

# CENTRUM CHODOV

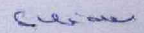
## SMLOUVA O NÁJMU Č. \_\_\_\_\_ K JEDNOTCE Č. [REDACTED]

**Nájemce:** Městská část Praha 11

**Datum:** 15. června 2007

**Dodatky:** \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Poznámky:** \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



## SMLOUVA O NÁJMU (JEDNOTKA Č.: -2.010)

uzavřená dne 15. června 2007 mezi:

Centrum Praha Jih-Chodov s.r.o., [redacted] se sídlem [redacted], 110 00 Praha 1, Česká republika, zastoupená [redacted] jednatelem, a [redacted] jednatelem, oprávněnými společně podepisovat za společnost

(dále jen "Pronajímatel")

-a-

Městská část Praha 11, [redacted] se sídlem [redacted], 149 41 Praha 4, Česká republika, zastoupená [redacted] starostou  
bank.spojení: Česká spořitelna, a.s.  
č. účtu: [redacted]

(dále jen "Nájemce")

### **ČLÁNEK 1. DEFINICE A PŘÍLOHY**

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

"Budova"	znamená budovu, s číslem popisným 2321, postavenou na Pozemcích a nacházející se v katastrálním území Chodov, Hlavní město Praha, Česká republika, jak je blíže vyznačena (pouze pro informativní účely) na plánu připojeném k této Nájemní smlouvě jako Příloha 2, včetně jakýchkoliv souvisejících zařízení, přístaveb, přestaveb a/nebo úbytků, které mohou kdykoliv v budoucnu, podle volby Pronajímatele, ve větším či menším rozsahu tvořit součást takové budovy;
"Centrum"	znamená regionální nákupní a zábavní centrum (které může, mimo jiné, zahrnovat hypermarket, obchody, restaurace, zábavní zařízení, parkovací plochy, zeleň, komunikace a infrastrukturu) nacházející se v městské části Praha 11-Chodov, Hlavní město Praha, Česká republika, jak je blíže vyznačeno (pouze pro informativní účely) na plánu připojeném k této Nájemní smlouvě jako Příloha 1, kteréžto centrum se bude sestávat z Pozemků, Budovy a takových dalších budov, souvisejících zařízení, přístaveb a/nebo úbytků, které mohou kdykoliv v budoucnu, podle volby Pronajímatele, ve větším či menším rozsahu tvořit součást takového centra;
"CZK"	znamená českou korunu či jakoukoliv jinou případnou budoucí měnu České republiky;
"Den vypršení"	znamená 15. červen 2012;
"Den zahájení nájmu"	znamená den podpisu této Nájemní smlouvy oběma stranami;
"Doba trvání"	znamená dobu určitou pěti (5) let, která bude začínat v den podpisu této Nájemní smlouvy a skončí v Den vypršení;
"EUR"	znamená EURO či jakoukoliv jinou případnou budoucí měnu Evropské unie;
"HICP"	znamená harmonizovaný index spotřebitelských cen pro celou Evropskou unii (základ 2005=100) vyhlášený Statistickým úřadem pro Evropskou unii (Eurostat), Lucemburk, Lucembursko;
"Konečný den otevření"	znamená Den zahájení nájmu;
"Měřené provozní náklady"	znamená souhrnné náklady na media (zahrnující zejména vodné a stočné) dodávaná během každého příslušného kalendářního roku Doby trvání do Prostor, jejichž spotřeba v Prostorách je měřena podružným měřičem příslušného media, hrazené Nájemcem ve výši aktuální sazby za takové příslušné medium účtované Pronajímateli příslušným dodavatelem

*Schůzka*

vynásobené relevantními údaji o spotřebě odečtenými z podružného měřiče příslušného media za rozhodné účtovací období takového media;

"Nájemné"	znamená částku CZK ekvivalentu [REDAKCE] EUR vynásobenou celkovým počtem metrů čtverečních výměry Prostor uvedené v této Nájemní smlouvě a dále vynásobenou dvanácti (12), kterážto celková roční částka (rovnající se v úhrnu částce [REDAKCE] EUR) bude předmětem každoroční úpravy podle zvýšení HICP, jak je uvedeno v odstavci 5.2 této Nájemní smlouvy;
"Nájemní smlouva"	znamená tuto smlouvu o nájmu mezi Pronajímatelem a Nájemcem, ve znění jak může být kdykoliv v budoucnu doplňována či měněna;
"Povolné užívání"	má význam uvedený v odstavci 4.1 této Nájemní smlouvy;
"Pozemky"	znamená pozemky nacházející se v katastrálním území Chodov, Hlavní město Praha, Česká republika, které jsou blíže vyznačeny (pouze pro informativní účely) na plánu připojeném k této Nájemní smlouvě jako Příloha 1 (včetně jejich případných úbytků) a jakékoliv další s nimi související pozemky, které v souhrnu mohou kdykoliv v budoucnu, podle volby Pronajímatele, ve větším či menším rozsahu tvořit součást Centra;
"Práce Nájemce"	budou pro veškeré účely této Nájemní smlouvy považovány za Úpravy a znamenají práce a instalace v a na Prostorách, které přede dnem zahájení nájmu měly být podle podmínek smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu uzavřené stranami před podpisem této Nájemní smlouvy provedeny Nájemcem (na jeho vlastní náklady) či jeho jménem a jejichž seznam je připojen k této Nájemní smlouvě jako Příloha 5 (ledaže by se strany této Nájemní smlouvy písemně dohodly jinak);
"Práce Pronajímatele"	znamená práce a instalace v a na Prostorách provedené Pronajímatelem (na jeho vlastní náklady) či jeho jménem a jejichž seznam je připojen k této Nájemní smlouvě jako Příloha 4 (ledaže by se strany této Nájemní smlouvy písemně dohodly jinak);
"Pracovní den"	znamená všechny dny jakéhokoliv kalendářního roku, s výjimkou sobot, nedělí a všech dnů prohlášených v České republice za státní svátky;
"Prostory"	znamená nebytové prostory, které jsou umístěny v Budově a blíže vyznačeny na plánu připojeném k této Nájemní smlouvě jako Příloha 3 a jejichž výměra (existující před zahájením provádění Prací Nájemce) pro veškeré účely této Nájemní smlouvy je [REDAKCE] metrů čtverečních;
"Provozní příručka Centra"	má význam uvedený v odstavci 9.1(g) této Nájemní smlouvy;
"Přímé provozní náklady"	znamená skutečné přímé náklady Nájemce na telefonní služby (či na služby jakýchkoliv jiných telekomunikačních zařízení) a elektrickou energii pro Prostory (podle podmínek odstavce 7.4 této Nájemní smlouvy) a dále na jakékoliv jiné služby a/nebo media, ohledně kterých je Nájemce (za předpokladu předchozího písemného souhlasu Pronajímatele) veden jako fakturovaný spotřebitel a které se vztahují k Prostorám, zahrnující zejména jakékoliv související připojovací, převodní a odpojovací poplatky;
"Případ porušení"	má význam uvedený v odstavci 13.1 této Nájemní smlouvy;
"Příručka provádění Úprav"	znamená příručku podmínek a postupů pro provádění Úprav (vyjma Prací Nájemce) vydanou Pronajímatelem přede dnem podpisu této Nájemní smlouvy, a to ve znění jak může být kdykoliv v budoucnu Pronajímatelem na základě jeho výlučného uvážení jednostranně doplňována či měněna s tím, že v případě jakéhokoliv rozporu mezi touto Nájemní smlouvou a Příručkou provádění Úprav budou převažovat ustanovení této Nájemní smlouvy;
"Sazba úroku z prodlení"	znamená takový maximální úrok z prodlení, který bude kdykoliv v budoucnu povolený zákonem, maximálně však ve výši [REDAKCE] procenta měsíčně;

"Úpravy" znamená veškeré úpravy, instalace, vylepšení, rekonstrukce či jiné fyzické stavební změny (bez ohledu na to, zdali mohou být považovány za technické zhodnocení či nikoliv) v Prostorách či ohledně Prostor provedené Nájemcem či jeho jménem; a

"Zajištění" má význam uvedený v odstavci 6.1 této Nájemní smlouvy.

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

Příloha 1	-	Plán Pozemků a Centra;
Příloha 2	-	Plán Budovy;
Příloha 3	-	Plán Prostor;
Příloha 4	-	Seznam Prací Pronajímatele; a
Příloha 5	-	Seznam Prací Nájemce.

## ČLÁNEK 2.

### PŘEDMĚT NÁJMU, UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR A PŘEDÁNÍ

- 2.1 Předmět nájmu: Předmětem nájmu podle této Nájemní smlouvy jsou Prostory.
- 2.2 Užívání společných prostor: Bez omezení odstavce 2.1, Nájemce (včetně jeho zaměstnanců a dodavatelů) bude v souvislosti s výkonem Povoleného užívání oprávněn v přiměřeném rozsahu užívat (společně s Pronajímatelem a všemi k tomu oprávněnými ostatními osobami) společné plochy Centra (tak jak je takové užívání podrobněji vymezeno v Provozní příručce Centra), včetně komunikací, parkovacích ploch, nakládacího příslušenství, toalet a jiného vybavení poskytovaného ke všeobecnému užítku všech nájemců v Budově; avšak s tím, že Pronajímatel bude oprávněn (a) užívat nebo pronajímat jakékoliv části společných prostor Budovy (zejména včetně užívání pro trvalé nebo dočasné stánky, informační pulty, reklamní a informační panely, atd.) a ostatní plochy (včetně parkovacích) Centra; a (b) pořádat v takových společných prostorách jakékoliv mimořádné akce; avšak s tím, že Pronajímatel vynaloží své maximální úsilí, aby taková užívání, pronájem či mimořádné akce nepřiměřeným způsobem neovlivňovaly výkon Povoleného užívání Nájemcem.
- 2.3 Předání Prostor: Nájemce převzal Prostory přede Dnem zahájení nájmu. Podpis předávacího protokolu bez výhrad Nájemcem a Pronajímatelem nebo faktické zahájení užívání Prostor Nájemcem bylo konečným potvrzením toho, že se Nájemce přede Dnem zahájení nájmu s Prostory seznámil a převzal je v jejich tehdy stávajícím stavu a že Pronajímatel před takovým dnem předání dokončil Práce Pronajímatele; avšak s tím, že po takovém dni byl Pronajímatel oprávněn provést a dokončit takové kompletační práce v či na Prostorách, které nemohly nepříznivě ovlivnit provádění a dokončení Prací Nájemce.

