



Albert Česká republika, s.r.o.
IČ: 440 12 373
Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 306379

Obchodní podmínky nájmu

V zájmu zefektivnění postupu při uzavírání nájemních smluv a vytvoření dostatečného prostoru pro prostudování podmínek, za kterých společnost Albert Česká republika, s.r.o. vstupuje do nájemních vztahů se smluvními partnery, společnost Albert Česká republika, s.r.o. vydává v souladu s ustanovením § 1751 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „Občanský zákoník“) tyto Obchodní podmínky společnosti Albert Česká republika, s.r.o. o přenechávání prostorů sloužících podnikání do nájmu (dále též „Obchodní podmínky“)

HLAVA PRVNÍ: OBEČNÁ UJEDNÁNÍ

I. Obsah

HLAVA PRVNÍ: OBEČNÁ UJEDNÁNÍ

Článek I.:	Obsah
Článek II.:	Výklad pojmů
Článek III.:	Soulad s účelem užívání
Článek IV.:	Specifikace Prostoru

HLAVA DRUHÁ: PLATBY

Článek V.:	Obecná ujednání
Článek VI.:	Nájemné
Článek VII.:	Jistota
Článek VIII.:	Servisní poplatky a Marketingový příspěvek
Článek IX.:	Platby za služby spojené s užíváním Prostoru
Článek X.:	Inflační doložka

HLAVA TŘETÍ: PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

Článek XI.:	Práva a povinnosti Nájemce
Článek XII.:	Práva a povinnosti Pronajímatele
Článek XIII.:	Reklama
Článek XIV.:	Společné prostory a související plochy
Článek XV.:	Pojištění
Článek XVI.:	Sdružení obchodníků

HLAVA ČTVRTÁ: TECHNICKÁ ČÁST

Článek XVII.:	Převzetí a vrácení Prostoru
Článek XVIII.:	Opravy, běžná údržba
Článek XIX.:	Právo vstupu
Článek XX.:	Odpadové hospodářství
Článek XXI.:	Zatížení, požární ochrana, zákaz rušení
Článek XXII.:	Úpravy Prostoru

HLAVA PÁTÁ: OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

Článek XXIII.:	Skončení nájmu
Článek XXIV.:	Vyšší moc
Článek XXV.:	Právní režim
Článek XXVI.:	Prohlášení Nájemce

II. Výklad pojmů

Pronajímatel	Albert Česká republika, s.r.o., společnost s ručením omezeným založená podle zákonů České republiky, se sídlem Radlická 520/117, Jinonice, Praha 5, PSČ: 158 00, Česká republika, IČ: 440 12 373, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 306379.
Nájemce	Podnikatel – právnická či fyzická osoba označená jako Nájemce v Nájemní smlouvě.
Nájemní smlouva	Nájemní smlouva uzavřená mezi Nájemcem a Pronajímatelem. Tyto Obchodní podmínky tvoří jako její příloha nedílnou část jejího obsahu.
Obchodní centrum	nemovitost nebo část nemovitosti, ve které se nachází supermarket Albert či hypermarket Albert hypermarket (dále jen „supermarket“ či „hypermarket“), prostory sloužící podnikání a společné prostory tvořící obchodní pasáž, a to včetně okolních pozemků (parkoviště, přístupové a příjezdové komunikace).
Obchodní pasáž	komplex jednotlivých samostatných prostor sloužících podnikání, určených k nájmu třetím osobám, a společných prostor Obchodního centra. Prostor definovaný Nájemní smlouvou je součástí Obchodní pasáže.
Prostor	prostor sloužící podnikání, ke kterému Pronajímatel uděluje Nájemci užívací právo, k realizaci doplňkového prodeje či služeb pro zákazníky, kteří navštěvují hypermarket/ supermarket Pronajímatele (dále jen „nájem“)

na základě Nájemní smlouvy. Prostor je blíže specifikován v Nájemní smlouvě a jeho umístění v Obchodním centru je zakresleno na technickém nákrese, který tvoří přílohu Nájemní smlouvy.

Výměra	Podlahová plocha Prostoru přenechaného do nájmu Nájemci, vyjádřená v m ² .
Kolaudace	Den nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí o povolení užívání Obchodního centra nebo v něm se nalézajícího Prostoru, případně den vydání kolaudačního souhlasu s užíváním Obchodního centra nebo v něm se nalézajícího Prostoru, nebo den nabytí právní moci jiného rozhodnutí opravňujícího k užívání prostor sloužících podnikání v Obchodním centru, případně den jeho vydání, nenabývá-li takové rozhodnutí právní moci.

III. **Soulad s účelem užívání**

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem Obchodního centra, ve kterém provozuje supermarket či hypermarket včetně nájmu prostor sloužících podnikání třetím osobám.

IV. **Specifikace Prostoru**

1. Způsob stanovení výměry pronajímaného Prostoru

Výměra Prostoru je stanovena jako hrubá podlahová plocha, (tj. obsah příslušného geometrického tvaru, který tvoří podlaha) ohraničená osou zdi oddělující dva sousedící prostory, vnější hranicí zdi přiléhající ke společným prostorům, popř. vnitřní hranicí zdi oddělující Prostor od vnější zdi stavby/budovy Obchodního centra, bez jakýchkoli odpočtů (vnitřních přiček, i když nedosahují až ke stropu, sloupů, instalačních šachet apod.) měřená ve výši 1m od čisté podlahy.

2. Výměra

Pronajímatel a Nájemce sjednali Výměru Prostoru pro účely výpočtů dle Nájemní smlouvy, včetně Obchodních podmínek, v Nájemní smlouvě. Pronajímatel a Nájemce se výslovně dohodli, že tato Výměra Prostoru pro ně bude platná a závazná po celou dobu trvání Nájemní smlouvy.

HLAVA DRUHÁ: **PLATBY**

V. **Obecná ujednání**

1. Platební měna, DPH

Nájemné, popř. snížené nájemné, Servisní poplatky, Marketingový příspěvek, úhrady za služby spojené s užíváním Prostoru i jistota budou vždy uhrazeny v CZK.

Pronajímatel uplatní DPH k jakýmkoliv platbám vyplývajícím z Nájemní smlouvy včetně Obchodních podmínek, jestliže je tak stanoveno platnými právními předpisy České republiky, anebo je-li to v souladu s platnými právními předpisy v konkrétním případě možné a Pronajímatel o uplatnění DPH rozhodne.

2. Prodlení

Jestliže se Nájemce dostane do prodlení s plněním jakéhokoli peněžitého dluhu, je povinen hradit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené právním předpisem (nařízení vlády), a to od prvního dne prodlení Nájemce až do úplného zaplacení, přičemž úrok z prodlení nekryje právo na náhradu škody z nespíněného peněžitého dluhu. Každá blíže nespecifikovaná platba bude započtena nejprve na jistinu dluhu a po jejím splacení na úrok z prodlení.

3. Smluvní pokuty

Není-li Nájemní smlouvou včetně Obchodních podmínek pro konkrétní případ stanoveno jinak, pak za každý případ prodlení Nájemce se splněním jakéhokoli peněžitého závazku sjednaného Nájemní smlouvou včetně Obchodních podmínek (zejména, nikoli však výhradně, povinnost Nájemce hradit sjednané nájemné, popř. snížené nájemné, Servisní poplatky, Marketingový příspěvek, platby za služby spojené s užíváním Prostoru, doplatky z důvodu valorizace plateb apod.) je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení až do úplného zaplacení.

Není-li Nájemní smlouvou včetně Obchodních podmínek pro konkrétní případ sjednáno jinak, pak za každé jednotlivé porušení a den trvání porušení nepeněžitého závazku, tj. smluvní povinnosti Nájemce, sjednané Nájemní smlouvou včetně Obchodních podmínek (zejména, nikoli však výhradně, smluvních povinností Nájemce sjednaných v čl. XI. Obchodních podmínek) ze strany Nájemce, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč.

Za každé porušení povinností Nájemce označit každou platbu variabilním symbolem – číslem daňového dokladu, na základě něhož hradí platbu a/nebo smluvní povinností Nájemce hradit částku vždy ve výši uvedené na daňovém dokladu, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč.

Zaplacení jakékoli smluvní pokuty sjednané v Nájemní smlouvě včetně Obchodních podmínek se nedotýká případného nároku Pronajímatele na náhradu škody ve výši přesahující uhrazenou smluvní pokutu ani nároku Pronajímatele na úhradu úroků z prodlení v plné výši.

Smluvní pokutu je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli na základě daňového dokladu, který Pronajímatel vystaví, a to ve lhůtě splatnosti uvedené v takovém daňovém dokladu.

Smluvní pokutu za každé jednotlivé porušení a den trvání porušení nepeněžitého závazku je Nájemce povinen uhradit i v případě, kdy pro porušení nepeněžitého závazku ze strany Nájemce dojde k předčasnému skončení nájmu a současně je Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu dle čl. XXIII odst. 6 Obchodních podmínek za porušení závazku učinit vše potřebné k tomu, aby nájem trval po sjednanou dobu v Nájemní smlouvě a nedošlo k jeho předčasnému skončení.

Smluvní strany výslovně ujednávají, že Pronajímatel je oprávněn uplatnit nárok na smluvní pokutu za dobu trvání porušení i poté, co byl dluh (peněžité závazek nebo i nepeněžité závazek) splněn.

4. Promlčecí lhůta

Pronajímatel a Nájemce tímto ve smyslu ustanovení § 630 odst. 1 Občanského zákoníku ujednávají promlčecí lhůtu veškerých práv vzniklých z Nájemní smlouvy a v souvislosti s ní na 3 roky ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno poprvé.

5. Zákaz postoupení pohledávky

Pronajímatel a Nájemce vylučují možnost postoupení pohledávek a možnost postoupení souboru pohledávek bez písemného souhlasu dlužníka.

6. Přetrvání nároků

Veškerá ujednání o nárocích Pronajímatele z porušení Nájemní smlouvy Nájemcem se sjednávají jako ujednání přetrvávající zánik Nájemní smlouvy.

7. Zákaz započtení prohlášením jedné ze stran

Sjednává se zákaz započtení prohlášením jedné stran, s výjimkou započtení prohlášením Pronajímatele v souvislosti (i) s použitím jistoty na úhradu pohledávek Pronajímatele za Nájemcem, (ii) se započtením na pohledávky Pronajímatele v případě, kdy Nájemce neurčil na který dluh plní, tj. na Nájemcem neumístěné platby a/nebo (iii) se započtením nároku Nájemce na vrácení Pronajímatelem oznámeného přeplatku vyúčtování plateb za služby spojené s užíváním Prostoru na pohledávky Pronajímatele.

VI.

Nájemné

1. Povinnost úhrady

Nájemce je povinen hradit Pronajímateli sjednané nájemné, případně snížené nájemné, a to v době splatnosti a způsobem sjednaným v Nájemní smlouvě, bez jakéhokoliv práva na srážky, jednostranné započtení nebo protipohledávky ze strany Nájemce. Smluvní strany se dohodly, že § 2208 odst. 2 Občanského zákoníku se nepoužije.

VII.

Jistota

1. Jistota

Jistotu Nájemce skládá na účet Pronajímatele dle Nájemní smlouvy. Jistota není úročena. Jistota zůstává po celou dobu nájmu v dispozici Pronajímatele.

2. Postup v případě skončení nájmu

V případě skončení nájmu vzniká Nájemci nárok na vrácení jistoty dnem splnění kumulativně sjednaných podmínek:

- i) Prostor bude Pronajímateli vrácen řádně dle čl. XVII. odst. 2. Obchodních podmínek zpět Nájemcem a
- ii) Pronajímatel nebude mít žádné nesplacené pohledávky za Nájemcem a
- iii) budou zúčtovány všechny dílčí platby.

Jistota bude Nájemci vrácena ve lhůtě 60 dnů ode dne, kdy Pronajímateli bude doručena písemná žádost Nájemce o vrácení jistoty. Nájemce je povinen doručit Pronajímateli písemnou žádost o vrácení jistoty nejpozději do 180 dnů ode dne vzniku nároku na vrácení jistoty.

