouvy či budoucích dohod, které Smlouvu případně budou měnit, nahrazovat či rušit, v odůvodněných případech zpřístupněn třetím stranám, přičemž o této skutečnosti Nájemce Pronajímatele předem vyrozumí.
- 3.6. Tato Smlouva je uzavřena a nabývá účinnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami. Podléhá-li tato Smlouva povinnosti uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, nenabude účinnosti před tímto uveřejněním.

V ....., dne: .....

V ....., dne: .....

Za Pronajímatele:

Za Nájemce:

.....

.....

# SOUHLAS VLASTNÍKA NEMOVITÉ VĚCI S PROVEDENÍM TECHNICKÉHO ZHODNOCENÍ NÁJEMCEM

## **Vlastník nemovité věci:**

OAMP Hall 2 s.r.o.

sídlo: 28. října 3346/91, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

zastoupena: (...)

IČO: 07899505

DIČ: CZ07899505

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

(dále jen „**Pronajímatel**“)

## **Nájemce:**

Česká pošta, s.p.

sídlo: Politických vězňů 909/4, Praha 1, PSČ 225 99

IČO: 47114983

DIČ: CZ47114983

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

(dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně jen „**Smluvní strany**“; a každý jednotlivě jen „**Smluvní strana**“)

Pronajímatel a Nájemce uzavřeli Nájemní smlouvu ze dne (...), ve znění všech dodatků (dále jen „**Smlouva**“). Předmětem Smlouvy je nájem prostor sloužících k podnikání nacházejících se na adrese (...) (dále jen „**Předmět nájmu**“). Nájemce předložil Pronajímateli dne (...) písemnou žádost o umožnění provedení technického zhodnocení Předmětu nájmu z důvodu zlepšení podmínek podnikání Nájemce v Předmětu nájmu. Nájemce provede technické zhodnocení na své náklady.

**Pronajímatel tímto uděluje souhlas s provedením technického zhodnocení Nájemce v následujícím rozsahu: (...).**

**Výše Nájemcem vynaložených prostředků činí: (...) Kč.**

**Plánovaný termín provedení technického zhodnocení: (...).**

Výše uvedené úpravy jsou dle ustanovení § 33 odstavce 1 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění (dále jen „**Zákon o daních z příjmů**“), technickým zhodnocením pronajatého majetku Pronajímatel. Pronajímatel se zavazuje po dokončení prací Nájemce uzavřít s Nájemcem písemnou smlouvu o odepisování technického zhodnocení pronajatého majetku v souladu s ustanovením § 28 odstavce 3 Zákona o daních z příjmů.

Pronajímatel, jakožto vlastník nemovité věci, se zavazuje nenavýšit vstupní cenu nemovité věci, ve které se Předmět nájmu nachází, o hodnotu technického zhodnocení provedeného Nájemcem.

V případě ukončení Smlouvy, před úplným odpisem hodnoty výše uvedeného technického zhodnocení, je Nájemce povinen odstranit z Předmětu nájmu jím provedené stavební úpravy Předmětu nájmu (předmětné technické zhodnocení ve smyslu tohoto souhlasu), nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. Pokud se Smluvní strany dohodnou na ponechání stavebních úprav v Předmětu nájmu (předmětné technické zhodnocení ve smyslu tohoto souhlasu), uhradí Pronajímatel Nájemci daňovou zůstatkovou cenu provedených stavebních úprav při rovnoměrném odepisování dle ustanovení § 31 Zákona o daních z příjmů, přičemž k této částce bude připočtena DPH v zákonné výši.

V ..... dne .....

.....  
Za OAMP Hall 2 s.r.o.

(...)