## ČLÁNEK 3.

### DOBA NÁJMU

- 3.1 Doba trvání: Pronajímatel tímto pronajímá Nájemci Prostory a Nájemce si od Pronajímatele najímá Prostory na Doba trvání, a to za podmínek uvedených v této Nájemní smlouvě.
- 3.2 Právo na prodloužení: Doba trvání může být na základě písemného dodatku k této Nájemní smlouvě prodloužena o další období dohodnuté mezi Pronajímatelem a Nájemcem.

## ČLÁNEK 4.

### ÚČEL NÁJMU

- 4.1 Povolené užívání: Nájemce bude užívat Prostory pro účely provozování služebny Městské policie (dále jen "Povolené užívání").

## ČLÁNEK 5.

### NÁJEMNÉ

- 5.1 Nájemné: Počínaje Dnem zahájení nájmu bude Nájemce jakožto roční nájemné za užívání Prostor hradit Pronajímateli částku, která se bude (bez jakýchkoliv daní (zejména bez příslušné DPH), plateb nebo poplatků, jimiž může být podle jakýchkoliv souvisejících právních předpisů či vyhlášek nájemné zatíženo) rovnat

*Silva*

Nájemnému (respektive jeho poměrné části, v případech kdy Den zahájení nájmu není 1. ledna a Den vypršení není 31. prosince).

- 5.2 **Každoroční úpravy podle HICP:** Aktuální EUR základ Nájemného bude předmětem každoročního navýšení, účinného od každého 1. ledna v průběhu celé Doby trvání, které bude výhradně reflektovat případné zvýšení HICP během předcházejícího běžného roku začínajícího 1. prosince a končícího 30. listopadu (ačkoliv první takové navýšení bude reflektovat případné zvýšení HICP za období od prvního dne měsíce, ve kterém nastal Den zahájení nájmu, do nejbližšího 30. listopadu). S výjimkou výpočtu za částečný první kalendářní rok Doby trvání, meziroční zvýšení HICP bude vypočteno jako podíl hodnoty HICP k 30. listopadu bezprostředně přecházejícího kalendářního roku Doby trvání a hodnoty HICP k 30. listopadu dalšího předcházejícího kalendářního roku. Případné navýšení Nájemného bude vypočteno (způsobem popsaným v Provozní příručce Centra) na počátku každého kalendářního roku Doby trvání a pokud bude takové navýšení aplikovatelné, platby Nájemného budou bez dalšího upraveny s účinností od každého 1. ledna každého takového roku. Za účelem vyloučení pochybností, na základě jakéhokoliv případného meziročního snížení HICP nebude aplikováno jakékoliv snížení Nájemného. Jakákoliv úprava Nájemného ve smyslu tohoto odstavce zůstane v účinnosti až do doby, kdy podle předchozích ustanovení může být provedena další úprava Nájemného. V případě, že HICP již nebude kdykoliv nadále vyhlášen, potom bude Pronajímatelem nahrazen, na základě jeho přiměřeného výběru, jiným úředním indexem nebo srovnatelnými statistickými údaji vydávanými obecně uznávaným úřadem.
- 5.3 **Struktura plateb Nájemného a související DPH:** Po Doby trvání počínaje Konečným dnem otevření a bez ohledu na jakoukoliv související fakturu, která může být Pronajímatelem vystavena, Nájemce bude hradit Pronajímateli Nájemné v CZK ve čtyřech (4) rovnoměrných konečných čtvrtletních platbách hrazených předem nejpozději do desátého (10.) dne každého prvního měsíce každého kalendářního čtvrtletí během Doby trvání, respektive po Konečném dni otevření v případě poměrné platby Nájemného za necele kalendářní čtvrtletí, ve kterém nastal Konečný den otevření, (a to na takový bankovní účet, který bude kdykoliv v budoucnu písemně určen Pronajímatelem či který bude uveden v každé případné související konečné faktuře Pronajímatele za Nájemné).

Plnění ve formě nájmu podle této Nájemní smlouvy je poskytováno ve formě dílčích zdanitelných plnění s tím, že za každé takové dílčí zdanitelné plnění se považuje plnění ve formě nájmu poskytovaného v období kalendářního čtvrtletí, avšak s výjimkou prvního a posledního dílčího zdanitelného plnění během Doby trvání, kdy za první dílčí zdanitelné plnění během Doby trvání se považuje plnění ve formě nájmu poskytnutého v období ode Dne zahájení nájmu do posledního dne kalendářního čtvrtletí, ve kterém nastal Konečný den otevření (v obou případech včetně), a za poslední dílčí zdanitelné plnění během Doby trvání se považuje plnění ve formě nájmu poskytnutého v období od prvního dne kalendářního čtvrtletí, ve kterém došlo k ukončení platnosti této Nájemní smlouvy, do Dne vypršení nebo posledního dne platnosti této Nájemní smlouvy v případě jejího předčasného ukončení (v obou případech včetně). Za den uskutečnění každého dílčího zdanitelného plnění se považuje první Pracovní den každého výše uvedeného období dílčího zdanitelného plnění, avšak s výjimkou prvního období dílčího zdanitelného plnění během Doby trvání, kdy se za den uskutečnění dílčího zdanitelného plnění bude považovat Konečný den otevření. Základem daně z přidané hodnoty dílčích zdanitelných plnění ve formě nájmu je částka každé platby Nájemného splatného podle této Nájemní smlouvy.

- 5.4 **Úhrada Nájemného:** Nájemce bude platit Nájemné bez jakýchkoliv zápočtů, bankovních poplatků či odpočtů. Jakékoliv platby podle této Nájemní smlouvy budou považovány za Nájemcem včas uhrazené, pokud příslušná částka platby bude v plné výši připsána na účet Pronajímatele do dne splatnosti takové platby.
- 5.5 **Platby po lhůtě splatnosti:** Nájemné či jakákoliv jiná platba splatná Nájemcem Pronajímateli podle této Nájemní smlouvy, která nebude uhrazena ve lhůtě splatnosti, ponese (na základě následné výzvy Pronajímatele) ihned splatný úrok z prodlení ve výši Sazby úroku z prodlení, počínaje prvním dnem po dni splatnosti takového Nájemného či jiné platby a konče dnem úplného zaplacení takového splatného Nájemného či jiné platby a splatného úroku z prodlení.
- 5.6 **Počáteční nájemné:** Bez ohledu na jakékoliv protichůdné ustanovení této Nájemní smlouvy se Pronajímatel a Nájemce dohodli, že Nájemné za období Doby trvání ode Dne zahájení nájmu do posledního dne kalendářní čtvrtletí, ve kterém nastal Konečný den otevření, (včetně) se bude rovnat paušální částce CZK ekvivalentu [REDAKCE] EUR.

#### ČLÁNEK 6. ZAJIŠTĚNÍ

- 6.1 **Zajištění:** Předem dnem podpisu této Nájemní smlouvy Nájemce na bankovní účet Pronajímatele převedl zajištění ve výši odpovídající částce čtvrtletní platby Nájemného [REDAKCE] (s tím, že jeho výše může být podle volby Pronajímatele upravena při jakémkoliv navýšení Nájemného podle této Nájemní smlouvy), kterážto celková částka bude Nájemcem po celou Doby trvání udržována v takové výši, která bude odpovídat

takové počáteční částce čtvrtletní platby Nájemného [REDAKCE] plus jakémukoliv jejímu následnému navýšení (dále jen "Zajištění"). Pronajímatel bez zbytečného odkladu po skončení každého kalendářního roku Doby trvání doručí Nájemci písemné potvrzení o celkové částce úroku narostlého na stávající částce Zajištění za bezprostředně předcházející kalendářní rok Doby trvání. Během Doby trvání a/nebo na základě ukončení této Nájemní smlouvy (ať již vypršením Doby trvání nebo předčasným ukončením této Nájemní smlouvy) podle podmínek v ní uvedených či v souladu s jakýmkoliv příslušným právním předpisem může být částka Zajištění (včetně veškerého úroku na ní narostlého) Pronajímatelem (podle jeho určení) použita na:

- (a) úhradu nákladů na uvedení Prostor do stavu, v jakém byly před zahájením provádění Prací Nájemce (s přihlédnutím k obvyklému opotřebení), s ohledem na odstavec 8.5 této Nájemní smlouvy;
- (b) započtení jakýchkoliv částek dlužných Nájemcem podle této Nájemní smlouvy Pronajímateli nebo poskytovatelům jakýchkoliv medií či jiných služeb ve vztahu k Prostorům, za které podle této Nájemní smlouvy přímo odpovídá Nájemce; a/nebo
- (c) započtení jakýchkoliv částek smluvních pokut splatných ze strany Nájemce Pronajímateli podle této Nájemní smlouvy a/nebo Provozní příručky Centra.

Aniž by tím byla dotčena výše uvedená ustanovení a s ohledem na odstavec 8.5 této Nájemní smlouvy, Nájemce bude odpovědný za jakékoliv dodatečné platby, které mohou být vyžadovány k uvedení Prostor do stavu, v němž se nacházely před zahájením provádění Prací Nájemce (s přihlédnutím k obvyklému opotřebení), ke splnění všech jeho finančních závazků vyplývajících z této Nájemní smlouvy vůči Pronajímateli nebo takovým poskytovatelům dodávek medií či jiných služeb a/nebo k úhradě všech příslušných smluvních pokut splatných Nájemcem podle této Nájemní smlouvy. Na základě ukončení této Nájemní smlouvy Pronajímatel vrátí Nájemci případnou nepoužitou část Zajištění včetně příslušného úroku připsovaného v průběhu doby bankou Pronajímatele a během Doby trvání narostlého na částce Zajištění (avšak po odečtení všech bankovních poplatků za vedení účtu a/nebo převod), a to nejpozději do tří (3) měsíců po takovém ukončení.

Jakákoliv částka Zajištění obdržená Pronajímatelem od Nájemce na základě této Nájemní smlouvy bude úročena aktuální úrokovou sazbou případně nabízenou v průběhu doby bankou Pronajímatele. Pronajímatel bez zbytečného odkladu po skončení každého kalendářního roku doby trvání této Nájemní smlouvy doručí Nájemci písemné potvrzení celkové částky úroku narostlého na stávající částce Zajištění za bezprostředně předcházející kalendářní rok (respektive část takového roku).