Nepožádá-li Nájemce v souladu s tímto ujednáním o vrácení jistoty ani do 180 dnů ode dne vzniku nároku na vrácení jistoty, má Pronajímatel nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši rovnající se výši jistoty a pohledávka Pronajímatele na zaplacení této smluvní pokuty se dle dohody Pronajímatele a Nájemce započítává ke dni uplynutí sjednané lhůty 180 dní na úhradu pohledávky Nájemce na vrácení jistoty.

Pronajímatel je oprávněn dle svého vylučného uvážení vrátit jistotu nebo její část dříve, než budou splněny všechny sjednané podmínky (zejména dříve, než budou zúčtovány všechny dílčí platby).

3. Užití

Pronajímatel je oprávněn použít jistotu pro započtení jakýchkoli pohledávek Pronajímatele za Nájemcem, spočívajících zejména v nárocích na úhradu dlužného nájemného, příp. sníženého nájemného, dlužných Servisních poplatků, Marketingového příspěvku, plateb za služby spojené s užíváním Prostoru, na náhradu nákladů na odstranění poškození a závad způsobených Nájemcem v Prostoru, v nárocích na náhradu škody, v nárocích na úhradu úroků z prodlení při prodlení Nájemce se zaplacením plateb dle Nájemní smlouvy včetně Obchodních podmínek, na úhradu poplatků a nároků na zaplacení smluvní pokuty. V takovém případě bude jistota (či její nezapočtená část) navracena po skončení nájmu dle předchozího odstavce a za podmínky, že veškeré pohledávky Pronajímatele byly uhrazeny. Pronajímatel o tom bude Nájemce přiměřeně informovat.

4. Dorovnání

Bude-li použita jistota, či její část, k započtení pohledávek Pronajímatele za Nájemcem, je Nájemce povinen jistotu doplnit do původní výše do 30 dnů ode dne doručení výzvy Pronajímatele k jejímu doplnění. Za výzvu k doplnění jistoty se považuje i oznámení o použití jistoty. Bude-li Nájemce v prodlení s doplněním jistoty do původní výše (tj. s úhradou doplatku jistoty), je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši rozdílu mezi sjednanou výší jistoty dle Nájemní smlouvy a výší jistoty, kterou po použití eviduje Nájemce (tj. ve výši doplatku jistoty). Zaplacení smluvní pokuty nezbujuje Nájemce povinností doplnit jistotu do původní výše.

VIII.

Servisní poplatky a Marketingový příspěvek

1. Servisní poplatky

Nájemce je povinen úhradou Servisních poplatků přispívat na náklady spojené s provozem a správou Obchodního centra. Servisní poplatky se hradí paušální částkou a nepodléhají vyúčtování.

Nájemce odpovídá za čistotu, udržování a úklid Prostoru, přičemž služby podle tohoto odstavce se týkají pouze společných prostor Obchodního centra.

2. Jednotlivé služby

Jedná se zejména o veškeré náklady na chod a údržbu Obchodního centra a souvisejících ploch

Servisní poplatky sestávají zejména z výdajů na:

- (a) plnění ze smluv a jiných dodávek do Obchodního centra a všech jeho zařízení (zejména smluv a dodávek vztahujících se k zajišťování ostrahy, úklidu, odvozu odpadu ze společných částí Obchodního centra, provádění venkovních úprav a odklízení sněhu),
- (b) údržbu Obchodního centra a všech jeho zařízení včetně příslušných revizí (včetně dodávek souvisejících služeb, prací, materiálů a vybavení), nejsou-li zahrnuty v platbách za služby spojené s užíváním Prostoru,
- (c) opravy Obchodního centra a všech jeho zařízení (včetně dodávek souvisejících služeb, prací, materiálů a vybavení) včetně příslušných výměn včetně oprav a výměn investiční povahy,
- (d) opravy, údržbu, revize a výměny vedení a přípojek inženýrských sítí a ostatních technických vedení sloužících Obchodnímu centru a všem jeho zařízením (včetně dodávek souvisejících služeb, prací, materiálů a vybavení) a případné poplatky za odběr médií, včetně oprav a výměn investiční povahy,
- (e) uzpůsobení, úpravy a změny Obchodního centra, včetně změn a úprav investiční povahy,
- (f) veškerý personál (a související náklady, výdaje a benefity) a správcovskou společnost zajišťující správu a provoz Obchodního centra a všech jeho zařízení,



- (g) pojištění související s Obchodním centrem (nikoli však s pozemky) a veškerým jeho zařízením (včetně movitého majetku umístěného v Obchodním centru) a pojištění odpovědnosti za škodu třetím osobám,
(h) odměny účetních, auditorů, právníků a jiných odborných poradců (a související náklady a výdaje) vynaložené v souvislosti se správou a provozem Obchodního centra a všech jeho zařízení,
(i) daně, poplatky a jiné veřejné platby, které jsou v současnosti nebo mohou být kdykoli v budoucnu vyměřeny v souvislosti s Obchodním centrem, provozováním Obchodního centra, s Nájemní smlouvou, a to s výjimkou daně z příjmu placené Pronajimatelem
(j) veškeré další výdaje v souvislosti s provozem a údržbou Obchodního centra tzv. property management, atp.

3. Výše Servisních poplatků

Výše Servisních poplatků je sjednána v příloze č. 3 Nájemní smlouvy - Výpočtovém listu.

Pokud se v budoucnu zvýší náklady na chod a údržbu Obchodního centra, bude Pronajimatel oprávněn bez dalšího změnit výši Servisních poplatků. Nájemce je povinen takovou změnu respektovat, jinak je Pronajimatel oprávněn odstoupit od Nájemní smlouvy.

4. Marketingový příspěvek

Platbou Marketingového příspěvku přispívá Nájemce na úhradu nákladů spojených s marketingem a propagací Obchodního centra a v jeho rámci i Nájemce a jím provozované činnosti v rámci Obchodní pasáže. Marketingový příspěvek se hradí paušální částkou a nepodléhá vyúčtování.

5. Výše Marketingového příspěvku

Výše Marketingového příspěvku je sjednána v příloze č. 3 Nájemní smlouvy - Výpočtovém listu.

Pokud se v budoucnu zvýší náklady na marketing a propagaci, bude Pronajimatel oprávněn změnit výši Marketingového příspěvku. Nájemce je povinen takovou změnu respektovat, jinak je Pronajimatel oprávněn odstoupit od Nájemní smlouvy.

6. Oznámení změn

Změnu výše plateb Servisních poplatků a/či Marketingového příspěvku oznámí Pronajimatel Nájemci zasláním změněné přílohy č. 3 Nájemní smlouvy - Výpočtového listu.

IX.

Platby za služby spojené s užíváním Prostoru

1. Elektřina

Platbu za spotřebu elektřiny bude Nájemce hradit dle vůle Pronajimatele buď přímo příslušným energetickým společností, nebo Pronajimatelem na základě samostatného smluvního vztahu, bude-li Pronajimatel obchodníkem s elektřinou, anebo bude elektřina poskytována Pronajimatelem Nájemci. V případě poskytování elektřiny Nájemci Pronajimatelem, je Nájemce povinen hradit Pronajimatelem dílčí platby na spotřebu elektřiny ve výši sjednané v příloze č. 3 Nájemní smlouvy - Výpočtovém listu.

Spotřeba bude zjišťována odečtem dle měření podružným elektroměrem, nebude-li možné její měření, pak se sjednává na základě odhadu a technického výpočtu provedeného Pronajimatelem v souladu s platnými právními předpisy.

Nájemce je povinen na výzvu Pronajimatele nejpozději do 30 dnů ukončit samostatný smluvní vztah Nájemce s dodavatelem elektřiny, když ode dne následujícího po dni ukončení samostatné smlouvy, bude elektřinu Nájemci poskytovat Pronajimatel.

Základní práva a povinnosti Nájemce:

- Nájemce není oprávněn poskytovat dodávku elektřiny třetí osobě,
- Nájemce není oprávněn provádět zásahy do podružného měřicího zařízení a hlavního jističe,
- Nájemce není oprávněn zasahovat, porušovat ani odstraňovat plomby na podružném měřicím zařízení a hlavním jističi,
- V případě neoprávněného připojení Nájemce k odběru elektřiny je Nájemce povinen uhradit Pronajimatelemi jednorázovou smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč, a dále je Nájemce povinen uhradit náhradu vzniklé škody, zejména nikoliv však výhradně, cenu za odebranou elektřinu, sankce, které uplatní dodavatel elektřiny apod.,
- Za porušení plomb měřicího zařízení, hlavního jističe, či při zjištění jakéhokoli jiného zásahu do nebo na měřicím zařízení, hlavního jističe či vedení před měřicím zařízením je Nájemce povinen uhradit Pronajimatelemi smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každý takový případ,
- Veškeré náklady na zajištění požadovaného příkonu (zajištěním příkonu, zvýšením či snížením dosavadního příkonu pro Prostor) nese Nájemce ze svého. Vynaloží-li takové náklady Pronajimatel, je Nájemce povinen takové náklady Pronajimatelemi nahradit v plné výši. Za náklady související s pořízením, výstavbou nebo úpravami vnitřního zařízení Obchodního centra a/nebo Prostoru pro poskytování elektřiny Nájemci vyvolané požadavkem Nájemce na požadovaný příkon, se považují zejména, nikoli však výhradně, náklady na pořízení projektové dokumentace, geodetická zaměření, náklady a poplatky na výstavbu, úpravu nebo pořízení zařízení pro poskytování elektřiny, náklady spojené s realizací nadstandardního připojení nebo specifického stavebního nebo technického provedení připojení,
- Při překročení velikosti požadovaného rezervovaného příkonu, výkonu či časového průběhu zatížení odběru elektřiny v Prostoru, je Nájemce povinen uhradit Pronajimatelemi veškeré zvýšené náklady Pronajimatele a nahradit Pronajimatelemi veškeré škody vzniklé tímto překročením včetně náhrady nákladů hrazených Pronajimatelem dodavatelé elektřiny, či pokut uplatněných orgány státní správy nebo dodavatelem elektřiny.

2. Vodné, stočné, srážkové vody/dešťovné, teplo a chlazení, TUV

Dílčí platby za vodné, stočné, srážkové vody/dešťovné, teplo, chlazení a TUV jsou sjednány v příloze č. 3 Nájemní smlouvy - Výpočtovém listu. Spotřeba vodného, stočného, srážkové vody/dešťovného, tepla, chlazení a TUV bude zjišťována měřením podružnými měřidly či stanovena technickým výpočtem. Úhrada za spotřebu médií a služeb bude vypočtena rozúčtováním nákladů provedeným Pronajimatelem v souladu s platnými právními předpisy.

3. Přeplatky a nedoplatky

Případné přeplatky a nedoplatky (vodné, stočné, elektřina, teplo, chlazení, TUV) budou Pronajimatelem vyrovnány formou vystavení opravného daňového dokladu, v případě instalovaných podružných měřidel, dle poměrů stavů těchto měřidel, jinak dle technického výpočtu, do 60 dnů ode dne provedení vyúčtování Pronajimatelem.

Pronajimatel není povinen provést vyúčtování dříve, než obdrží veškerá věcná a formálně správná vyúčtování od dodavatelů (držitelů licencí pro podnikání v energetických odvětvích a povolení k provozování vodovodů a kanalizací).

Nájemce se zavazuje Pronajimatelemi předložit jakékoli dotazy, připomínky či námítky ohledně vyúčtování písemně a bez zbytečného odkladu poté, co vyúčtování obdrží. V případě, že Pronajimatel neobdrží nejpozději do 60 dnů ode dne odeslání vyúčtování žádné dotazy, připomínky či námítky, považuje se vyúčtování za schválené Nájemcem.

4. Zvýšení dílčích plateb

Po dobu trvání nájmu může Pronajimatel kdykoli Nájemci oznámit písemně změnu výše dílčích plateb za služby spojené s užíváním Prostoru, pokud bude existovat pro změnu důvod vyplývající ze změny cen energií, změny jejich rozsahu nebo kvality či z důvodu vyšší spotřeby služeb spojených s užíváním Prostoru Nájemcem. Nájemce je povinen takové změněné dílčí platby řádně a včas uhradit. V případě, že Nájemce neuhradí zvýšené dílčí platby řádně a včas, má Pronajimatel právo odstoupit od Nájemní smlouvy.