#### ČLÁNEK 7. PROVOZNÍ NÁKLADY, PŘÍMÉ PROVOZNÍ NÁKLADY A TELEFONY

- 7.1 **Měřené provozní náklady:** Po Dobu trvání počínaje Konečným dnem otevření bude Nájemce hradit Pronajímateli Měřené provozní náklady v měsíčních (nebo v takových jiných účtovacích obdobích, jak Pronajímatel podle svého výlučného rozhodnutí může požadovat) platbách hrazených zpětně nejpozději do desátého (10.) dne po obdržení od Pronajímatele každé příslušné konečné faktury za Měřené provozní náklady (a to na takový bankovní účet, který bude kdykoliv v budoucnu písemně určen Pronajímatelem či který bude uveden v každé související konečné faktuře Pronajímatele za Měřené provozní náklady). Bez ohledu na výše uvedené, Pronajímatel si vyhrazuje právo požadovat (a Nájemce se na základě případného uplatnění takového práva Pronajímatelem zavazuje tak činit), aby Nájemce hradil Pronajímateli Měřené provozní náklady v měsíčních nebo čtvrtletních zálohových platbách v takových přiměřených výších, které Pronajímatel může odůvodněně požadovat.
- 7.2 **Přímé provozní náklady:** Nájemce bude výlučně odpovědný za a bude řádně hradit Přímé provozní náklady dodavatelům příslušných medií (včetně Pronajímatele ve vztahu k dodávkám elektrické energie do Prostor) a/nebo poskytovatelům příslušných služeb a bude u takových dodavatelů či poskytovatelů veden jako fakturovaný spotřebitel. Nájemce se tímto zavazuje a souhlasí, že bude-li tak Pronajímatel požadovat, podnikne při ukončení této Nájemní smlouvy z jakéhokoliv důvodu veškeré kroky a podepíše veškeré dokumenty (bez jakýchkoliv nákladů pro Pronajímatele či takovou osobu) nezbytné v souvislosti se zavedením Pronajímatele, či jím určené osoby, jako fakturovaného spotřebitele média a/nebo služby, které byly podle této Nájemní smlouvy vedeny na jméno Nájemce. Pokud tak Nájemce neučiní, bude Pronajímatel oprávněn si jakožto smluvní pokutu ponechat částku Zajištění, aniž by tím Nájemce zprostil uvedených povinností a omezil právo Pronajímatele domáhat se náhrady škody.
- 7.3 **Telefony:** Po Dobu trvání bude Nájemce oprávněn používat napojení pro dvě (2) telefonní linky, která budou k dispozici v Prostorách nejpozději v Konečný den otevření. Nájemce bude výlučně odpovědný za zajištění telefonních služeb pro Prostory (s tím, že Pronajímatel k souvisejícím žádostem Nájemce poskytne svůj souhlas) a bude řádně hradit související Přímé provozní náklady poskytovateli telefonních služeb (včetně

jakýchkoliv nákladů souvisejících s takovou žádostí o telefonní služby, vedením, instalací, užíváním a údržbou vlastních telefonních linek a telefonního zařízení v rámci Budovy a Prostor).

- 7.4 **Dodávky elektrické energie Pronajímatelem:** Počínaje Dnem zahájení nájmu bude dodávky elektrické energie do Prostor zajišťovat Pronajímatel vlastním jménem a na vlastní účet a za tím účelem se Pronajímatel zavazuje na vlastní náklady získat a udržovat v platnosti veškeré potřebné souhlasy, licence a oprávnění vyžadované právními předpisy a dále vybavit na vlastní náklady Prostory měřičem elektrické energie (který bude Pronajímatel po celou dobu zajišťování takových dodávek povinen na vlastní náklady opravovat a udržovat (včetně jeho nezbytných zákonných periodických kontrol a výměn), avšak s výjimkou, kdyby nutnost takové opravy, údržby, kontroly a/nebo výměny vznikla z důvodu na straně Nájemce, kdy veškeré s tím související náklady a výdaje vzniklé Pronajímateli budou Pronajímateli na výzvu uhrazeny Nájemcem). Ledaže by kogentní ustanovení právních předpisů stanovovala jinak. Nájemce se po celou dobu trvání zavazuje odebírat elektrickou energii do Prostor od Pronajímatele a Pronajímatel se po celou dobu trvání zavazuje dodávat Nájemci elektrickou energii do Prostor za podmínek uvedených v této Nájemní smlouvě a ostatních níže uvedených souvisejících smlouvách s tím, že cena za elektrickou energii dodávanou takto Pronajímatelem Nájemci nebude vyšší než cena, za kterou by elektrickou energii Nájemci do Prostor prokazatelně mohl trvale dodávat jiný alternativní dodavatel elektrické energie (což musí být Nájemcem Pronajímateli předem a později vždy na výzvu řádně prokázáno), jehož závaznou konečnou písemnou nabídku (včetně veškerých cenových informací, zejména distribučních poplatků) by Nájemce v kopii předložil Pronajímateli. Za účelem zajištění dodávek elektrické energie do Prostor ze strany Pronajímatele se Pronajímatel a Nájemce zavazují uzavřít (nejpozději během jednoho (1) měsíce po Konečném dni otevření) Pronajímatelem užívanou formu standardní písemné smlouvy o sdružených službách dodávky elektřiny (zahrnující smlouvu o připojení, poskytnutí distribuce elektřiny a smlouvu o dodávce elektřiny), která bude zahrnovat podmínky uvedené výše v tomto odstavci.
- 7.5 **Platby za dodávky elektrické energie Pronajímatelem:** Po dobu zajišťování dodávek elektrické energie do Prostor ze strany Pronajímatele podle odstavce 7.4 výše bude Nájemce hradit Pronajímateli náklady na dodávky elektrické energie do Prostor v měsíčních (nebo v takových jiných účtovacích obdobích, jak Pronajímatel podle svého výlučného rozhodnutí může požadovat) platbách hrazených zpětně nejpozději do desátého (10.) dne po obdržení od Pronajímatele každé příslušné konečné faktury za takové náklady na dodávky elektrické energie do Prostor (a to na takový bankovní účet, který bude kdykoliv v budoucnu písemně určen Pronajímatelem či který bude uveden v každé související konečné faktuře Pronajímatele za náklady na dodávky elektrické energie do Prostor). Bez ohledu na výše uvedené, Pronajímatel si vyhrazuje právo požadovat (a Nájemce se na základě případného uplatnění takového práva Pronajímatelem zavazuje tak činit), aby Nájemce hradil Pronajímateli náklady na dodávky elektrické energie do Prostor v měsíčních nebo čtvrtletních zálohových platbách v takových přiměřených výších, které Pronajímatel může odůvodněně požadovat.

#### ČLÁNEK 8. ÚPRAVY A PRÁCE NÁJEMCE

- 8.1 **Provádění Úprav:** Nájemce nebude provádět žádné Úpravy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele (který bude obsahovat souhlas Pronajímatele s daňovým odepisováním hodnoty každých takto odsouhlasených Úprav ze strany Nájemce) pro každý jednotlivý případ. Jakékoliv Úpravy odsouhlasené Pronajímatelem podle tohoto odstavce a jiné práce ze strany Nájemce vyžadované nebo povolené podle této Nájemní smlouvy budou Nájemcem provedeny takovým způsobem, aby nezpůsobovaly nepřiměřenou hlučnost, vibrace nebo pachy, které by obtěžovaly jakékoliv jiné nájemce užívající přilehlé a/nebo sousedící prostory, nebo jakékoliv jiné uživatele či návštěvníky Budovy; s tím, že jakékoliv takové Úpravy a/nebo jiné práce budou Nájemcem prováděny v takové době a podle takových podmínek, které budou uvedeny v Příručce provádění Úprav (včetně seznamu Pronajímatelem schválených dodavatelů pro vybrané dodávky) a v souladu s požadavky Pronajímatele.
- 8.2 **Souhlas s plány a dodavatelé Nájemce:** Před provedením jakýchkoliv Úprav odsouhlasených Pronajímatelem podle odstavce 8.1 této Nájemní smlouvy předloží Nájemce Pronajímateli k jeho dalšímu písemnému odsouhlasení (které nebude v žádném případě zakládat jakoukoliv odpovědnost Pronajímatele za správnost, dostatečnost či soulad jakékoliv Úpravy s jakýmkoliv příslušnými právními předpisy či normami) (a) podrobné plány a specifikace takových Úprav, a pokud takové Úpravy vyžadují povolení jakéhokoliv úřadu státní správy nebo ohlášení takovému úřadu, potom budou takové plány a specifikace úředně odsouhlaseny či autorizovány takovým pravomocným povolením nebo ohlášením; a (b) kopie aktuálních pojistných smluv těch vybraných dodavatelů (a jejich subdodavatelů), kteří mají provádět práce v souvislosti s takovými Úpravami a jejichž pojistné smlouvy si Pronajímatel vyžádá ke svému odsouhlasení (s tím, že takové pojistné smlouvy budou zahrnovat zejména pojištění odpovědnosti za škodu třetím osobám a pojištění škody na majetku a budou svou formou a obsahem přiměřené přijatelné pro Pronajímatele).

*Slečan*

- 8.3 **Soulad se zákonem a úřední povolení:** Veškeré Úpravy budou provedeny Nájemcem výlučně na náklady a výdaje Nájemce, kvalitním a odborným způsobem za použití nových materiálů nejvyšší kvality a v souladu s veškerými právními povinnostmi a technickými normami, a plány a specifikacemi předem písemně schválenými Pronajímatelem. S výjimkou jak je ohledně Úprav spočívajících v Pracích Nájemce uvedeno ve smlouvě o budoucí smlouvě o nájmu uzavřené stranami před podpisem této Nájemní smlouvy, Nájemce na své náklady a výdaje získá veškerá pravomocná povolení a autorizace od veškerých příslušných úřadů (zejména včetně pravomocného stavebního povolení a kolaudačního souhlasu pro Úpravy), která bude dle odůvodněného názoru Pronajímatele nutné podle příslušných právních předpisů získat před započítím, během provádění a po dokončení (před zahájením užívání) Úprav.
- 8.4 **Drobné úpravy:** Bez ohledu na předchozí ustanovení tohoto článku 8, Nájemce bude oprávněn na základě předchozího písemného oznámení Pronajímateli, avšak aniž by za takovým účelem bylo potřeba obstarávat souhlas Pronajímatele, provádět drobné úpravy interiéru Prostor za předpokladu, že takové drobné úpravy nejsou konstrukční a žádným způsobem neovlivní mechanické, elektroizvodné, topné, ventilační, klimatizační, výtahové, vodovodní/odpadní, sanitární, protipožární, telefonní a zabezpečovací systémy Budovy (dále jen "Drobné úpravy") a dále za předpokladu, že přiměřený odhad hodnoty jakékoliv takové Drobné úpravy nepřesáhne v každém jednotlivém případě [redacted] CZK, a že jakákoliv taková Drobná úprava nemůže být považována za technické zhodnocení podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.
- 8.5 **Odstranění Úprav:** Veškeré Úpravy v Prostorách a do Prostor, které mohou být provedeny Nájemcem nebo jeho jménem, před nebo během Doby trvání, se stanou součástí Budovy a majetkem Pronajímatele a na základě jakékoliv ukončení této Nájemní smlouvy budou podle volby Pronajímatele buď z Prostor odstraněny (výlučně na náklady Nájemce) nebo v Prostorách zůstanou. Na základě Dne vypršení nebo dne předčasného ukončení Doby trvání, Nájemce během lhůty požadované Pronajímatelem z Prostor veškeré Úpravy odstraní (výlučně na náklady Nájemce), ledaže by se strany nejspozději dvacet (20) dnů přede dnem vypršení, popřípadě v bezprostřední blízkosti dne předčasného ukončení této Nájemní smlouvy, písemně dohodly, že některé nebo všechny Úpravy budou ponechány v Prostorách jako součást Prostor (s výjimkou předčasného ukončení Doby trvání způsobeného porušením povinnosti na straně Nájemce, kdy o tom, zda některé nebo všechny Úpravy budou ponechány v Prostorách jako součást Prostor bude oprávněn rozhodnout Pronajímatel dle svého výlučného uvážení). V případě zanechání určitých Úprav (dle dohody stran či z rozhodnutí Pronajímatele, jak je uvedeno výše) v Prostorách bude jakákoliv kompenzace, ke které může být Nájemce podle případných kogentních ustanovení zákona oprávněn, určena na základě v té době aktuální hodnoty Úprav určené soudním znalcem jmenovaným Pronajímatelem s tím, že jakákoliv taková případná částka kompenzace může být (dle uvážení Pronajímatele) Pronajímatelem (i) započtena oproti jakýmkoliv částkám dlužným ze strany Nájemce Pronajímateli podle této Nájemní smlouvy; a/nebo (ii) na základě předčasného ukončení Doby trvání způsobeného porušením povinnosti na straně Nájemce nebo na základě neodstranění Úprav Nájemcem podle podmínek tohoto odstavce zadržena, jakožto smluvní pokuta za takové jednání Nájemce (bez omezení nároku Pronajímatele domáhat se náhrady škody). V případě odstranění Úprav jak je uvedeno výše, Nájemce kvalitním a odborným způsobem opraví a odstraní jakékoliv škody na Prostorách (s výjimkou běžného opotřebení) způsobené takovým odstraňováním Úprav. Jakékoliv Úpravy tímto způsobem neodstraněné Nájemcem během lhůty požadované Pronajímatelem budou považovány za Nájemcem opuštěné a mohou na základě volby Pronajímatele buď zůstat v Prostorách nebo být z Prostor odstraněny na náklady Nájemce Pronajímatelem.
- 8.6 **Odpisy hodnoty Prací Nájemce:** Pronajímatel a Nájemce tímto souhlasí a potvrzují, že hodnota Prací Nájemce (provedených přede dnem zahájení nájmu podle podmínek smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu uzavřené stranami před podpisem této Nájemní smlouvy a považovaných stranami pro účely této Nájemní smlouvy za technické zhodnocení) bude v souladu s § 28/3 a § 33/4 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, odepisována Nájemcem a Pronajímatel tímto potvrzuje, že během Doby trvání nezvýší vstupní hodnotu vlastního hmotného majetku Pronajímatele o částku nákladů souvisejících s Pracemi Nájemce (technickým zhodnocením).

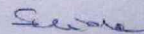
#### ČLÁNEK 9. DALŠÍ POVINNOSTI NÁJEMCE

- 9.1 Kromě dalších povinností Nájemce uvedených v této Nájemní smlouvě se Nájemce zavazuje k následujícím povinnostem:
- (a) **Užívání a dodržování právních předpisů:** Užívat Prostory výhradně k Povolnému užívání a dodržovat a neporušovat či neumožnit porušování jakýchkoliv příslušných právních předpisů a podmínek či pravidel, podle nichž je Centrum Pronajímatelem provozováno;
  - (b) **Způsob provozování:** Provozovat Prostory způsobem slučitelným s jejich umístěním v obchodním centru nejvyššího standardu a nepodniknout všechna opatření, která budou přiměřeně nezbytná k zabránění svým potenciálními návštěvníkům v rušivém chování v Budově a/nebo v zařízeních Centra;

*Shláška*



- (c) **Úklid Prostor:** Čistit interiér Prostor a interiérové části oken a dveří (včetně jejich rámu) v Prostorách, kdykoliv je to nezbytné (a vždy, když by tak opodstatněně požadoval Pronajímatel) v souladu s Provozní příručkou Centra;
- (d) **Nekonstrukční údržba a opravy:** Vylučně na své náklady a výdaje provádět údržbu Prostor (včetně jejich součástí, příslušenství, vybavení a těch částí technických systémů Budovy, které jsou součástí Prací Nájemce a/nebo jakýchkoliv jiných Úprav) a udržovat je v řádném stavu a provozuschopnosti, a na vlastní náklady a výdaje Nájemce provádět bezodkladně veškeré nekonstrukční opravy Prostor nezbytné k udržení takového řádného stavu a provozuschopnosti, ať už jsou taková údržba a opravy interiérové či exteriérové. Jakékoliv takové nekonstrukční údržby a opravy, které mají být provedeny Nájemcem budou (i) prováděny v takové době a podle takových podmínek, které budou uvedeny v Provozní příručce Centra, a v souladu s požadavky Pronajímatele; a (ii) svou kvalitou a užitnou hodnotou alespoň srovnatelné s kvalitou a užitnou hodnotou Prostor, s přihlédnutím k běžnému opotřebení;
- (e) **Stav Prostor:** Udržovat Prostory (včetně exteriéru výloh a reklamních nápisů) v čistém, uklizeném, uspořádaném, hygienickém a bezpečném stavu (včetně pravidelného vymalování jak bude přiměřené potřebě) a zajišťovat veškeré dodávky, materiál a vybavení nezbytné pro udržení takového stavu Prostor;
- (f) **Výměna rozbitého či prasklého skla:** Vyměnit jakákoliv rozbitá či prasklá vnější či vnitřní skla a výlohy v nebo na Prostorách sklem stejného druhu a kvality (a opravit nebo vyměnit rámy těchto skel, pokud je to podle opodstatněného názoru Pronajímatele nutné) co nejdříve to bude možné a v každém případě během osmačtyřiceti (48) hodin učinit veškeré nezbytné kroky k zajištění bezodkladné výměny, takových skel a/nebo výloh a tyto kroky Pronajímateli řádně doložit (s tím, že Nájemce bude při rozbití a/nebo prasknutí jakéhokoliv takového skla a/nebo výlohy okamžitě povinen zajistit jejich dočasnou náhradu či ochranu k zajištění obecné bezpečnosti). Pokud by Nájemce tak bezodkladně neučinil ani po oznámení Pronajímatele, pak Pronajímatel může takovou práci provést namísto Nájemce a Nájemce Pronajímateli uhradí veškeré náklady a výdaje, které mu v této souvislosti vznikly;
- (g) **Provozní příručka Centra:** V každé době dodržovat (a zajistit, aby tak činili i zaměstnanci a dodavatelé Nájemce) podmínky provozní příručky Centra vydané Pronajímatelem přede dnem podpisu této Nájemní smlouvy, a to ve znění jak může být kdykoliv v budoucnu Pronajímatelem na základě jeho vylučného uvážení jednostranně doplňována či měněna (dále jen "Provozní příručka Centra"). V případě jakéhokoliv rozporu mezi touto Nájemní smlouvou a Provozní příručkou Centra, budou převažovat ustanovení této Nájemní smlouvy;
- (h) **Nebezpečné látky:** Nedovolit, aby se jakákoliv látka, která je či by se svou povahou mohla stát nebezpečnou nebo kontaminovanou nebo která by pravděpodobně mohla negativně ovlivnit nebo poškodit Pozemky, Budovu a/nebo Prostory nebo způsobit škodu na životním prostředí či lidském zdraví, vyskytovala na Pozemcích nebo v Budově či Prostorách, a pokud Nájemce přítomnost jakékoliv takové látky tamtéž zjistí, popřípadě zjistí, že odtamtud uniká, okamžitě na takovou skutečnost písemně upozornit Pronajímatele a pokud taková skutečnost byla způsobena Nájemcem (jeho zaměstnanci či dodavateli) nebo byla důsledkem Nájemcova porušení této Nájemní smlouvy na vlastní náklady takovou látku v souladu s požadavky Pronajímatele a/nebo jakéhokoliv příslušného úřadu odstranit. Navíc, Nájemce bude dodržovat příslušné předpisy na ochranu životního prostředí a pravidla ochrany životního prostředí přijatá kdykoliv v budoucnu Pronajímatelem a/nebo uvedená v Provozní příručce Centra;
- (i) **Bezpečnost a požární ochrana:** Dodržovat pravidla bezpečnosti a požární ochrany Prostor a Budovy. V případě, že Pronajímatel bude toho názoru, že dochází k nedodržování pravidel bezpečnosti nebo požární ochrany jednáním ze strany Nájemce (nebo jeho zaměstnanců či dodavatelů), pak Nájemce za účelem nápravy takového stavu bezodkladně přijme jakákoliv taková opatření, která budou odůvodněně nutná, popřípadě taková, která určí Pronajímatel. Navíc, Nájemce bude dodržovat příslušné předpisy o požární ochraně a pravidla požární ochrany přijatá kdykoliv v budoucnu Pronajímatelem a/nebo uvedená v Provozní příručce Centra;
- (j) **Ochrana před neoprávněným vstupem:** V době, kdy Prostory nejsou užívány, zamykat veškeré vstupní dveře a okna Prostor;
- (k) **Odevzdání Prostor:** Na základě jakéhokoliv ukončení této Nájemní smlouvy odevzdat Prostory Pronajímateli ve stavu v jakém se Prostory nacházely před zahájením provádění Prací Nájemce podle podmínek smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu uzavřené stranami před podpisem této Nájemní



smlouvy s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a v souladu s ustanoveními odstavce 8.5 této Nájemní smlouvy;