5. Povinnost úhrady podílu na rozdílu spotřebovaných energií a služeb spojených s užíváním Prostoru

V případě, že za jakékoli rozhodné účtovací období bude u konkrétního druhu služby spojené s užíváním Prostoru v Obchodním centru součet všech údajů o spotřebě ze všech podružných měřičů nižší než celkový údaj o spotřebě odečtený z hlavního měřiče či měřičů konkrétního druhu služby spojené s užíváním Prostoru v Obchodním centru, pak Nájemce takový rozdíl Pronajímateli spoluuhradí s ohledem na výměru Prostoru v rámci Obchodního centra. Rozpočet provádí Pronajímatel a Nájemce je povinen určenou částku uhradit na základě daňového dokladu zaslaného Pronajímatelem ve lhůtě splatnosti.

6. Přerušení dodávek

V případě, že Pronajímatel přerušení dodávek sám nezavinil, nenese odpovědnost za nedodání či méně kvalitní dodání služby spojené s užíváním Prostoru a s tím související vzniklé škody. Nedodání, méně kvalitní dodání služby spojené s užíváním Prostoru a s tím související vzniklé škody neopravňují Nájemce k jakékoli slevě na nájemném, ani pro Nájemce nezakládají právo na odstoupení od Nájemní smlouvy.

X. Inflační doložka

Nájemné a Servisní poplatky v dalších letech nájmu

1. Počínaje prvním dnem kalendářního roku stanoveného dle odst. 2 tohoto článku, a v dalších letech nájmu budou:

(1) nájemné, jehož základna se pro účely valorizace stanoví jako průměrné nájemné (vypočteno jako podíl sumy sjednaného nájemného v předchozím kalendářním roce, bez započtení sníženého nájemného a slev na nájemném a počtu měsíců, za které bylo sjednáno placení nájemného bez započtení počtu měsíců, ve kterých bylo sjednáno hrazení sníženého nájemného a/nebo byla sjednána sleva) a

(2) Servisní poplatky, jejichž základna se pro účely valorizace stanoví jako průměrné Servisní poplatky (vypočtené jako podíl sumy Servisních poplatků v předchozím kalendářním roce, bez započtení slev a počtu měsíců, za které bylo sjednáno placení Servisních poplatků, bez započtení počtu měsíců, ve kterých byla poskytnuta sleva),

valorizovány mírou:

(i) 2%, bude-li míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí rok, který zveřejní Český statistický úřad, činit méně než 2%

(ii) 100% inflace přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí rok, který zveřejní Český statistický úřad, bude-li míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí rok, který zveřejní Český statistický úřad, činit více než 2%.

Vzhledem k tomu, že údaje o míře inflace jsou zveřejňovány až v průběhu následujícího roku, doplatí Nájemce rozdíl v nájemném a Servisních poplatcích za předchozí měsíce příslušného roku v prvním platebním termínu po zveřejnění inflace za předchozí rok dle údajů ČSÚ. Výpočet valorizace provádí Pronajímatel.

2. V případě, že počátek nájmu dle Nájemní smlouvy připadá na den v období od ledna do září kalendářního roku, bude valorizace prováděna od 1. ledna roku následujícího. V případě, že počátek nájmu dle Nájemní smlouvy připadá na den v období od října do prosince kalendářního roku, bude valorizace prováděna od 1. ledna roku dalšího po roku následujícím (př. nájem sjednán na dobu od 1.10.2021, valorizace od 1.1.2023)

HLAVA TŘETÍ: PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

XI. Práva a povinnosti Nájemce

1. Zahájení provozu

Nájemce je povinen otevřít svoji provozovnu v Prostoru a zahájit provoz pro veřejnost v den sjednaný v Nájemní smlouvě (dále jen „plánovaný den otevření“). Změna plánovaného dne otevření podléhá souhlasu Pronajímatele. Nepovolená změna plánovaného dne otevření se považuje za užívání Prostoru v rozporu s Nájemní smlouvou.

Nezahájí-li Nájemce provoz a neotevře-li svoji provozovnu v Prostoru ani do jednoho měsíce ode dne dohodnutého jako plánovaný den otevření v Nájemní smlouvě /pokud tento nebyl dohodnut, začíná tato lhůta plynout ode dne převzetí Prostoru/, je Pronajímatel oprávněn od Nájemní smlouvy odstoupit a Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši jistoty.

2. Dodržení účelu užívání a doby nájmu

Nájemce je povinen užívat Prostor výlučně v souladu s Nájemní smlouvou. Nájemce je povinen po celou dobu trvání nájmu užívat Prostor ke sjednanému účelu nájmu a ve své provozovně v Prostoru v souladu s prodejní dobou sjednanou v Nájemní smlouvě (není-li tato sjednána, pak v souladu s určenou prodejní/otvírací dobou Obchodního centra) provozovat sjednaný předmět podnikání tak, aby to odpovídalo standardu Obchodního centra. Nájemce není oprávněn provozovat jinou než sjednanou činnost a není oprávněn měnit způsob či podmínky jejího výkonu.

Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele umístit sídlo či místo podnikání Nájemce v Prostoru.

Porušení těchto závazků za každý případ a den trvání porušení je porušením nepeněžitěho závazku.

Nájemce je povinen učinit vše potřebné k tomu, aby nájem trval po sjednanou dobu v Nájemní smlouvě a nedošlo k jeho předčasnému skončení.

Při uzavírání Nájemní smlouvy Nájemce prohlásil, že mu nejsou známy překážky jakéhokoli druhu, které by bránily nebo nepřiměřeně ztěžovaly výkon práv a povinností z Nájemní smlouvy. Nájemce se po zralé úvaze předem vzdává svého práva domáhat se zrušení závazku, tj. zrušení Nájemní smlouvy. byla-li doba nájmu sjednána na dobu delší než 10 let.

3. Zákonnost užívání

Nájemce je povinen užívat Prostor pouze k účelům stanoveným Nájemní smlouvou a současně přitom dodržovat všechny obecné závazné právní předpisy, zejména v oblasti bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci, hygienické předpisy a předpisy v oblasti požární ochrany, předpisy o nakládání s odpady, předpisy upravující postavení Nájemce jako podnikatele v rámci jeho podnikání (činnosti), dále všechny obecné závazné právní předpisy, zejména, nikoliv však výhradně, v oblasti ochrany spotřebitele, v oblasti evidence tržeb, v oblasti prodejní doby v maloobchodě a veľkoobchodě, v oblasti autorského práva, známkového práva ochrany práva duševního vlastnictví nebo i průmyslového vlastnictví, technické normy, jakož i domovní řád Obchodního centra, pokud je vydán. Poskytuje-li Nájemce v Prostoru jakékoli stravovací služby, je dále povinen dodržovat veškeré právní předpisy vztahující se k hygienickým podmínkám provozu takových zařízení, zejména vyhlášku Ministerstva zdravotnictví České republiky č. 137/2004 Sb., o hygienických požadavcích na stravovací služby a o zásadách osobní a provozní hygieny při činnostech epidemiologicky závažných, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce není oprávněn Prostor užívat k nepovoleným či nezákonným činnostem.

Poruší-li Nájemce sjednanou povinnost zákonitosti užívání dle tohoto odstavce, je Pronajímatel oprávněn od Nájemní smlouvy odstoupit.

Nájemce je povinen po celou dobu trvání nájmu disponovat příslušným oprávněním k provozování předmětu podnikání dle Nájemní smlouvy. Je-li oprávnění Nájemce k provozování předmětu podnikání dle Nájemní smlouvy časově omezeno na dobu, která uplyne přede dnem skončení nájmu, je Nájemce povinen učinit vše potřebné k prodloužení doby platnosti oprávnění k provozování předmětu podnikání dle Nájemní smlouvy tak, aby trvala po celou sjednanou dobu trvání nájmu. Poruší-li Nájemce povinnost disponovat příslušným oprávněním k provozování předmětu podnikání dle Nájemní smlouvy po celou sjednanou dobu trvání nájmu, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši, která se vypočte jako násobek počtu měsíců zbývajících do konce sjednané doby trvání nájmu a výše měsíčního nájemného bez DPH ke dni porušení.

Nájemce je povinen se při užívání Prostoru zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval Pronajímatele, ostatní nájemce či třetí osoby a Prostor užívat šetrně tak, aby užíváním nebyl narušen jeho stavebnětechnický stav a nedocházelo k nadměrnému opotřebení. Nájemce je povinen užívat Prostor, společné prostory a související plochy tak, aby nebyl poškozen majetek Pronajímatele ani jakékoliv jiné osoby.

Při spolupráci smluvních stran na základě Nájemní smlouvy může nastat situace, kdy na pracovišti Pronajímatele budou plnit úkoly též zaměstnanci Nájemce, příp. třetí subjekty, které Nájemce ke splnění svých povinností dle Nájemní smlouvy a těchto Obchodních podmínek použije. S ohledem na tuto skutečnost Pronajímatel písemně informoval Nájemce o rizicích, které se týkají výkonu práce na pracovištích Pronajímatele, jakož i o opatřeních přijatých k ochraně před jejich působením, což Nájemce podpisem těchto Obchodních podmínek potvrzuje. Nájemce je povinen všechny své zaměstnance i třetí osoby, jež budou plnit na základě pokynu Nájemce na pracovišti Pronajímatele jakékoliv pracovní úkoly, řádně seznámit se všemi riziky možného ohrožení jejich života a zdraví, která se týkají výkonu práce na pracovištích Pronajímatele, a opatřeními přijatými k ochraně před jejich působením, a zajistit, aby tyto osoby byly vybaveny ochrannými prostředky v rozsahu odpovídajícím zjištěným rizikům. Nájemce se zavazuje osoby dle předchozí věty seznámit se všemi riziky, které se týkají výkonu práce na pracovištích Pronajímatele, jakož i o opatřeních přijatých k ochraně před jejich působením. Nájemce se zavazuje po dobu účinnosti Nájemní smlouvy spolupracovat s Pronajímatelem při zajišťování bezpečnosti a ochrany zdraví při práci pro všechny jeho zaměstnance či spolupracující třetí osoby na pracovišti Pronajímatele a pověřuje Pronajímatele koordinovat provádění opatření k ochraně bezpečnosti a zdraví zaměstnanců na pracovišti Pronajímatele a postupy k jejich zajištění.

4. Zákaz dalšího užívání Prostoru třetí osobou

Nájemce nesmí Prostor daný do nájmu ani jeho jakoukoliv část dále podnajímat či jinak poskytnout do užívání jakékoliv třetí osobě. Nepovolené poskytnutí do užívání se sjednává jako důvod k odstoupení Pronajímatele od Nájemní smlouvy. Poskytnout Prostor či jeho část do užívání třetí osobě je možné pouze za podmínky předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, ve kterém má Pronajímatel právo stanovit podmínky takového přenechání Prostoru třetí osobě.

5. Využívání společných prostor a médií

Nájemce je oprávněn přiměřeně využívat veškerá společná média, vyjma rozhlasu, a během prodejní doby přiměřeně společně s Pronajímatelem a ostatními nájemci využívat společné prostory Obchodního centra. Nájemce však není oprávněn užívat společné prostory ani venkovní plochy před Obchodním centrem, či jakoukoli jejich část výhradně, tj. zejména není oprávněn zde umísťovat své movité věci, reklamní zařízení apod. Využívání rozhlasu podléhá zvláštnímu předchozímu písemnému povolení Pronajímatele. Využití rozhlasu může Pronajímatel stanovit jako úplatné. Pronajímatel je oprávněn po celou dobu trvání Nájemní smlouvy rozhodovat o způsobu a rozsahu užívání společných prostor a případných změnách.

6. Právo vstupu

Nájemce je oprávněn po včasné písemné oznámení vstoupit v doprovodu oprávněné osoby Pronajímatele do dalších částí Obchodního centra v rozsahu nezbytném pro účely zjištění měřené spotřeby, čištění či oprav nebo pro odstranění Nájemcem způsobených škod za podmínky respektování oprávněných zájmů Pronajímatele a třetích osob.

7. Přístup do Prostoru mimo provozní dobu Obchodního centra

Nájemce je oprávněn vstoupit do Prostoru mimo provozní dobu Obchodního centra pouze s předchozím povolením Pronajímatele a za předpokladu, že uhradí veškeré související náklady (zejména, nikoli však výhradně, náklady správce či manažera Obchodního centra).