- (l) **Osvětlení a elektroinstalace:** Zajišťovat a hradit výměnu veškerých žárovek a zářivek užívaných v Prostorách, nezasahovat do elektroinstalace nebo jakékoliv jiné související instalace či zařízení Budovy, jež nejsou součástí Prací Nájemce či jakýchkoliv jiných Úprav, a nepřetěžovat elektrorozvodný systém;
- (m) **Omezení zátěže:** Nepřipevňovat na stěny a stropy Prostor žádné předměty či vybavení, a neumísťovat na podlahu Prostor zátěž, které by mohly přesáhnout zátěžové limity uvedené v Provozní příručce Centra, a nepřemisťovat jakékoliv mimofádně těžké předměty do nebo z Prostor bez předchozího souhlasu Pronajímatele, kterýžto souhlas nebude bezdůvodně odepřen;
- (n) **Instalace zařízení:** Neinstalovat v Prostorách a/nebo Budově či na nich žádná zařízení (jako například satelitní nebo jiné antény, kamery, ventilační, chladicí (splitové) či zvlhčovací jednotky a topná tělesa) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- (o) **Klíče:** Předem písemně oznámit Pronajímateli jakoukoliv výměnu zámkových vložek a/nebo přístupových klíčů od Prostor a bezodkladně předat Pronajímateli příslušný počet vyhotovení takových aktuálních přístupových klíčů od Prostor (které budou Pronajímatelem uchovávány pro účely ostrahy Budovy v samostatné zapečetěné obálce, což bude Pronajímatelem Nájemci na výzvu doloženo);
- (p) **Omezení hluku a pachů:** Nezpůsobit ani v Prostorách neumožnit vznik čehokoliv, co je nebo by mohlo být příčinou hluchnosti, vibrací nebo pachů, které by obtěžovaly nebo by mohly obtěžovat jakéhokoliv jiného nájemce nebo uživatele Budovy;
- (q) **Zahájení provozu a otevírací doba:** V Konečný den otevření v Prostorách zahájit provoz a poté mít otevřeno pro veřejnost během otevírací doby obvyklé v obdobných pobočkách Nájemce;
- (r) **Důvěrnost:** Zacházet s veškerými informacemi z této Nájemní smlouvy a jakýchkoliv dalších souvisejících dokumentů poskytnutých Pronajímatelem jako s důvěrnými a nezveřejnit jakékoliv takové důvěrné informace bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, ledaže by bylo takové zveřejnění vyžadováno právními předpisy, v kterémžto případě Nájemce takové zveřejnění Pronajímateli bezodkladně oznámí.

#### ČLÁNEK 10. DALŠÍ POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

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

- (a) **Ochrana práv Nájemce:** S přihlédnutím k podmínkám a ustanovením této Nájemní smlouvy Pronajímatel zajistí, aby byl Nájemci umožněn plný výkon práv, která jsou mu přiznána touto Nájemní smlouvou;
- (b) **Přístup Nájemce a oprávněných osob:** Během Doby trvání Pronajímatel Nájemci, jeho zaměstnancům, dodavatelům a všem ostatním osobám oprávněně požadujícím vstup do Prostor, umožní volný a nerušený přístup do Prostor během otevírací doby Budovy stanovené písemně kdykoliv v budoucnu Pronajímatelem a/nebo uvedené v Provozní příručce Centra. Jakýkoliv vstup do Prostor mimo takovou provozní dobu bude podléhat předchozímu písemnému souhlasu Pronajímatele pro každý jednotlivý případ a podmínkám uvedeným v Provozní příručce Centra;
- (c) **Konstrukční údržba a opravy:** Aniž by tím byla dotčena ustanovení odstavce 9.1(d) této Nájemní smlouvy, Pronajímatel bude provádět údržbu a opravy mechanických, elektrorozvodných, topných, ventilačních, klimatizačních, výtahových, vodovodních/odpadních, sanitárních, protipožárních, telefonních a zabezpečovacích systémů Budovy (nezahnující však takové části technických systémů Budovy, které jsou součástí Prací Nájemce a/nebo jakýchkoliv jiných Úprav) a konstrukčních prvků Prostor (včetně střechy, výtahů a eskalátorů). Veškerá poškození Prostor, Budovy nebo jakékoliv jiné části Centra či jejich součástí, příslušenství a vybavení zapříčiněná nebo vzniklá v důsledku jakéhokoliv úkonu, opomenutí, nedbalosti či nesprávného jednání ze strany Nájemce či jeho zaměstnanců či dodavatelů nebo v důsledku jakéhokoliv porušení Nájemce s plněním jakékoliv jeho povinnosti vyplývající z této Nájemní smlouvy, budou na náklady Nájemce opravena buď (i) Nájemcem ke spokojenosti Pronajímatele (pokud potřebné opravy nejsou konstrukční a neovlivňují žádné technické

*Sleš*

systémy Budovy), anebo (ii) Pronajímatelem (pokud potřebné opravy jsou konstrukční nebo ovlivňují jakékoliv technické systémy Budovy);

- (d) **Media, služby a omezení záruk Pronajímatele:** Pronajímatel bude zajišťovat, aby po Dobu trvání byla do Budovy dodávána následující media (respektive služby):
- (i) elektrická energie (220 V a 380 V), včetně dodávek elektrické energie (220 V a 380 V) do Prostor podle podmínek odstavce 7.4 této Nájemní smlouvy;
  - (ii) chlazení (přívod studené vody);
  - (iii) vytápění (přívod topné vody);
  - (iv) studená pitná voda;
  - (v) odvod splaškových, odpadních a srážkových vod;
  - (vi) telefonní rozvodný systém (bez jakékoliv ústředny pro Prostory);
  - (vii) centrální vzduchotechnika ve standardu umožňujícím napojení vzduchotechniky Prostor;
  - (viii) centrální stabilní hasicí zařízení;
  - (ix) centrální požární poplašný systém;
  - (x) centrální zabezpečovací poplašný systém vstupů a východů Budovy a společných únikových východů Budovy (bez jakékoliv odpovědnosti Pronajímatele za zabezpečení Prostor, včetně majetku a zásob tam umístěných);
  - (xi) ostraha společných prostor Budovy (bez jakékoliv odpovědnosti Pronajímatele za zabezpečení Prostor, včetně majetku a zásob tam umístěných);
  - (xii) osvětlení společných prostor Budovy;
  - (xiii) úklid společných prostor Budovy; a
  - (xiv) odvoz odpadu.

Pronajímatel nezaručuje, že (i) jakékoliv media (včetně dodávky elektrické energie do Prostor podle podmínek odstavce 7.4 této Nájemní smlouvy), jejichž dodávky mají být podle této Nájemní smlouvy zajišťovány Pronajímatelem (popřípadě, jejichž dodávky mají být Nájemci podle této Nájemní smlouvy poskytovány přímo poskytovateli medií pro Budovu), a (ii) jakékoliv služby, které mají být podle této Nájemní smlouvy zajišťovány Pronajímatelem, budou odpovídat případným nestandardním potřebám Nájemce nebo že budou během celé Doby trvání bez jakéhokoliv přerušení. Nájemce souhlasí, že kterákoliv taková dodávka media (včetně dodávky elektrické energie do Prostor podle podmínek odstavce 7.4 této Nájemní smlouvy) a/nebo služby může být přerušena nebo pozastavena z důvodu nehody či z jakéhokoliv jiného důvodu jakékoliv povahy, za který Pronajímatel není odpovědný, anebo z důvodu jakýchkoliv právních povinností či z důvodu nouze. Pronajímatel si dále vyhrazuje právo zastavit, přerušit nebo omezit jakoukoliv dodávku media (včetně dodávky elektrické energie do Prostor podle podmínek odstavce 7.4 této Nájemní smlouvy) a/nebo služby za účelem provedení oprav, výměn nebo vylepšení, jejichž provedení je podle opodstatněného názoru Pronajímatele potřebné. Bez ohledu na výše uvedené dojde-li k přerušení nebo pozastavení dodávky jakéhokoliv media a/nebo služby a v takovém důsledku bude podstatným způsobem omezeno či vůbec znemožněno provozování Povolěného užívání Nájemcem v Prostorách pak bude mít Nájemce nárok na slevu na Nájemném podle kogentních ustanovení v té době platných právních předpisů;

- (e) **Správa Centra:** Zajistit odpovídající personál pro správu a provoz Centra, který bude řídit veškeré k Centru se vztahující záležitosti.

#### ČLÁNEK 11.

##### PŘÍSTUP PRONAJÍMATELE DO PROSTOR A NEMOŽNOST PLNĚNÍ

- 11.1 **Přístup za účelem údržby a oprav:** Nájemce umožní Pronajímateli, zástupcům Pronajímatele, dodavatelům medií a jiným osobám poskytujícím služby Prostorům a/nebo Budově, aby v Prostorách a z Prostor udržovali a opravovali technické systémy Budovy a konstrukční prvky Budovy. Pronajímatel nebo zástupci Pronajímatele budou dále oprávněni vstupovat do Prostor v jakoukoliv odůvodněnou dobu po přiměřeně předchozím písemném oznámení (s výjimkou případů nouze, kdy žádné předchozí písemné či ústní oznámení nebude vyžadováno), a to za účelem prohlídky Prostor a provedení takové údržby či oprav (i) které Pronajímatel může považovat za potřebné či žádoucí pro Prostory či jakoukoliv jinou část Budovy, anebo (ii) které se Pronajímatel může rozhodnout provést jménem Nájemce poté, co Nájemce neprovedl údržbu či opravy nebo nevykonal jakékoliv jiné práce, které byl Nájemce povinen provést nebo vykonat podle této Nájemní smlouvy, anebo (iii) jejichž účelem je přizpůsobení se jakýmkoliv právním povinnostem Pronajímatele s tím, že provádění jakékoliv takové údržby či oprav Pronajímatelem bude koordinováno s Nájemcem. Pokud z důvodu výkonu práva Pronajímatele podle tohoto odstavce 11.1 bude podstatným způsobem omezeno či vůbec znemožněno provozování Povolěného užívání Nájemcem v Prostorách, pak bude mít Nájemce nárok na slevu na Fixním nájemném podle kogentních ustanovení v té době platných právních předpisů (avšak s tím, že takový nárok

*Scanned*

Nájemce na slevu na Fixním nájemném nebude aplikovatelný na základě výkonu práva Pronajímatele podle tohoto odstavce 11.1 písmena (ii) a/nebo (iii) výše.

- 11.2 **Přístup za jinými účely:** Pokud Nájemce nebude přítomen, když bude (podle odůvodněného názoru Pronajímatele nebo jeho zástupce) nutný přístup do Prostor z důvodu hrozící či vzniklé škody na majetku, zdraví či životě, pak Pronajímatel nebo zástupci Pronajímatele budou oprávněni do Prostor vstoupit, aniž by Pronajímatel či takový zástupce byli za takové jednání vystaveni odpovědnosti (za předpokladu, že v průběhu takového vstupu Pronajímatel či zástupci Pronajímatele zajistí přiměřenou ochranu majetku Nájemce) s tím, že Pronajímatel podrobnosti takového vstupu bezprostředně poté písemně oznámí Nájemci.
- 11.3 **Nemožnost plnění:** Ledaže by kogentní ustanovení zákona stanovila jinak, tato Nájemní smlouva a závazek Nájemce platit Nájemné a Měření provozní náklady podle této Nájemní smlouvy a plnit veškeré další povinnosti a ujednání Nájemce podle této Nájemní smlouvy, nebudou ovlivněny nebo vyloučeny tím, že Pronajímatel nemusí být schopen v přiměřené lhůtě plnit jakékoliv ze svých povinností vyplývajících z této Nájemní smlouvy, z důvodu nehody či z jakékoliv jiné příčiny, za kterou není Pronajímatel odpovědný, anebo z důvodu jakýchkoliv právních povinností či z důvodu nouze.

## ČLÁNEK 12. PLNĚNÍ PRONAJÍMATELEM

- 12.1 Pokud Nájemce neplní jakoukoliv ze svých povinností vyplývajících z této Nájemní smlouvy, pak Pronajímatel, aniž by tím Nájemce z takového závazku vyvázal, může splnit takovou povinnost (včetně zaplacení dlužných neuhrazených částek třetím osobám) jménem a na náklady Nájemce:
- (a) okamžitě a bez jakéhokoliv oznámení v případě nouze nebo v případě, že takové porušení Nájemce podstatným způsobem narušuje bezpečný provoz Budovy či by mohlo vést k porušení jakékoliv právní povinnosti nebo ke zrušení jakékoliv pojistné smlouvy uzavřené Pronajímatelem; a
  - (b) v jakémkoliv jiném případě pokud takové porušení Nájemce trvá i po uplynutí tří (3) dnů ode dne, kdy Pronajímatel podal Nájemci oznámení o úmyslu Pronajímatele splnit porušenou povinnost jménem Nájemce.

Veškeré náklady a výdaje vynaložené Pronajímatelem v souvislosti s jakýmkoliv takovým jeho plněním jménem Nájemce a veškeré náklady a výdaje vynaložené Pronajímatelem na jakýkoliv úkon nebo řízení iniciované Pronajímatelem za účelem vynucení splnění jakékoliv povinnosti Nájemce podle této Nájemní smlouvy budou uhrazeny Nájemcem Pronajímateli na výzvu spolu s 15% servisním poplatkem a s úrokem na nich narostlým ve výši Sazby úroku z prodlení ode dne vynaložení takových nákladů a výdajů Pronajímatelem do dne jejich uhrazení.

- 12.2 Bez omezení odstavce 12.1 výše, pokud by Nájemce neplnil jakýkoliv ze svých nepeněžitých závazků vyplývajících z této Nájemní smlouvy, pak Nájemce uhradí Pronajímateli (aniž by tím bylo omezeno právo Pronajímatele domáhat se náhrady škody) na výzvu smluvní pokutu ve výši uvedené v Provozní příručce Centra a vztahující se na příslušné porušení této Nájemní smlouvy Nájemcem.

## ČLÁNEK 13. PŘÍPADY PORUŠENÍ A PŘEDČASNÉ UKONČENÍ

- 13.1 **Porušení ze strany Nájemce:** Každý z níže uvedených případů bude představovat případ porušení ze strany Nájemce podle této Nájemní smlouvy (dále jen "Případ porušení"):
- (a) pokud Nájemce neuhradí jakoukoliv platbu Nájemného nebo jakýkoliv jiný finanční závazek v době splatnosti podle této Nájemní smlouvy a takové porušení bude trvat po dobu tří (3) Pracovních dnů po obdržení oznámení Pronajímatele o takovém porušení; avšak s tím, že pokud Pronajímatel podal v jakémkoliv dvanáctiměsíčním období během Doby trvání dvě (2) taková oznámení o porušení podle tohoto odstavce 13.1(a), pak jakékoliv následné neuhrazení Nájemného nebo jakékoliv jiného finančního závazku ze strany Nájemce v době splatnosti podle této Nájemní smlouvy během takového dvanáctiměsíčního období bude zakládat Případ porušení bez dalšího oznámení Pronajímatele Nájemci o takové skutečnosti;
  - (b) pokud Nájemce neuzavře nebo nebude udržovat v platnosti jakýkoliv druh či výši pojištění vyžadované touto Nájemní smlouvou (anebo Pronajímateli řádně neprokáže jeho existenci) a takové porušení bude trvat po dobu pěti (5) Pracovních dnů po obdržení oznámení Pronajímatele o takovém porušení;

*Slepar*

- (c) pokud jsou Prostory či jejich podstatná část Nájemcem nepochybně trvale opuštěny po dobu delší než tři (3) dny;
  - (d) pokud Nájemce nedoplní během lhůty písemně určené Pronajímatelem částku Zajištění do výše požadované odstavcem 6.1 této Nájemní smlouvy;
  - (e) pokud Nájemce používá Prostory pro jiné než Povolené užívání;
  - (f) pokud Nájemce postoupí či přeneše (nebo jinak převede) jakékoliv ze svých práv či povinností vyplývajících z této Nájemní smlouvy, zastaví či jinak zatíží své nároky z této Nájemní smlouvy, anebo podnajme Prostory, či jakoukoliv jejich část, v rozporu s ustanoveními článku 14 této Nájemní smlouvy;
  - (g) pokud Nájemce způsobí Prostorům a/nebo Centru či jeho zařízením podstatnou škodu a taková škoda nebude Nájemcem (výlučně na jeho náklady) během přiměřené lhůty určené písemně Pronajímatelem zcela opravena;
  - (h) pokud Nájemce poruší jakoukoliv ze svých povinností uvedených v odstavci 9.1(q) této Nájemní smlouvy; anebo
  - (i) pokud Nájemce nedodrží nebo nesplní jakoukoliv svou jinou povinnost, prohlášení či podmínku podle této Nájemní smlouvy a takové porušení nenapraví do deseti (10) Pracovních dnů (s výjimkou případu nouze) po obdržení oznámení Pronajímatele Nájemci o takovém porušení, anebo, pokud je takové porušení takové povahy, že v takové desetidenní lhůtě být zcela napraveno nemůže, Nájemce v takové lhůtě nezahájí veškeré kroky (popřípadě po jejím uplynutí nebude pečlivě směřovat k dokončení takových kroků) nezbytné k nápravě takového porušení.
- 13.2 **Oznámení o odstoupení:** Pokud nastane Příklad porušení, Pronajímatel bude oprávněn (kromě dalších práv či prostředků přiznaných Pronajímateli právními předpisy) podat Nájemci, podle své volby a kdykoliv po takovém výskytu Případu porušení, písemné oznámení oznamující, že Pronajímatel odstupuje od této Nájemní smlouvy s účinky ke dni doručení takového oznámení (*ex nunc*) Pronajímatelem Nájemci podle podmínek odstavce 16.1 této Nájemní smlouvy (bez omezení nároku Pronajímatele domáhat se náhrady škody). Pokud Pronajímatel takové oznámení o odstoupení podá, pak tato Nájemní smlouva k takovému dni jeho účinnosti pozbyde platnosti a Doba trvání a veškerá práva Nájemce podle této Nájemní smlouvy vyprší, jako kdyby den účinnosti odstoupení byl aktuálním Dnem vypršení, avšak Nájemce zůstane nadále odpovědný jak je uvedeno v odstavci 18.2 této Nájemní smlouvy. Navíc, veškeré Nájemné a jakékoliv další finanční závazky splatné na základě této Nájemní smlouvy ke dni takového předčasného ukončení se stanou ze strany Nájemce Pronajímateli okamžitě splatnými. Strany se dohodly, že pokud Pronajímatel nevyužije svého práva na odstoupení od této Nájemní smlouvy podle jejího článku 13. během tří (3) měsíců po vzniku takového Případu porušení, potom právo Pronajímatele na odstoupení z důvodu takového příslušného Případu porušení zanikne (bez omezení práva na odstoupení, pokud ze strany Nájemce následně nastane obdobný Příklad porušení).
- 13.3 **Převzetí Prostor:** Pokud nastane jakýkoliv Příklad porušení a tato Nájemní smlouva bude na základě odstoupení Pronajímatele ukončena jak je uvedeno v odstavci 13.2 výše, pak Nájemce nejpozději do pěti (5) dnů po dni účinnosti odstoupení vyklidí a předá Prostory Pronajímateli, jinak budou Pronajímatel či zástupci Pronajímatele (bez jakéhokoliv následného oznámení Nájemci) oprávněni Prostory převzít jakýmkoliv přiměřeným způsobem (včetně právního donucení) či jinými právními prostředky (aniž by se v důsledku toho vystavovali stíhání nebo odpovědnosti za škodu) a budou moci užívání Prostorů Nájemci či jakýmkoliv jiným osobám znemožnit a s přihlédnutím k odstavci 8.5 této Nájemní smlouvy jejich veškerý majetek z Prostorů vyklidit.
- 13.4 **Porušení při předání Prostor:** Aniž by tím byl dotčen odstavec 13.3 této Nájemní smlouvy, pokud Nájemce při jakémkoliv vypršení nebo předčasném ukončení této Nájemní smlouvy Prostory nevyklidí či nepředá Pronajímateli jak je v takovém odstavci uvedeno, pak Nájemce Pronajímateli uhradí smluvní pokutu vypočtenou jako součet (i) částky dvojnásobku měsíčního Nájemného (vypočítané na základě měsíční částky Nájemného splatného za měsíc bezprostředně předcházející měsíci, v němž k takovému vypršení nebo předčasnému ukončení došlo); a (ii) částky Nájemného, které by jinak bylo splatné za období ode dne následujícího po takovém dni vypršení či předčasném ukončení této Nájemní smlouvy do dne, kdy Nájemce Prostory řádně vyklidí a Pronajímateli předá.
- 13.5 **Porušení ze strany Pronajímatele:** Kromě veškerých dalších prostředků přiznaných Nájemci touto Nájemní smlouvou nebo právními předpisy bude mít Nájemce právo ukončit tuto Nájemní smlouvu v následujících případech:
- (a) pokud by Prostory nemohly být s konečnou platností právoplatně užívány pro účely této Nájemní smlouvy (s výjimkou, kdyby byl takový stav způsoben z jakékoliv příčiny v souvislosti s existencí a/nebo podmínkami Oprávnění či z jakéhokoliv jiného důvodu na straně Nájemce);