8. Sortiment Nájemce

Nájemce není oprávněn prodávat v Prostoru jiný než povolený sortiment a poskytovat jiné než povolené služby dle Nájemní smlouvy, v žádném případě nesmí v Prostoru provozovat diskontní typ prodeje ani prodávat výrobky nebo poskytovat služby i jen zdánlivě napodobující výrobky nebo služby chráněné podle práva duševního vlastnictví nebo i průmyslového vlastnictví. Nájemce je povinen za každý takový případ porušení uvedených povinností Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč a Pronajímatel je oprávněn v takovém případě od Nájemní smlouvy odstoupit. Nájemce není oprávněn nárokovat bez zvláštní písemné dohody žádnou ochranu před konkurencí nebo ochranu sortimentu jakéhokoli druhu. Pronajímatel neručí za to, že v Obchodním centru jsou nebo budou zastoupeni určití nájemci, sortiment či poskytování určitých služeb dalšími nájemci prostor sloužících podnikání v Obchodním centru.

9. Povinnost plateb

Nájemce je povinen řádně a včas uhradit veškeré platby dle a za podmínek Nájemní smlouvy včetně Obchodních podmínek.

10. Povinnost prodejní doby

a) Nájemce je povinen po celou dobu trvání nájmu dodržovat v provozovně umístěné v Prostoru prodejní dobu sjednanou v Nájemní smlouvě. Není-li tato sjednána, pak je Nájemce povinen mít svoji provozovnu v Prostoru otevřenou bez omezení, od pondělí do neděle, v době otevírací/prodejní doby Obchodní pasáže, ve které je Prostor umístěn, pokud není stanoveno jinak, pak denně od 9 hod do 21 hod.

b) Nájemce je povinen v provozovně vykonávat svoji činnost v prodejní době, a to tak, aby mohl své zákazníky obsloužit k jejich spokojenosti (např. dostatečný počet zaměstnanců) a aby jeho provoz optimálně odpovídal úrovni Obchodního centra.

Nájemce není oprávněn vykonávat činnost v provozovně bez personálu (výhradně jako self-service). Nájemce není oprávněn uzavřít provozovnu v prodejní době, vyjma plánovaných inventur, či z důvodů vyšší moci a objektivní nemožnosti provozu po dobu nezbytně nutnou. Změna sjednané prodejní doby je výlučným právem Pronajímatele.

Nájemce je povinen v maximální možné míře provádět inventury současně s prováděním inventur supermarketu či hypermarketu, o plánovaných inventurách bude Nájemce předem uvědoměn.

Nájemce je povinen uzavřít svoji provozovnu ve dnech určených zákonem č. 223/2016 Sb., o prodejní době v maloobchodě a velkoobchodě, ve znění pozdějších předpisů, a to v případě, že je mu prodej zakázán přímo tímto zákonem nebo na základě závazného právního předpisu nebo opatření obecné povahy nebo jiného veřejnoprávního rozhodnutí nebo v případě, že tak rozhodne Pronajímatel v návaznosti na ně.

Uzavření Obchodního centra a/nebo Obchodní pasáže a/nebo provozovny v Prostoru z důvodu provádění inventury ani z důvodu zákonného zákazu či rozhodnutí Pronajímatele, není důvodem k uplatňování nároku na slevu z nájemného.

11. Odškodnění

Nájemce je povinen poskytnout náhradu škody a odškodnit Pronajímatele či třetí osoby za veškerá jednání, ztráty, výdaje a škody (včetně odpovědnosti za úraz či škody na majetku) vyplývající přímo či nepřímo z porušení smluvních nebo zákonných povinností Nájemce, z užívání

Prostoru nebo společných prostor nebo jakéhokoliv jednání či opomenutí Nájemce či jeho zaměstnanců, popř. Nájemcem zmocněných osob ke vstupu do Prostoru.

Nájemce je povinen nahradit Pronajímateli i ty škody, které výše popsaným jednáním vznikly jiným nájemcům nebo třetím osobám a títo mají právo vymáhat jejich úhradu po Pronajímateli.

12. Držení klíčů

Nájemce je povinen zajistit, aby jak Pronajímatel (či Pronajimatelem pověřený správce), tak ostraha Obchodního centra byli vždy písemně vyrozuměni o jménech, adresách a telefonních číslech nejméně dvou kontaktních osob - držitelů klíčů od Prostoru. Mimo to klíče od Prostoru, v případě instalace pevného výkladce nebo rolety včetně klíče od pevného výkladce či rolety, dále bezpečnostní kódy, které jsou potřebné pro vstup do Prostoru, budou uloženy v zapečetěné obálce u ostraha Obchodního centra, příp. u pověřeného zaměstnance Pronajímatele. Při výměně zámků Nájemce vždy neodkladně uloží nový klíč u ostraha Obchodního centra, totéž platí i pro změny bezpečnostních kódů.

Neuloží-li Nájemce klíče od pevného výkladce či rolety u Pronajímatele, pak Pronajímatel nenese odpovědnost za škody způsobené na pevném výkladci či roletě, ani za jiné škody, případně vzniklé Nájemci při odvracení škod, zmenšování rozsahu škod či zabraňování škodám na movitých věcech, Prostoru či Obchodním centru.

Přistoupí-li Pronajímatel z důvodu požadavku orgánu požární ochrany či v souladu s platným požárním bezpečnostním řešením Obchodního centra k zavedení systému generálního klíče, zavazuje se Nájemce zajistit na svůj náklad výměnu zámkové vložky od vstupů do Prostoru dle pokynů uvedených v písemné výzvě Pronajímatele.

Nájemce se pro případ zavedení systému generálního klíče zavazuje měnit zámkové vložky od vstupů do Prostoru výhradně s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

Další či náhradní klíče systému generálního klíče se Nájemce zavazuje objednávat výhradně prostřednictvím elektronické pošty střediskem Helpdesk.

13. Bezpečnost

Nájemce je povinen dodržovat veškeré předpisy a normy vztahující se k jím provozovanému podnikání a odpovídá za plnění těchto povinností v Prostoru a Obchodním centru (bezpečnost práce a ochrana zdraví při práci, požární ochrana, ochrana životního prostředí, hygiena apod.) včetně předpisů vyplývajících z postavení Nájemce jako zaměstnavatele. Nájemce je dále povinen na vlastní náklady a bez zbytečného odkladu odstranit nedostatky zjištěné pracovníky kontrolních orgánů OHS, PO, BOZP, veterinární služby a dalších orgánů veřejné správy a nedostatky zjištěné odbornými pracovníky Pronajímatele.

Pronajímatel odpovídá za zabezpečení ochrany Obchodního centra jako celku, nikoli za zabezpečení ochrany Prostoru Nájemce.

Nájemce je povinen si na svůj náklad zajistit vnitřní ochranu Prostoru a zároveň se připojit na bezpečnostní pult Obchodního centra, jestliže je tento zřízen. V případě, že Nájemce nezabezpečí vnitřní ochranu Prostoru nebo se nepřipojí na bezpečnostní pult Obchodního centra, neodpovídá Pronajímatel za škody, které takto vznikly.

V případě, že Nájemce bude využívat služeb bezpečnostní služby (agentury) odlišné od bezpečnostní služby (agentury) Pronajímatele, je Nájemce povinen zabezpečit spolupráci bezpečnostní služby (agentury) Nájemce a bezpečnostní služby (agentury) Pronajímatele. K tomu mu Pronajímatel na vyzvu poskytne informace a přiměřenou součinnost.

14. Přístup k měřidlům

V případě, že Prostor je osazen měřidly spotřeby elektřiny, vody či tepla, je Nájemce povinen učinit vše, aby měřidla byla neustále zachována v provozuschopném stavu a umožnit Pronajímateli vždy přístup k měřidlům. Porušení této povinnosti se sjednává jako důvod k odstoupení od Nájemní smlouvy ze strany Pronajímatele. Nájemce je povinen okamžitě po zjištění Pronajímatele informovat o podezření, že měřidla nefungují nebo fungují špatně, v případě nesplnění této povinnosti bude Nájemce odpovědný za škodu, která by takto Pronajímateli vznikla. Nájemce bude povinen nahradit Pronajímateli v plné výši i všechny částky, které bude povinen uhradit Pronajímatel dodavateli služeb nebo jiné osobě z uvedeného důvodu.

15. Povinnost obnovy vzhledu Prostoru

Pronajímatel má právo požadovat po Nájemci, aby čas od času (nejvýše však jedenkrát za 5 let) na své náklady zcela obnovil vzhled Prostoru i vzhled své provozovny umístěné v Prostoru dle požadavku Pronajímatele. Pro obnovu vzhledu se použije ujednání čl. XXII. Obchodních podmínek.

16. Zákaz zatížení nebo zcizení věci

Nájemce není oprávněn zatížit nebo zcizit zařízení a vybavení Prostor po dobu trvání nájmu bez zvláštního písemného souhlasu Pronajímatele.

XII.

Práva a povinnosti Pronajímatele

1. Dodržení účelu užívání

Pronajímatel umožní Nájemci užívání Prostoru v souladu s Nájemní smlouvou včetně Obchodních podmínek. Avšak Pronajímatel není povinen předat Nájemci Prostor do nájmu dříve, než obdrží jistotu, není-li dohodnuto jinak.

2. Využívání společných prostor a médií

Pronajímatel umožní Nájemci přiměřeně využívat během prodejní doby a v potřebném rozsahu společné prostory Obchodního centra, a to způsobem a v rozsahu určeném Pronajimatelem.

3. Změna názvu

Pronajímatel je oprávněn kdykoli dle svého uvážení změnit název Obchodního centra, supermarketu či hypermarketu, přičemž Nájemce je povinen tuto změnu respektovat a z titulu takové změny nemá nárok na náhradu škody ani právo ukončit Nájemní smlouvu.

4. Změna uspořádání Obchodního centra

Pronajímatel si vyhrazuje právo čas od času dle svého výlučného uvážení rozhodnout o změně uspořádání prostor sloužících podnikání v Obchodním centru či Obchodní pasáži.

Pronajímatel Nájemci oznámí nejméně 3 týdny před zahájením prací termín, ve kterém bude přerušen provoz Obchodního centra pro veřejnost a předpokládaný termín nového otevření.

Bude-li to nutné a/nebo Pronajímatel tak rozhodne, zavazuje se Nájemce vyklidit na své náklady Prostor a zpřístupnit jej za účelem provádění prací na změně uspořádání.

Nájemce je povinen k novému otevření respektovat Pronajimatelem stanovené termíny pro návoz zboží do Prostoru a je povinen otevřít svoji provozovnu umístěnou v Prostoru pro veřejnost v den určený Pronajimatelem.

Nájemce nebude mít nárok na žádné odškodnění, náhradu nákladů, ušlého zisku, ani na náhradu jiných částek vzniklých mu v souvislosti se změnou uspořádání a nebude z tohoto titulu oprávněn po Pronajimatele ničeho požadovat.

Nájemce pro takový případ nebude povinen hradit Pronajimatele nájemné, Servisní poplatky ani Marketingový příspěvek po dobu uzavření provozovny Nájemce.

5. Uzavření supermarketu či hypermarketu anebo Obchodního centra

Bude-li Pronajímatel povinen dle zákona č. 223/2016 Sb., o prodejní době v maloobchodě a velkoobchodě, ve znění pozdějších předpisů nebo na základě závazného právního předpisu nebo opatření obecné povahy nebo jiného veřejnoprávního rozhodnutí uzavřít supermarket či hypermarket nebo se Pronajímatel rozhodne uzavřít supermarket či hypermarket v souvislosti s nimi, je jeho výlučným právem rozhodnout současně o uzavření celého Obchodního centra. V takovém případě nemá Nájemce nárok na slevu z nájemného ani na náhradu případně vzniklé škody.

XIII. Reklama

1. Schválení reklamy

Nájemce je povinen na své náklady umístit nad svoji provozovnu v Prostoru světelný reklamní nosič ve standardu určeném Pronajímatelem. Nájemce je oprávněn vystavovat a uchovávat na exteriéru Prostoru nápisy nebo desky uvádějící název anebo druh činnosti Nájemce výhradně typu, velikosti a vzhledu a z materiálů a na místě předem písemně schváleném Pronajímatelem nebo architektem Pronajímatele (takové schválení nebude nepřiměřeně odíráno) pod podmínkou úředního povolení.