- (b) pokud by se Prostory staly zcela nezpůsobilými pro účely Povolného užívání z důvodu, za který Nájemce nebyl odpovědný, a Pronajímatel takovou nezpůsobilost neodstraní do deseti (10) Pracovních dnů po obdržení oznámení Nájemce Pronajímateli o takové skutečnosti, anebo, pokud by taková nezpůsobilost byla takové povahy, že v takové desetidenní lhůtě by zcela být odstraněna nemohla, Pronajímatel v takové lhůtě nezahájil veškeré kroky (anebo po jejím uplynutí pečlivě nesměřoval k dokončení takových kroků) nezbytné k odstranění takové nezpůsobilosti Prostor pro účely Povolného užívání;
- (c) jestliže by byl Pronajímatel podle této Nájemní smlouvy povinen k poskytování jakýchkoliv dodávek či služeb souvisejících s užíváním Prostor a takovou povinnost by opakovaně porušoval (ledaže by jakékoliv takové porušování vzniklo z důvodu takové příčiny, za níž Pronajímatel není odpovědný) a takový stav by nenapravil do deseti (10) Pracovních dnů po obdržení oznámení Nájemce Pronajímateli o takové skutečnosti, anebo, pokud by takový stav byl takové povahy, že v takové desetidenní lhůtě by zcela být odstraněn nemohl, Pronajímatel v takové lhůtě nezapočal veškeré kroky (anebo po jejím uplynutí pečlivě nesměřoval k dokončení takových kroků) nezbytné k odstranění takového stavu;
- (d) pokud by Pronajímatel pravomocně pozbyl jakékoliv obligatorní oprávnění či povolení vyžadované pro pronájem Prostor právními předpisy; anebo
- (e) pokud by byl Nájemci bez podstatného důvodu znemožněn přístup do Prostor po více než deset (10) po sobě následujících dnů a takový stav by Pronajímatelem nebyl napraven do pěti (5) dnů po obdržení písemného oznámení Nájemce Pronajímateli o takové skutečnosti.

#### ČLÁNEK 14. POSTOUPENÍ A PODNÁJEM

- 14.1 **Souhlas s postoupením a podnájem:** Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele udělovaného pro každý jednotlivý případ (i) nepostoupí (ani jinak nepřevede) svá práva ani nepřenese (ani jinak nepřevede) své povinnosti vyplývající z této Nájemní smlouvy (ať už smluvně, ze zákona či jinak), nezastaví ani nezatíží, vcelku či zčásti, svá práva/nároky z této Nájemní smlouvy; (ii) nepodnajme Prostory či jakoukoliv jejich část, ani jejich podnájem neumožní (avšak s výjimkou podnájem ze strany Nájemce Městské policii hl.m. Prahy, se kterým tímto Pronajímatel vyslovuje svůj souhlas za podmínky, že Nájemce bude nadále po celou dobu trvání odpovědný za dodržování a řádné plnění veškerých nepeněžitých povinností a závazků vyplývajících z této Nájemní smlouvy ze strany takového podnájemce); (iii) nedovolí, aby Prostory nebo jakákoliv jejich část byly kromě Nájemce užívány jakoukoliv osobou pro účely zápisu sídla, poštovního doručování či jakýchkoliv jiných oprávnění; a/nebo (iv) nedovolí, aby Prostory či jakákoliv jejich část byly užívány nebo jinak využívány jakýmkoliv jiným prodejcem.
- 14.2 **Postoupení Pronajímatelem:** Pronajímatel bude bez souhlasu Nájemce oprávněn postoupit (nebo jinak převést) jakákoliv či veškerá svá práva a přenést (nebo jinak převést) jakékoliv či veškeré své povinnosti vyplývající z této Nájemní smlouvy (zejména včetně správy a provozování Centra), a zastavit nebo zatížit, vcelku či zčásti, svá práva/nároky vyplývající z této Nájemní smlouvy (zejména včetně práva na Nájemné a/nebo jiné pohledávky podle této Nájemní smlouvy) ve prospěch třetí osoby.

#### ČLÁNEK 15. POJIŠTĚNÍ, ZNIČENÍ PROSTOR A BUDOVY

- 15.1 **Pojištění Nájemce:** Nájemce na své náklady uzavře a po celou dobu trvání bude udržovat v platnosti:
- (a) pojištění odpovědnosti Nájemce za škody vyplývající z užívání Centra (včetně Prostor) Nájemcem nebo škody vzniklé v souvislosti s takovým užíváním, kteréžto pojištění se bude vztahovat na případy poranění či úmrtí osob a poškození majetku, včetně škod na Centru (včetně Prostor). Uvedené pojištění bude udržováno s limitem pojistného plnění [REDAKCE] CZK a výše spoluúčasti Nájemce nepřesáhne částku [REDAKCE] z takové výše; a
  - (b) majetkové pojištění movitého majetku (včetně zásob a jakýchkoliv Úprav) Nájemce a jiných osob umístěného v Prostorách (zejména včetně kancelářského, počítačového, telefonního, bezpečnostního a jiného zařízení Nájemce) proti poškození nebo zničení (i) živelní událostí (například požárem, úderem blesku, vichřicí, krupobitím, výbuchem, zemětřesením, kouřem, apod.), (ii) vodou (včetně poškození vodou z jakýchkoliv technických systémů Budovy a/nebo samočinného hasičního systému), a/nebo (iii) pádem jakéhokoliv předmětu na pojištěnou věc; a dále pojištění veškerého takového movitého majetku (včetně zásob a jakýchkoliv Úprav) Nájemce a jiných osob umístěného v Prostorách v souvislosti s rizikem krádeže vloupáním, loupežným přepadením a rizikem vandalismu v souvislosti

s krádeží vloupáním do Prostor. Uvedené pojištění bude udržováno na novou cenu. Nájemce tímto bere výslovně na vědomí, že Pronajímatel nebude uzavírat žádné pojištění Úprav ani pojištění proti škodám či přerušení obchodní činnosti Nájemce v souvislosti s užíváním Prostor.

- 15.2 **Odsouhlasení pojistných smluv:** Kopie pojistných smluv uvedených v odstavci 15.1 (uzavřených s pojišťovnamí oprávněnými v České republice takovou činnost vykonávat a formou a obsahem uspokojivých pro Pronajímatele) budou předány Pronajímateli před Konečným dnem otevření k jeho písemnému odsouhlasení, které nebude bezdůvodně odepřeno. Nájemce poskytne Pronajímateli na jeho vyžádání uspokojivé doklady o řádných úhradách pojistného. Nájemce nebude bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, který nebude bezdůvodně odepřen (s výjimkou zrušení pojistné smlouvy bez jejího nahrazení), jakoukoliv takovou pojistnou smlouvu rušit, měnit či doplňovat.
- 15.3 **Pojištění Pronajímatele:** Pronajímatel uzavře a po celou dobu trvání bude udržovat v platnosti:
- (a) pojištění odpovědnosti Pronajímatele za škody vyplývající z vlastnictví Centra (respektive jeho částí) Pronajímatelem nebo škody vzniklé v souvislosti s výkonem takových vlastnických práv k Centru (respektive jeho částem), kteréžto pojištění se bude vztahovat na případy poranění či úmrtí osob a poškození majetku. Uvedené pojištění bude udržováno s limitem pojistného plnění minimálně ve výši [redacted] CZK a výše spoluúčasti Pronajímatele nepřesáhne částku [redacted] z takové výše; a
  - (b) pojištění Centra (včetně jeho zařízení, avšak kromě Pozemků) proti poškození nebo zničení (i) živelní událostí (například požárem, úderem blesku, vichřicí, krupobitím, výbuchem, zemětřesením, kouřem, apod.), (ii) vodou (včetně poškození vodou z jakýchkoliv technických systémů Budovy a/nebo samočinného hasičního systému), a/nebo (iii) pádem jakéhokoliv předmětu na pojištěnou věc; a dále pojištění vlastního majetku Pronajímatele v souvislosti s rizikem krádeže vloupáním, loupežným přepadením a rizikem vandalismu v souvislosti s krádeží vloupáním do Centra. Uvedené pojištění bude udržováno na novou cenu.
- 15.4 **Částečné zničení:** Bez omezení odstavce 15.5, pokud budou Prostory částečně poškozeny nebo se stanou částečně neužitelnými v důsledku požáru či jiné náhodné události, anebo pokud bude Budova tak poškozena, že bude Nájemci znemožněn přiměřený přístup do Prostor, pak Nájemce Pronajímateli neprodleně zašle oznámení o takové skutečnosti a Pronajímatel takové poškození opraví (pokud příjmy obdržené Pronajímatelem na základě pojištění uvedeného v odstavci 15.3(b) této Nájemní smlouvy budou dostačovat na opravu veškerých poškozených prostor v Budově) co nejdříve to bude po dni vzniku škody možné do v zásadě takového stavu, v němž se Prostory nacházely před zahájením provádění Prací Nájemce. Pronajímatel nebude povinen opravit jakékoliv škody na jakémkoliv majetku Nájemce či na Úpravách (včetně jakýchkoliv Prací Nájemce), ani je nahradit, a všechny takové škody budou opraveny či nahrazeny Nájemcem na jeho náklady. Dokud nebudou takové opravy ze strany Pronajímatele v zásadě dokončeny, budou platby Nájemného (za předpokladu, že Nájemce takovou škodu nezpůsobil), sníženy v poměru, jaký představuje plocha té části Prostor, která buď není užitelná, anebo nemůže být Nájemcem užívána, vůči celkové ploše Prostor.
- 15.5 **Úplné zničení:** Pokud budou Prostory zcela poškozeny nebo se stanou zcela neužitelnými v důsledku požáru či jiné náhodné události, a pokud se Pronajímatel rozhodne (dle svého uvážení) Prostory neobnovovat, anebo pokud bude Budova tak poškozena, že podle výlučného názoru Pronajímatele bude nezbytná podstatná demolice, oprava a/nebo rekonstrukce Budovy (ať už Prostory byly takovým poškozením dotčeny nebo nikoliv), anebo pokud příjmy obdržené Pronajímatelem na základě pojištění uvedeného v odstavci 15.3(b) této Nájemní smlouvy nebudou dostačovat na demolici, opravu a/nebo rekonstrukci veškerých poškozených prostor v Budově, pak v jakémkoliv takovém případě může Pronajímatel nejpozději do šedesáti (60) dnů ode dne vzniku škody podat Nájemci písemné oznámení o ukončení této Nájemní smlouvy ke dni takového oznámení. Pokud bude tato Nájemní smlouva takovým způsobem ukončena, pak Nájemce Prostory vyklidí a předá Pronajímateli co nejdříve to bude možné. Na základě takového ukončení Nájemní smlouvy bude Pronajímatelem Nájemci bez zbytečného odkladu vrácena jakákoliv předem uhrazená část Nájemného za jakékoliv období po dni vzniku takové škody.