Pro schválení reklamy Nájemce se Nájemce zavazuje Pronajímateli předložit vzhled čelního pohledu (dále jen „shop-front“) Prostoru s umístěním reklamy podle tohoto odstavce a řešením vstupu (výkladec, roleta apod.), a to tak, aby schválená reklama a shop-front byly realizovány ke dni plánovaného otevření.

Nájemce je povinen na svůj náklad zajistit provoz světelné reklamy, každý den trvání nájmu a vždy po celou sjednanou prodejní dobu.

2. Rozsah

Nájemce je povinen nemalovat, neumísťovat ani nevystavovat na exteriéru Prostoru (nebo na vnitřní ploše jakéhokoliv okna v Prostoru) jakoukoliv formu nápisu, reklamy nebo jakéhokoliv jiného materiálu k oznámení kromě obchodních nápisů, reklam a oznámení, řádně a v přiměřené míře požadovaných Nájemcem pro povoleného uživatele Prostoru, avšak takovým způsobem, aby takové nápisy, reklamy nebo oznámení nezakrývaly více než 20% plochy jakékoliv výlohy obchodu v Prostoru kromě dočasných případů s ohledem na zvláštní propagační akce organizované Nájemcem. Toto neplatí pro plochy, jež jsou součástí vnější fasády Obchodního centra, kde jakékoli umístění jakéhokoliv nápisu, oznámení nebo reklamy musí být schváleno Pronajímatelem jako Vlastníkem a architektem Pronajímatele.

3. Nepovolené prostředky

Nájemce není oprávněn bez souhlasu Pronajímatele vystavovat v Prostoru žádné blikající nebo otáčející se nebo přerušovaně osvětlené nápisy, či zvuková zařízení.

4. Reklamní pylon

Nájemce je povinen na výzvu Pronajímatele, nejpozději do 30 dnů, uzavřít s Pronajímatelem smlouvu o umístění reklamy Nájemce na reklamním pylonu Obchodního centra. Poruší-li Nájemce tuto povinnost, je Pronajímatel oprávněn od Nájemní smlouvy odstoupit.

5. Reklama na Obchodním centru

Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele opatřit Obchodní centrum štíty, návštěvními a podobnými znameními ani reklamou. Ustanovení § 2305 Občanského zákoníku se nepoužije.

XIV. Společné prostory a související plochy

1. Parkování

Nájemce není oprávněn parkovat žádné vozidlo ani povolit parkování žádného vozidla na cestách nacházejících se na pozemcích, které se nachází v okolí Obchodního centra, a ani jiným způsobem tyto cesty blokovat. Pronajímatel je oprávněn určit místa pro parkování Nájemce, jeho zaměstnanců a kterýchkoli dalších osob Nájemcem použitých k plnění účelu nájmu. Nájemce je v případě, že k takovému určení míst pro parkování ze strany Pronajímatele nedojde, povinen respektovat pohodlí zákazníků a nesmí parkovat na nejbližších parkovacích místech pro zákazníky, ale na vzdálenějších parkovacích místech.

2. Doprava zboží

Nájemce nesmí nakládat ani vykládat žádné zboží do vozidel nebo z vozidel mimo nakládací a vykládací plochy v určených prostorách, vymezených v denním řádu pro Obchodní pasáž a nesmí povolit dodávky zboží do Prostoru mimo dobu dodávky. Nájemce je povinen přepravovat zboží a materiály do nebo z Prostoru pouze vjezdy pro zboží a přes oblasti určené pro služby, jež budou pro tyto účely v Obchodním centru poskytovány.

3. Společná pravidla

Nájemce je povinen vyhovět pravidlům a předpisům, jež může Pronajímatel vydat a oznámit Nájemci pro účely správy Obchodního centra a/či Obchodní pasáže.

XV. Pojištění

1. Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu o pojištění odpovědnosti za škodu, kterou může svoji provozní činností způsobit Pronajímateli nebo třetí osobě a udržovat ji po celou dobu trvání nájmu. Výše uvedená pojistná smlouva musí být sjednána na minimální pojistnou částku:

- a) 5.000.000,- Kč v případě že se Prostor nachází v Obchodním centru, kde Pronajímatel provozuje hypermarket,
 - b) 1.000.000,- Kč v případě, že se Prostor nachází v Obchodním centru, kde Pronajímatel provozuje supermarket,
- přičemž spoluúčast Nájemce nesmí být v obou případech vyšší než 5.000,- Kč.

2. Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu o pojištění proti všem nebezpečím (zejména, nikoli však výhradně, proti vandalismu, krádeži, poškození či zničení požárem, výbuchu, krupobití, víchřicí, záplavám, povodním, pádům stromů či jiných předmětů, poškození či zničení vodou z vodovodního zařízení, rozbití skla apod.). Nájemce je povinen mít pojištěny všechny věci umístěné v Prostoru, či s povolením Pronajímatele i v kterýchkoli dalších prostorách v Obchodním centru.

3. Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu o pojištění rizika přerušení provozu.

4. Existenci platné pojistné smlouvy dle odst. 1, 2 a 3 tohoto článku, je Nájemce povinen Pronajímateli prokázat do jednoho měsíce od data uzavření Nájemní smlouvy. Takové pojištění je Nájemce povinen udržovat po celou dobu trvání nájmu, což je také povinen Pronajímateli na požádání kdykoli prokázat.

5. Vinkulaci pojistného plnění ve prospěch kterékoli třetí osoby je Nájemce oprávněn provést pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.

Nájemce je povinen hradit veškeré své poplatky související s jeho vlastní podnikatelskou činností v Prostoru, včetně plateb za sjednaná pojištění.

6. V případě pojistné události je Nájemce povinen přednostně uplatnit vzniklou škodu u pojišťovny, se kterou má uzavřenou pojistnou smlouvu. Pojištění specifikované v odst. 1, 2 a 3 tohoto článku nahrazuje Nájemci veškerou vzniklou škodu, a to včetně škody, která by případně byla způsobena Pronajimatelem nebo v souvislosti s jeho činností, a Nájemce (nebo pojišťovna Nájemce v rámci regresního nároku) tak není oprávněn po Pronajimateli s ohledem na její úhradu prostřednictvím výše uvedeného pojištění vzniklou škodu vymáhat. Uhradí-li pojišťovna jakékoli plnění z titulu uzavřených pojistných smluv, je nárok na náhradu škody plně pokryt pojistným plněním a ze strany Pronajimatele je řádně splněna povinnost k náhradě škody.

7. V případě porušení povinnosti Nájemce sjednat a udržovat pojištění specifikovaná v odst. 1, 2 a 3 tohoto článku a uplatnění jakýchkoli nároků na náhradu škody vůči Pronajimateli, které by jinak byly kryty uzavřeným pojištěním, je Nájemce povinen uhradit Pronajimateli smluvní pokutu ve výši uplatněného nároku na náhradu škody.

8. Pronajimatel nenese žádnou odpovědnost za jakékoli škody, na majetku i na zdraví, způsobené provozováním činnosti Nájemce a jednáním třetích osob odlišných od Pronajimatele.

XVI. **Sdružení obchodníků**

V souladu s domovním řádem Obchodního centra se Nájemce účastní (a to i finančně) činnosti sdružení obchodníků tohoto Obchodního centra (bude-li ustaveno). Náklady vynakládané tímto sdružením jsou určeny zejména k tvorbě povědomí o Obchodním centru (image – making, reklama, dekorace), přičemž veškeré akce zejména reklamního charakteru musí být předem odsouhlaseny sdružením obchodníků včetně jejich rozpočtu.

HLAVA ČTVRTÁ: **TECHNICKÁ ČÁST**

XVII. **Převzetí a vrácení Prostoru**

1. Převzetí Prostoru Nájemcem

Nájemce nemá nárok na předání Prostoru přede dnem úhrady jistoty, není-li dohodnuto jinak.

Předání Prostoru Nájemci se provádí předávacím protokolem, v němž Nájemce prohlašuje, že Prostor včetně přivaděčů médií mu byl takto řádně předán a že je mu znám obsah Nájemní smlouvy včetně Obchodních podmínek. Nájemce je povinen převzít Prostor na základě výzvy Pronajimatele. Nevyzve-li Pronajimatel Nájemce k převzetí Prostoru, je Nájemce povinen e-mailem či telefonicky oznámit Pronajimateli, že nebyl vyzván k převzetí Prostoru. Nepřevzme-li si Nájemce Prostor nejpozději ke dni, který je v Nájemní smlouvě sjednán jako den zahájení nájmu, má se za to, že Nájemce k tomuto dni Prostor řádně převzal a současně je Nájemce povinen zaplatit Pronajimateli smluvní pokutu ve výši jistoty.

Pronajimatel neodpovídá za nepředání Prostoru Nájemci z důvodů, které nevznikly na jeho straně (zejména, nikoli však výhradně, v případě, kdy třetí osoba odmítá protiprávně Prostor vyklídit). V takovém případě se Nájemce zavazuje uzavřít s Pronajimatelem na výzvu, bez zbytečného odkladu, dodatek k Nájemní smlouvě, ve kterém bude sjednán pozdější termín předání Prostoru, příp. pozdější termín zahájení nájmu. Za výzvu se považuje i předložení návrhu dodatku k Nájemní smlouvě.

Pro případ, že Nájemci byly Pronajimatelem povoleny úpravy Prostoru tak, aby jeho stav vyhovoval Nájemci a smluvenému účelu nájmu, je povinen takové úpravy Prostoru provést na své náklady Nájemce a v nově dosaženém stavu Prostor udržovat.

2. Vrácení Prostoru Pronajimateli

Bezprostředně před uplynutím sjednané doby nájmu nebo před jeho dřívějším skončením, je Nájemce povinen nahradit veškeré příslušenství Pronajimatele, které chybí, bylo rozbito, poškozeno nebo zničeno, příslušenstvím stejné kvality a hodnoty jako mu bylo odevzdáno s přihlédnutím na obvyklé opotřebení. Dále je Nájemce povinen odstranit z Prostoru každou tabuli, nápis nebo oznámení, které tam v době nájmu umístil, pokud to bude Pronajimatel požadovat a současně odstranit veškeré své věci movité.

Zároveň je Nájemce povinen uvést Prostor do původního stavu, případně stavu specifikovaného Pronajimatelem, prostor vymalovat a odstranit veškeré úpravy a doplňky provedené Nájemcem. Pronajimatel je oprávněn určit, které z úprav a doplňků a jiných změn v Prostoru, které se staly jeho součástí, budou ponechány či na náklady Nájemce odstraněny.

Při vrácení Prostoru je Nájemce povinen předat Pronajimateli veškerá měřidla energií a služeb spojených s užíváním Prostoru neporušená. V případě jejich poškození má Pronajimatel právo na náhradu škody. Nájemce je v takovém případě povinen uhradit platby za spotřebu energií a služeb spojených s užíváním Prostoru na základě technického výpočtu, který Pronajimatel provede.

Vrácení Prostoru Pronajimateli se provádí zpětným předávacím protokolem.

V případě, že měřicí zařízení budou vlastnictvím dodavatele energií, je Nájemce povinen učinit vše potřebné, aby měřicí zařízení byla převedena na Pronajimatele, případně Pronajimatelem určenou třetí osobu.

Nájemce je pro případ, kdy Nájemce nepředá Prostor výše popsáním způsobem nebo ve lhůtě uvedené v článku XXIII. odst. 7 Obchodních podmínek, povinen strpět výkon práva Pronajimatele na vyklizení Prostoru a současně Nájemce neodvolatelně zmocňuje Pronajimatele k následujícím úkonům:

- a) vstoupit do Prostoru (po předchozím otevření vstupních dveří za použití dostupných technických prostředků a pomůcek),
- b) provést soupis věci nacházejících se v Prostoru a
- c) věci nacházející se v Prostoru vyklídit a vhodným způsobem uložit.

O vyklizení věci uvědomí Pronajimatel Nájemce písemně s tím, že přílohu upozornění bude tvořit soupis vyklizených věcí. Nevyzvedne-li si Nájemce vyklizené věci ani do 30 dnů ode dne jejich vyklizení, je Pronajimatel oprávněn k neprodlenému prodeji vyklizených věcí za cenu, která bude nabídnuta. Nájemce je povinen strpět, aby z výtěžku prodeje byly přednostně uspokojeny pohledávky evidované Pronajimatelem za Nájemcem (včetně nákladů na vyklizení a prodej vyklizených věcí). O připravovaném prodeji uvědomí Pronajimatel Nájemce písemně předem. Nepodaří-li se Pronajimateli vyklizené věci nebo jejich část ani do dvou kalendářních měsíců ode dne jejich vyklizení prodat, je Pronajimatel oprávněn s nimi naložit dle vlastní úvahy, a to včetně jejich fyzické likvidace. Pronajimatel je oprávněn účtovat si poplatek za uskladnění věci a jejich likvidaci.

Pronajimatel má právo 6 měsíců před skončením nájmu a kdykoliv později vyvěsit na či v Obchodním centru, Obchodní pasáži či Prostoru informaci o možnosti budoucího nájmu Prostoru s kontakty na osoby Pronajimatele či zprostředkovatele nájmu.

Pokud Nájemce nepředá Prostor ve stavu požadovaném Pronajimatelem a v souladu s Obchodními podmínkami, Pronajimatel má právo provést takové práce, aby uvedl Prostor do požadovaného stavu, přičemž všechny náklady Pronajimatele spojené s uvedením Prostoru do stavu požadovaného Pronajimatelem nese Nájemce a budou účtovány Pronajimatelem Nájemci běžným daňovým dokladem, který je Nájemce povinen Pronajimateli uhradit v termínu splatnosti uvedeném na daňovém dokladu.

3. Soulad se správním řízením

Nájemce je oprávněn k zahájení provozu, tj. k prodeji, či poskytování služeb v Prostoru, pouze a výlučně na základě příslušného pravomocného kolaudačního rozhodnutí či kolaudačního souhlasu, rozhodnutí o změně užívání stavby, povolení k předčasnému užívání, pravomocného rozhodnutí o souhlasu ke zkušebnímu provozu či povolení k užívání Prostoru nebo povolení k předčasnému užívání Prostoru, budou-li tyto z jakéhokoli důvodu kolaudovány v samostatném kolaudačním řízení. V opačném případě nese Nájemce veškerou odpovědnost a právní důsledky za zahájení provozu v rozporu s příslušnými předpisy a zavazuje se odškodnit Pronajímatele za veškeré škody či veškerou újmu, která by mu porušením těchto povinností vznikla.

XVIII.

Opravy, běžná údržba

1. Čistota

Nájemce je povinen Prostor přiměřeným způsobem ošetřovat a udržovat jej v čistotě a uklizený.

2. Údržba

Nájemce je povinen na svoje náklady zařídit pravidelnou údržbu, čištění a v případě potřeby opravu a výměnu, případně kontrolu a odborné prohlídky, revize a zkoušky, pokud jsou tyto požadovány dle právních předpisů, včetně vedení technické dokumentace, a to zejména provozních a technických deníků, veškerých Nájemcem instalovaných nebo Nájemci Pronajímatelem přenechaných plynových, elektrických, tlakových, hydraulických a dalších mechanických zařízení (např. výtahy, hasicí přístroje, přenosná elektrická zařízení, hydranty, čištění lapolů apod.) tvořících součást, či příslušenství Obchodního centra nebo se v Prostoru nacházejících, osobami s odpovídající kvalifikací, provádět veškeré opravy a úklidové práce v Prostoru v souladu s příslušnými návody k použití jednotlivých výrobců, dodavatelů nebo instalátorů. Kopie zpráv o odborných prohlídkách a zkouškách je Nájemce povinen předložit Pronajímateli bez zbytečného odkladu po jejich získání.

Nájemce je povinen na svoje náklady udržovat Prostor ve stavu způsobitelném ke sjednanému účelu užívání a předmětu podnikání, který Nájemce provozuje v Prostoru, a to i tehdy, vyplyne-li tato povinnost ze změny obecně závazných právních předpisů

3. Odborná péče

Nájemce je povinen provádět veškeré opravy, malování a bílení, údržbu a další práce v Prostoru řádným odborným způsobem v souladu s běžnou praxí v dané době a s použitím kvalitních, vhodných a dostačujících materiálů.

4. Poruchy

Nájemce je v souladu s platnými předpisy povinen zahájit okamžitě práce na odstraňování poruch a havarijních stavů v Prostoru, za něž nese odpovědnost. Pokud Nájemce nezahájí takové práce ani do dvou měsíců od obdržení výzvy (nebo dříve, je-li tak požadováno) nebo je nedokončí v přiměřené době (s ohledem na povinnost Nájemce dokončit takové práce co nejdříve), má Pronajímatel právo (bez újmy na právu opětovného vstupu) vstoupit do Prostoru k provedení takových prací, přičemž takové práce (včetně všech výdajů Pronajímatele s nimi spojených) budou provedeny na náklady Nájemce a budou účtovány Pronajímatelem Nájemci řádným daňovým dokladem a v případě prodlení s jeho úhradou, budou tyto náklady započteny proti jistotě. Nájemce je vždy povinen písemně upozornit Pronajímatele na jakékoliv závady v Prostoru, a to neprodleně poté, kdy dojde k jejich zjištění, nebo kdy měl Nájemce závady zjistit, kdyby postupoval s péčí řádného hospodáře.

V případě, že by Nájemce provedl či zajistil provedení jakýchkoli prací či oprav pozdě nebo osobou, která nemá dostatečnou pracovní kvalifikaci nebo použil na takové práce nevhodné materiály, odpovídá za škody, které by takovým neodborným zásahem mohly vzniknout na Prostoru, jako i za škody, které takovým zásahem způsobil Pronajímateli, či ostatním nájemcům nebo třetím osobám.

5. Drobné opravy

Nájemce je povinen provádět v Prostoru veškeré drobné opravy a běžnou údržbu.

Za drobné opravy se považují opravy Prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí Prostoru a je ve vlastnictví Pronajímatele, a to: a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií, c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zásuvek rozvodů, datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzavěru pro Prostor, e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku, f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody. Dále se za drobné opravy považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů, výjma odvzdušnění a rozvodů ústředního vytápění. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí uvedených předmětů.

Za běžnou údržbu Prostor se považuje udržování a čištění Prostoru, které se provádějí obvykle při delším užívání. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění shora uvedených předmětů (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

Za drobné opravy a běžnou údržbu se považují i opravy a údržba shora neuvedené, pokud jednorázový náklad na jejich provedení nepřesáhne částku 10.000,- Kč, přičemž náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na opravu nezapočítávají, a to ani v případě že jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.

6. Potřeba provedení oprav

Nájemce má povinnost písemně ohlásit bez zbytečného odkladu Pronajímateli potřebu oprav, které má provádět Pronajímatel. Pokud tak neučiní, je povinen uhradit veškeré škody vzniklé nesplněním této oznamovací povinnosti.

7. Provádění drobných oprav

Drobné opravy je povinen provést Nájemce na svůj náklad. Změní-li se drobná oprava v důsledku jejího včasného neprovedení Nájemcem, případně v důsledku jejího vadného provedení Nájemcem, v potřebu opravy nikoli drobnou, je povinností Nájemce provést i tuto opravu výlučně na vlastní náklady. Pronajímatel při takovýchto opravách poskytne Nájemci nezbytnou součinnost a umožní mu provedení takovýchto oprav. Pronajímatel má právo udělit souhlas s provedením i jiných nezbytných oprav Nájemcem. V opačném případě Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla.

8. Výměna skla

Nájemce je povinen vždy vyměnit na své náklady jakékoliv rozbité nebo popraskané vnější či vnitřní sklo a/nebo výlohu (shop-front) v nebo u Prostoru za sklo stejného druhu a kvality, a to nejpozději do 72 hodin od vzniku takového poškození. Nájemce je dále povinen, po rozbití a/nebo prasknutí jakéhokoliv skla a/nebo výlohy (shop-frontu), okamžitě je dočasně nahradit či zabezpečit tak, aby byla zajištěna všeobecná bezpečnost.

XIX. Právo vstupu

Nájemce je povinen umožnit Pronajimateli po oznámení podaném Nájemci (kromě případu nouze) vstup do Prostoru ke kontrole a zaznamenání jeho stavu k vykonávání práv dle Nájemní smlouvy včetně Obchodních podmínek pro účely související s odůvodněnými zájmy Pronajimatele v Prostoru. Nájemce je povinen umožnit Pronajimateli po oznámení podaném Nájemci vstup do Prostoru a poskytnout Pronajimateli potřebnou součinnost při plnění povinností Pronajimatele vyplývajících z Nájemní smlouvy včetně Obchodních podmínek nebo ze zákona. Pokud dojde ke vstupu Pronajimatele do Prostoru ve stavu nouze, bude Pronajimatel v přiměřené době kontaktovat určenou osobu Nájemce.

XX. Odpadové hospodářství

I. Odstranění odpadů

Nájemce odpovídá za nakládání s odpady jako jejich původce ve smyslu zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, a souvisejících předpisů (dále jen „zákon o odpadech“), a to až do doby jejich předání osobě oprávněné k jejich odstranění.

Odpady kategorie „O“ (ostatní) určené k předání osobě oprávněné je povinen Nájemce třdit (papír, plasty, sklo, odpad z odpadkových košů apod.) a předat ho k odstranění nebo uložit pouze na místě k tomuto účelu v Obchodním centru vyhrazeném.

Pronajimatel umožní Nájemci umístit jeho nádoby na odpad na místo vyhrazené v Obchodním centru ke shromažďování odpadů.

Odpady k jejichž odstranění je Nájemce povinen uzavřít samostatnou smlouvu:

A/ Určení nájemci

– zejména restaurace, jídelny, bistra, masny apod.

1. Odpady kategorie „O“ (ostatní)

02 02 02 Odpad živočišných tkání (nutno předávat pouze asanačním podnikům)

02 02 03 Suroviny nevhodné ke spotřebě nebo zpracování (odpad z produkce a zpracování masa, ryb a ostatních potravin živočišného původu)

02 03 04 Suroviny nevhodné ke spotřebě nebo zpracování (ovoce a zelenina)

02 05 01 Suroviny nevhodné ke spotřebě nebo zpracování (mléčné výrobky)

02 06 01 Suroviny nevhodné ke spotřebě nebo zpracování (pečivo)

19 08 09 Směs tuků a olejů z odlučovače tuků obsahující pouze jedlé oleje a jedlé tuky

(kontrolu odlučovače tuků je Nájemce povinen provádět pověřenou osobou 1x týdně dle provozního řádu odlučovače a dále je Nájemce povinen na svůj náklad provádět čištění kalového prostoru a zásobníku)

20 01 08 Biologicky rozložitelný odpad z kuchyní a stravoven (zbytky jídel)

– benzinové stanice, parkoviště apod.

2. Odpad kategorie „N“ (nebezpečný)

13 05 02 Kaly z odlučovačů oleje

13 05 03 Kaly z lapáků nečistot

(U odlučovačů ropných látek je Nájemce povinen zajistit na svůj náklad pravidelný odběr vzorků ropných látek, oprávněnou osobou podle zákona o odpadech a pravidelné čištění).

- lékárny, ordinace, veterinární ordinace apod.

3. léky, obzavový materiál, injekční stříkačky a jehly

- prodejny barvy laky, drogerie, parfumerie, barvy a nátěrové látky jakéhokoli druhu

4. chemické látky a přípravky (laky, lín, petrolej, benzín, odstraňovače laků, ředidla apod.)

při dodržování nařízení ES 1907/2006 o registraci, hodnocení, povolování a omezování chemických látek

B/ Všichni nájemci

1. Na elektrická a elektronická zařízení, baterie a akumulátory, úsporné žárovky a zářivky se vztahuje povinnost zpětného odběru dle zákona o odpadech a prodejce (Nájemce) je povinen zpětný odběr na vlastní náklady zajistit.

Výše uvedené věci jako odpady nepatří do komunálního odpadu (Odpady kategorie „O“ odpad z odpadkových košů) a nesmí být takovým odpadem smíseny.

Na odstranění odpadů je Nájemce povinen na vlastní náklady uzavřít samostatnou smlouvu s oprávněnou osobou podle zákona o odpadech, která oprávněně podniká v oblasti nakládání se shora uvedenými odpady, dále je pak povinen tyto odpady ukládat do vlastních nádob.

Nájemce je povinen uschovávat doklady o odstranění odpadů oprávněnou osobou za celou dobu nájmu a na výzvu Pronajimatele doklady o odstranění odpadů předložit.

XXI. Zatížení, požární ochrana, zákaz rušení

1. Zatížení Prostoru

Nájemce je povinen nepřetížít Prostor s ohledem na maximální povolené zatížení podlah, stěn a stropů, ani nepoškodit a nepřetížit jakákoliv média pro služby nebo části nedané do nájmu a nepřekážet v přístupu k nim. Maximální zatížení je 500 kg/m².

2. Požární ochrana

Nájemce je povinen na své náklady zabezpečit plnění povinností vyplývajících z odpovědnosti za požární ochranu Prostoru, tj. zejména vyhovět všem požadavkům a doporučením, předkládaným jakýmkoliv oprávněným orgánem v souvislosti s požární ochranou, dále je povinen udržovat trvalou volnost únikových cest zasahujících nebo procházejících Prostorem a udržovat v Prostoru a kolem něj trvalé zpřístupnění hasicích přístrojů, hydrantů, rozvodů a hlavice stabilního hasicího zařízení, mechanických ovladačů zařízení elektrické požární signalizace, vodních clon, zařízení pro odvod tepla a kouře, hlavních a podružných vypínačů médií a zařízení pro detekci kouře přístupná kontrole a řádně je udržovat a nebránit přístupu k takovým přístrojům a zařízením a nezneužívat je v Prostoru.

Pronajimatel je oprávněn kdykoli provést kontrolu dodržování výše uvedených povinností Nájemcem, a to prostřednictvím pověřeného zaměstnance nebo smluvního partnera.

3. Zakázané užívání a rušení

Nájemce není oprávněn užívat Prostor k hlučným, rušivým, nebezpečným, nezákonným nebo amorálním účelům ani k obytným účelům nebo přenocování, dále pak pro účely hazardních her, sázení na výhru vyjma případů, kdy takováto činnost je podnikatelskou činností Nájemce a Prostor je

k takovým účelům dle Nájemní smlouvy pronajat. Nájemce není oprávněn požádat v Prostoru žádné politické schůze ani veřejná představení ani aukce, nejedná-li se o součást propagace Nájemce. Nájemce má právo přehrávat hudbu a používat jakékoli zvukové zařízení nebo přístroj pouze tak, aby nebyly slyšet mimo Prostor. Nájemce není oprávněn instalovat, případně používat žádná blikající světla tak, aby byla viditelná mimo Prostor, bez schválení Pronajímatele. Žádné zařízení ani úprava Prostoru ani zboží a další věci v Prostoru nesmí být instalovány či umístěny tak, aby překážely dopadu světla okny nebo jinými zdroji světla.

4. Zákaz kouření

Není-li v Nájemní smlouvě sjednáno jinak, je Nájemce povinen dodržovat v Prostoru zákaz kouření a je povinen zajistit, aby byl zákaz kouření dodržován všemi osobami, které se v Prostoru nacházejí.

XXII. Úprav Prostoru

1. Stavební a technické úpravy

Nájemce je oprávněn provádět stavební a/nebo technické úpravy Prostoru jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a za podmínky, že jimi nesníží hodnotu Prostoru a neohrozí statiku Obchodního centra.

Pro žádost o udělení souhlasu k provedení stavebních a/nebo technických úprav se Nájemce zavazuje Pronajímatele, jím určené odpovědné osobě, předložit následující dokumenty a Nájemce je povinen učinit následující:

a) Ve fázi projektové přípravy:

- vyžádat si na vlastní náklady od Pronajímatele (jeho projektanta) projektovou dokumentaci Obchodního centra/Obchodní pasáže a/í Prostoru a základní podmínky, které je Nájemce povinen dodržet (např. ohraničení Prostoru, nápojně body médií, postupy a trasy do Prostoru, postupy a trasy rozvodů elektřiny a vody vedoucích k Prostoru, rozvody IT sítě, požárně bezpečnostní řešení, instalace SHZ-sprinklery, EPS-elektronická požární signalizace),
- na základě předané projektové dokumentace vypracovat na své náklady a předložit ke schválení Pronajímatele, jím určené odpovědné osobě, před zahájením řízení o vydání stavebního povolení, podáním ohlášení provedení stavebních prací a zahájením jakýchkoli prací na dokončení Prostoru:
 - jednoduchou projekční studii Prostoru (půdorys), se zapracováním dispozičních úprav, rozmístění obchodního zařízení a zařizovacích předmětů (např. umyvadlo, WC apod.), způsob napojení a rozvody jednotlivých médií (elektroinstalace, vodovod, odpady apod.),
 - návrh vzhledu čelního pohledu (shop-front) Prostoru s umístěním reklamy a řešením vstupu (výkladec, roleta apod.),
 - požárně bezpečnostní řešení Prostoru vycházející z koncepce celého objektu Obchodního centra/Obchodní pasáže,(dále jen „Dokumentace úprav Prostoru“),
- Nájemce není oprávněn podat návrh na zahájení řízení o vydání stavebního povolení, ohlášku provedení stavebních prací ani zahájit stavební práce bez předchozího písemného schválení předložené Dokumentace úprav Prostoru Pronajímatelem nebo jím pověřenou osobou, v případě jakýchkoli změn je Nájemce povinen si vždy písemné schválení Pronajímatele či jím pověřené osoby vyžádat před zahájením realizace takových změn,
- Nájemce je povinen předat Pronajímatele, jím pověřené osobě, vyjádření dotčených orgánů a organizací podaná v řízení o vydání stavebního povolení k provedení stavebních úprav, či současně s jejich ohlášením, rozhodnutí, a to včetně stavebního povolení či souhlasu k provedení stavebních úprav včetně ohlášení stavebních úprav s dokladem o jeho podání příslušnému stavebnímu úřadu, či sdělení příslušného stavebního úřadu, že navrhované stavební úpravy nepodléhají režimu stavebního zákona, a to každé z nich bez zbytečného odkladu po dni, ve kterém nabude právní moci, nebo po dni, ve kterém bude vydáno, nenabývá-li právní moci, včetně příslušné projektové dokumentace, která byla schválena v řízení o jejich vydání. Projektovou dokumentaci je Nájemce povinen předat Pronajímatele jedenkrát v tištěné podobě a jedenkrát v elektronické podobě (ve formátu schváleném od Pronajímatele) na CD. Projektová dokumentace musí být v souladu se schválenou Dokumentací úprav Prostoru a Nájemce je povinen dle ní provádět práce na dokončení Prostoru. Případné změny podléhají předchozímu souhlasu Pronajímatele.

b) Ve fázi provádění prací k dokončení Prostoru:

- Nájemce je oprávněn zahájit práce k dokončení Prostoru až poté, kdy prokáže Pronajímatele pravomocná povolení k jejich provedení, nebo že práce k dokončení Prostoru dle sdělení příslušného stavebního úřadu nepodléhají režimu stavebního zákona,
- Pronajímatele si vyhrazuje právo požadovat po Nájemci změny provedení prací k dokončení Prostoru, je-li tato žádost odůvodněna technickými požadavky či závazky Pronajímatele,
- včas zahájit práce k dokončení Prostoru a pokračovat v nich tak, aby nebyl ohrožen plánovaný den otevření provozovny Nájemce v Prostoru,
- dodržovat organizační a bezpečnostní pravidla stavby, tj. pohyb na stavbě, režim vstupu, pravidla BOZP a likvidace odpadů,
- úplně dokončit všechny práce k dokončení Prostoru do termínu plánované závěrečné kontrolní prohlídky, nekoná-li se, pak do plánovaného dne otevření provozovny Nájemce v Prostoru, a to při zachování BOZP, technologických postupů apod.

c) V rámci kolaudace/ zahájení užívání upraveného Prostoru

- poskytnout veškerou potřebnou součinnost Pronajímatele, bude-li Pronajímatelem požadována,
- předat Pronajímatele, jím určené odpovědné osobě, před otevřením provozovny Nájemce v Prostoru pro veřejnost, jedenkrát v tištěné podobě a jedenkrát v elektronické podobě (ve formátu schváleném od Pronajímatele) na CD:
 - všechna rozhodnutí či souhlasy, vydaná dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), povolující užívání Prostoru ke smlouvenému účelu nájmu, a to každé z nich bez zbytečného odkladu po dni, ve kterém nabude právní moci, opatřené doložkou právní moci, nebo po dni, ve kterém bude vydáno, nenabývá-li právní moci či stanovisko příslušného stavebního úřadu, že vydání rozhodnutí, souhlasu ke změně užívání stavby není dle jeho názoru třeba,
 - dokladovou část stavby, tj. dokumentaci skutečného provedení stavby, revizní zprávy, prohlášení o shodě a další doklady požadované Pronajímatelem.
 - kolaudační rozhodnutí opatřené doložkou nabytí právní moci, případně kolaudační souhlas a dokumentaci skutečného provedení stavebních prací, revizní zprávy, prohlášení o shodě a další doklady požadované Pronajímatelem.

Nájemce je současně povinen při provádění takových úprav postupovat podle příslušných právních a technických norem (ohlášení stavby, stavební povolení apod.). V případě porušení takových právních nebo technických norem uhradí Nájemce Pronajímatele vzniklou škodu, včetně škody vzniklé zaplacením majetkových sankcí v důsledku nedodržení příslušných norem a včetně všech náhrad škod a smluvních pokut, které bude nucen uhradit Pronajímatele jako Vlastník ostatním nájemcům nebo třetím osobám. Nájemce není zejména oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele jako Vlastníka vydat souhlas k instalaci nebo odstranění rozebratelných nehořlavých přiček nebo pultů, pokladen, provádět žádné vnitřní nestrukturální úpravy nebo doplňky k prostorám, vzyčovat před Prostorem sloup, stožár, anténu, parabolickou mikrovlnnou anténu, bezpečnostní zařízení a jiné podobné přístroje. Nájemce je povinen neztěžovat přístup k jakýmkoliv médiím, na instalace a rozvody instalovaných technologií neupevňovat a nekotvit žádné reklamní prvky nebo prvky vlastních instalovaných strojů a zařízení.

V rámci užívání je pak Nájemce povinen dodržovat podmínky uvedené ve schválené Dokumentaci úprav Prostoru, kolaudačních souhlasech, povoleních a provozních předpisech Pronajímatele (domovní řád apod.).

2. Vztah k Pronajímateli

Nájemce je povinen předkládat Pronajímateli veškeré plány a specifikace nezbytné k identifikaci jakýchkoliv navrhovaných prací vyžadujících souhlas Pronajímatele a provádět takové práce pouze v souladu s takovými plány a specifikacemi a k přiměřené spokojenosti Pronajímatele. Nájemce je povinen na vlastní náklady provést likvidaci veškerých odpadů z jím prováděných stavebních úprav. Před započítím prací předloží Nájemce Pronajímateli, na jeho požádání, Nájemcem uzavřenou smlouvu o likvidaci veškerých stavebními úpravami vzniklých odpadů. Nájemce je povinen po započítí jakýchkoliv prací na úpravách (vyžadují-li souhlas Pronajímatele) dokončit takové práce během přiměřené doby, kterou může stanovit Pronajímatel jako Vlastník. Nájemce uhradí Pronajímateli veškeré náklady, které bude nucen Pronajímatel vynaložit na jakékoliv práce na topných systémech, vzduchotechnice, elektroinstalaci, plynové instalaci, vedení vody či odpadech v důsledku prací na úpravách prováděných Nájemcem. Pokud Nájemce nebude dodržovat závazky obsažené v tomto odstavci, Pronajímatel má právo vstoupit do Prostoru a uvést jej do původního stavu nebo odstranit jakékoliv neoprávněné úpravy nebo doplňky a napravit veškerou jimi způsobenou škodu, přičemž náklady na takové práce (včetně výloh Pronajímatele) budou uhrazeny Nájemcem a jsou započítatelné proti jistotě.

3. Soulad se stavebním zákonem

V případě jakýchkoliv úprav Prostoru je Nájemce povinen ve všech ohledech vyhovět stavebnímu zákonu a všem dalším právním předpisům či správním rozhodnutím. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn k podání jakýchkoliv žádostí dle stavebního zákona ani k zahájení jakýchkoliv stavebních prací dle stavebního zákona povolených. Nájemce je dále povinen podávat Pronajímateli úplné informace o průběhu stavebního řízení týkajícího se stavebních úprav Prostoru.

Pro případ porušení této povinnosti je Nájemce povinen nahradit Pronajímateli veškerou škodu vzniklou Pronajímateli, včetně všech sankcí, které bude Pronajímatel povinen uhradit orgánům veřejné správy.

4. Náklady na úpravy Prostoru

Veškeré úpravy Prostoru, včetně stavebních úprav, obdržel-li Nájemce souhlas k jejich provedení, provede Nájemce svým jménem, na svoji odpovědnost a své náklady a není oprávněn po Pronajímateli požadovat z titulu provedených úprav Prostoru ničeho, a to ani po skončení nájmu. Vztah Pronajímatele a Nájemce se pro případy úprav Prostoru bez souhlasu Pronajímatele řídí ustanovením § 2220 odst. 2 Občanského zákoníku.

5. Drobné úpravy Prostoru

Nájemce je oprávněn po předchozím písemném oznámení Pronajímateli provádět na své náklady drobné úpravy interiéru Prostoru. Drobnými úpravami se rozumí takové úpravy, které, nezasahují do konstrukcí a nemají žádný vliv na mechanické, elektroizvodné, topné, ventilační, klimatizační, výtahové, vodovodní/odpadní, sanitární, protipožární, telefonní a zabezpečovací systémy Obchodního centra, přičemž přiměřený odhad jejich hodnoty nepřesáhne v každém jednotlivém případě 25.000,- Kč bez DPH a nelze je považovat za technické zhodnocení podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů.

6. Datové linky

Zřízení datové linky Nájemcem v Prostoru podléhá předchozímu souhlasu Pronajímatele.

HLAVA PÁTÁ: OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

XXIII. Skončení nájmu

Nájem skončí:

1. uplynutím sjednané doby nájmu,

2. dnem sjednaným dohodou smluvních stran,

3. uplynutím výpovědní doby, která je jednoměsíční a pro případ výpovědi dle ujednání čl. XXIII. odst. 3. pododst. 3.1, písm. b) Obchodních podmínek 14denní, s počátkem běhu výpovědní doby od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi, přičemž výpověď je oprávněna dát smluvní strana pouze z níže sjednaných výpovědních důvodů:

3.1. Výpověď Pronajímatele:

Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět pouze z těchto důvodů:

- a) Nájemce užívá Prostor či společné prostory Obchodního centra v rozporu s Nájemní smlouvou,
- b) Nájemce je o více než 10 dní v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby spojené s užíváním Prostoru,
- c) Nájemce, který na základě smlouvy má poskytovat Pronajímateli na úhradu nájemného určité služby, tyto služby neposkytuje řádně a včas,
- d) Nájemce nebo osoby, které s ním užívají Prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,
- e) Pronajímatel rozhodl o odstranění Obchodního centra či jeho části nebo o změnách Obchodního centra či o změnách v Obchodním centru, jež brání užívání Prostoru,
- f) Nájemce poskytuje jiný než sjednaný sortiment zboží a služeb či změnil předmět podnikání v Prostoru bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
- g) Nájemce přenechal Prostor nebo jeho část do dalšího užívání bez souhlasu Pronajímatele,
- h) Nájemce ztratil způsobilost vykonávat činnost, za jejímž účelem má pronajmát Prostor dle Nájemní smlouvy,
- i) Nájemce neuvívá Prostor po dobu delší než 14 dní.

Přitom za užívání Prostoru v rozporu s Nájemní smlouvou se považuje i provedení stavebních úprav bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, užívání Prostoru k jiným než sjednaným účelům, využití Prostoru ke spáchání úmyslného trestného činu či jakékoliv jiné porušení nepeněžitěho závazku či povinnosti Nájemce dle Nájemní smlouvy včetně Obchodních podmínek.

3.2. Výpověď Nájemce

Nájemce je oprávněn nájem vypovědět pouze z těchto důvodů:

- a) Prostor přestane být bez zavinění Nájemce z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a to po dobu delší než po sobě jdoucích 30 dnů, a Pronajímatel nezajistí Nájemci na jeho písemnou žádost odpovídající náhradní prostor, Toto ujednání se neuplatní pro případy nařízeného, nuceného (zejm. havárie, vyšší moc apod.) nebo oprávněného uzavření Prostor dle Nájemní smlouvy (zejm. úpravy Obchodního centra dle čl. XII odst. 4 Obchodních podmínek).
- b) Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči Nájemci, a takové porušení nenapravit ani ve lhůtě poskytnuté v písemném upozornění Nájemce, která nebude kratší než 60 dnů.

k

4. dnem následujícím po dni doručení

4.1. výpovědi, je-li vypovídán nájem výpovědí bez výpovědní doby

Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě že:

- Nájemce je v prodlení s plněním jakéhokoliv svého peněžitého závazku vůči Pronajímateli po dobu delší než jeden měsíc,
- Nájemce opakovaně porušil nepeněžitý závazek (povinnost) Nájemce, vyplývající z Nájemní smlouvy včetně Obchodních podmínek,
- Nájemce vstoupil do likvidace,
- na majetek Nájemce byl podán insolvenční návrh,
- Nájemce je v úpadku,
- Nájemce ne užívá Prostor po dobu delší než jeden měsíc,

4.2. odstoupení od Nájemní smlouvy

Pronajímatel je oprávněn odstoupit od Nájemní smlouvy v případě, že je takto dohodnuto v některém ujednání Nájemní smlouvy včetně Obchodních podmínek. Nájemní smlouva se odstoupením ruší s účinky ex nunc.

5. Nájem zaniká:

- u Nájemce - fyzické osoby smrtí Nájemce nebo prohlášením Nájemce za mrtvého,
- u Nájemce - právnické osoby zánikem Nájemce bez právního nástupce.

Uzavření provozovny Nájemce v Prostoru ani vyklizení Prostoru Nájemcem však není samo o sobě důvodem zániku nájmu.

6. Smluvní pokuta

Pokud Nájemce poruší závazek (povinnost) sjednaný v Nájemní smlouvě včetně Obchodních podmínek a na základě takového porušení Pronajímatel vypoví nájem nebo odstoupí od Nájemní smlouvy nebo bude-li Nájemní smlouva skončena jiným způsobem z důvodů ležících na straně Nájemce, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu za porušení závazku učinit vše potřebné k tomu, aby nájem trval po dobu sjednanou v Nájemní smlouvě a nedošlo k jeho předčasnému skončení, a to ve výši jistoty sjednané v Nájemní smlouvě. Toto ujednání platí i v případě, že nájem skončí dohodou z důvodu na straně Nájemce.

7. Den předání Prostoru

Nájemce je povinen nejpozději poslední den trvání nájmu předat Pronajímateli Prostor ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení při řádném užívání. Prostor bude vyklizen a vrácen v souladu s ujednáním čl. XVII. odst. 2. Obchodních podmínek. Nájemce je povinen vrátit Prostor nejpozději do 1 hodiny po skončení sjednané prodejní doby.

V případě, že Nájemce neodevzdá Prostor Pronajímateli řádně a včas, je Pronajímatel oprávněn po uplynutí výše stanovené lhůty vyklidit Prostor a provést veškeré nutné úpravy tak, aby byl Prostor uveden do stavu vhodného pro další pronájem. Nájemce je povinen Pronajímateli uhradit veškeré náklady na veškeré práce a úkony, které Pronajímatel v souvislosti s tímto vykoná. Dále je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši jistoty sjednané v Nájemní smlouvě za porušení povinnosti předat Prostor Pronajímateli řádně a včas.

8. Náhrada za převzetí zákaznické základny

Vzhledem k tomu, že (i) Pronajímatel poskytl Prostor Nájemci za účelem realizace pouze doplňkového prodeje či služeb pro své zákazníky, kteří navštěvují hypermarket či supermarket Pronajímatele a (ii) Pronajímatel ani nový nájemce žádnou výhodu nezískají, neboť zákaznickou základnu buduje Pronajímatel, nemá Nájemce nárok na náhradu za převzetí zákaznické základny při skončení nájmu dle Nájemní smlouvy.

XXIV. Vyšší moc

1. Zproštění závazků

V případě vyšší moci je každá strana zproštěna svých závazků z Nájemní smlouvy včetně Obchodních podmínek, na které vyšší moc dopadá a jakékoliv nedodržení (celkové nebo částečné) nebo prodlení v plnění jakéhokoliv ze závazků uloženého Nájemní smlouvou včetně Obchodních podmínek kterékoliv ze smluvních stran bude tolerováno a tato strana nebude odpovědná za škody nebo jinak, pokud takovéto nedodržení nebo prodlení bude přímým nebo nepřímým důsledkem některé z příčin uvedených níže. Přitom není rozhodné, zda taková příčina existovala ke dni uzavření Nájemní smlouvy nebo nastala později, bez ohledu na to, zda mohla být při podpisu Nájemní smlouvy některou ze smluvních stran v rozumné míře předvídána.

2. Za vyšší moc se považuje:

zásah vyšší vůle (jako např. nepříznivé počasí, živelní události), změna politické situace, která vylučuje nebo nepřiměřeně ztěžuje výkon práv a povinností z Nájemní smlouvy, válka, invaze, mobilizace, okupace nebo embargo, povstání, revoluce, vzpoura, vojenská nebo přisvojená moc, občanská válka, terorismus, znečištění radioaktivitou z jakéhokoliv jaderného paliva nebo odpadu, nepokoje, výtržnosti a nepořádek, pokud tyto nejsou omezeny pouze na zaměstnance Nájemce, dodavatele sjednaného Nájemcem nebo na jeho subdodavatele, nebo jiné obdobné důvody mimo kontrolu stran s tím, že za žádných okolností nebude vyšší moc zahrnovat příčiny související s finanční situací stran.

XXV. Právní režim

1. Závaznost

Odlišná ujednání sjednaná v Nájemní smlouvě mají přednost před Obchodními podmínkami.

2. Platnost a účinnost

Obchodní podmínky platí a jsou účinné po celou dobu smluvního vztahu mezi Nájemcem a Pronajímatelem a ustanovení, která vzhledem ke své povaze mají zavazovat strany i po skončení smluvního vztahu, platí a jsou účinná též po jeho skončení až do úplného vyrovnání veškerých nároků z něho vyplývajících.

Tyto Obchodní podmínky nabývají platnosti dnem 1.1.2021.

Tyto Obchodní podmínky jsou nedílnou součástí Nájemní smlouvy.

3. Změny a uložení Obchodních podmínek

Vydání nových Obchodních podmínek se vztahuje na již existující nájmy pouze, jestliže je akceptuje Nájemce formou písemného dodatku k Nájemní smlouvě.

4. Prorogační doložka


Soudem příslušným pro spory vzniklé z Nájemní smlouvy a v souvislosti s Nájemní smlouvou je věcně příslušný soud dle platného českého práva. Místně příslušným se sjednává soud dle sídla Pronajímatele ke dni podání žaloby.


5. Salvátorské ujednání

Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoliv článku, odstavce, pododstavce nebo ujednání Nájemní smlouvy včetně Obchodních podmínek neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ujednání Nájemní smlouvy. V případě, že jakýkoliv takový článek, odstavec, pododstavec, ujednání by měl z jakéhokoliv důvodu pozbýt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými zákony a ostatními právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy, jež pozbyla platnosti, a Nájemce se zavazuje uzavřít do 10 pracovních dnů od doručení dodatek k Nájemní smlouvě nebo novou nájemní smlouvu, kterou bude odstraněn důvod případné neplatnosti při zachování stejných obchodních podmínek vyplývajících z Nájemní smlouvy.

Originální vyhotovení těchto Obchodních podmínek je uloženo u Pronajímatele.

Za Albert Česká republika, s.r.o.


Jesper Groennegaard Lauridsen
jednatel


Lucian Viřau
jednatel

XXVI. Prohlášení Nájemce

Já níže podepsaný prohlašuji, že jsem se seznámil s textem Obchodních podmínek, rozumím jim a jsem si vědom toho, že jsou nedílnou součástí Nájemní smlouvy, kterou dnešního dne se společností Albert Česká republika, s.r.o. společně s Obchodními podmínkami jako Nájemce podepisuji, a to svobodně, vážně a bez jakéhokoliv omylu a chci být touto Nájemní smlouvou i Obchodními podmínkami vázán.

V _____ dne _____

.....
Nájemce