#### ČLÁNEK 16. OZNÁMENÍ

- 16.1 S výjimkou uvedenou v odstavci 11.1, veškerá oznámení vyžadovaná či povolená podle této Nájemní smlouvy budou písemná v českém jazyce a budou příjemci odeslána osobně, kurýrní službou, doporučenou poštou nebo faxem. Aniž by tím byly vyloučeny jakékoliv ostatní způsoby, kterými může kterákoliv strana prokázat, že oznámení bylo druhou stranou obdrženo, oznámení podané na základě této Nájemní smlouvy bude považováno za řádně doručené:

- (a) pokud bylo odesláno osobně či kurýrní službou, předáním zaměstnanci (či jinému oprávněnému zástupci) příjemce či na základě podpisu potvrzení o přijetí takového oznámení zaměstnancem (či jiným oprávněným zástupcem) příjemce;
- (b) pokud bylo odesláno doporučenou poštou, druhým Pracovním dnem následujícím po dni uvedeném na příslušném poštovním podacím lístku; anebo
- (c) pokud bylo odesláno faxem, na základě obdržení odesílatelem potvrzení o přenosu vytisknutého z faxového přístroje, ze kterého byla faxová zpráva odeslána, které bude potvrzovat, že faxová zpráva byla faxovým přístrojem příjemce plněm rozsahu obdržena.

Pokud kterákoliv ze stran využije více než jeden z výše uvedených způsobů doručování oznámení podle této Nájemní smlouvy, potom se bude příslušné oznámení považovat za obdržené příslušným příjemcem v takový výše stanovený den doručení, který nastane nejdříve.

Veškerá oznámení budou odesílána příslušnému příjemci na adresu či faxové číslo uvedené níže nebo na takovou jinou adresu či faxové číslo, které může kterákoliv strana kdykoliv v budoucnu písemně oznámit druhé straně:

Adresa Pronajímatele: Centrum Praha Jih-Chodov s.r.o.  
Škrétova 12  
120 00 Praha 2

K rukám: Výkonný ředitel

Adresa Nájemce: Městská část Praha 11  
Ocelíkova 672/1  
149 41 Praha 11

K rukám: Starosta městské části

#### ČLÁNEK 17. JAZYK, ROZHODNÉ PRÁVO A ŘEŠENÍ SPORŮ

- 17.1 Tato Nájemní smlouva bude podepsána v českém jazyce.
- 17.2 Tato Nájemní smlouva a jakékoliv spory z ní vzniklé se budou řídit právními předpisy České republiky.
- 17.3 Jakékoliv spory vzniklé z této Nájemní smlouvy budou předmětem jednání mezi jejími stranami. Pokud se stranám po přiměřeném úsilí, a v každém případě do pěti (5) dnů od vzniku sporu, nepodaří spor mezi nimi vyřešit, pak bude takový spor vzniklý z nebo v souvislosti s touto Nájemní smlouvou, či jejím porušením, ukončením nebo neplatností, s konečnou platností vyřešen v rozhodčím řízení před Rozhodčím soudem při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky (dále jen "Rozhodčí soud") v souladu s jeho pravidly (dále jen "Pravidla"). Místem rozhodčího řízení bude Praha a jazykem rozhodčího řízení bude český jazyk. Rozhodčí senát se bude skládat ze tří rozhodců. Pronajímatel určí jednoho rozhodce a Nájemce určí jednoho rozhodce. Pokud buď Pronajímatel nebo Nájemce při podání žaloby či vyjádření k žalobě (podle případu) k Rozhodčímu soudu rozhodce neurčí, předseda Rozhodčího soudu určí rozhodce za stranu, která tak neučinila. Třetí, předsedající, rozhodce bude určen rozhodci určenými Nájemcem a Pronajímatelem, či určenými jejich jménem (podle případu), anebo, jestliže tak takoví rozhodci neučiní, předsedou Rozhodčího soudu v souladu s Pravidly. Veškeré nálezy rozhodčího senátu budou konečné a závazné. Strany souhlasí, že přijmou a vykonají veškeré nálezy vyplývající z takového řízení.

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

- 18.1 Pokud bude jakékoliv ustanovení této Nájemní smlouvy prohlášeno kdykoliv za neplatné, neúčinné nebo nevynutitelné, potom v každém takovém případě tím zbývající ustanovení této Nájemní smlouvy nebudou dotčena a veškerá ostatní ustanovení této Nájemní smlouvy zůstanou v platnosti, účinnosti a vynutitelná v nejširším rozsahu přípustném právními předpisy. Strany se tímto zavazují nahradit neplatná, neúčinná nebo

*Sleva*



nevyhnutelná ustanovení novými, kterážto nová ustanovení budou svým významem co nejbližší takovým neplatným, neúčinným nebo nevyhnutelným ustanovením.

- 18.2 Bez ohledu na jakékoliv ukončení této Nájemní smlouvy, veškerá neuspokojená práva a nároky (a jim odpovídající povinnosti) vyplývající z této Nájemní smlouvy zůstanou v plné platnosti a účinnosti a přetrvávají takové vypršení či předčasné ukončení této Nájemní smlouvy.
- 18.3 Tato Nájemní smlouva obsahuje úplnou dohodu obou stran a neexistují žádná jiná ujednání, ústní či písemná, která by upravovala předmět této Nájemní smlouvy, anebo, pokud taková ujednání existovala, jsou tímto zrušena a nahrazena touto Nájemní smlouvou. Jakákoliv změna či úprava této Nájemní smlouvy, anebo vyvázání z ní (celková či částečná), musejí mít písemnou formu a být podepsána oběma stranami.

#### ČLÁNEK 19. ODŠKODNĚNÍ A VZDÁNÍ SE PRÁV

- 19.1 Nájemce odškodní Pronajímatele za veškeré nároky vůči Pronajímateli vyplývající z jakékoliv nehody, zranění či škody vzniklých (i) uvnitř Prostor, pokud taková nehoda, zranění či škoda vyplývají nebo jsou uplatňovány jako důsledek jakéhokoliv jednání, opomenutí či nedbalosti Nájemce (či jeho zaměstnanců nebo dodavatelů); (ii) mimo Prostory (avšak kdekoliv v Centru), pokud taková nehoda, zranění či škoda vyplývají nebo jsou uplatňovány jako důsledek jakéhokoliv jednání, opomenutí či nedbalosti Nájemce (či jeho zaměstnanců nebo dodavatelů).

#### ČLÁNEK 20. RÚZNÉ

- 20.1 **Výklad:** Nadpisy v této Nájemní smlouvě jsou použity pouze pro přehlednost a orientaci a v žádném případě nedefinují, neomezují ani nepopisují rozsah této Nájemní smlouvy ani úmysl jakýchkoliv jejích ustanovení. Na příslušných místech této Nájemní smlouvy budou slova označující jednotné číslo znamenat i množné číslo a naopak, a slova označující mužský rod budou znamenat i ženský a střední rod. Odkazy na jakýkoliv zákon budou znamenat odkaz na tento zákon tak, jak bude v budoucnu novelizován, schválen v novém znění či nahrazen (ať už před nebo po dni podpisu této Nájemní smlouvy) a budou zahrnovat jakékoliv nařízení, vyhlášky či jiné podřízené právní předpisy vydané na základě takového zákona. Přílohy 1-3 této Nájemní smlouvy nepředstavují jakoukoliv záruku, ujištění či dohodu, že jakékoliv prostory v Centru (s výjimkou Prostor vyznačených v Příloze 3) či uspořádání Budovy budou přesně takové, jak je vyznačeno v takových Přílohách, nebo že jakýkoliv uživatel vyznačený v takových Přílohách bude nájemcem Centra.
- 20.2 **Vyloučení práva na ukončení:** Nájemce nebude mít právo na jakékoliv ukončení této Nájemní smlouvy z důvodu jakéhokoliv převodu vlastnictví k Budově (či její části, ve které se nacházejí Prostory) ze strany Pronajímatele.
- 20.3 **Rekonstrukce:** Pronajímatel bude kdykoliv během Doby trvání oprávněn provádět jakékoliv rozšíření, rekonstrukci a/nebo renovaci Centra či Budovy a tyto činnosti budou moci probíhat při užívání Prostor Nájemcem. Nehledě na provádění jakýchkoliv prací uvedených v předchozí větě, Nájemce nebude oprávněn proti provádění takových prací nic namítat, anebo, ledaže by kogentní ustanovení zákona stanovila jinak, nárokovat jakoukoliv slevu z Nájemného a/nebo Měřených provozních nákladů za období, kdy takové práce probíhaly.
- 20.4 **DPH:** Nájemce bude navíc k veškerým částkám splatným Nájemcem podle této Nájemní smlouvy hradit příslušnou DPH; avšak s tím, že DPH na částce Nájemného bude Nájemce hradit (a takovou skutečnost Pronajímatel v zákonné lhůtě oznámí příslušnému finančnímu úřadu) pokud je Nájemce plátcem DPH ke Dni zahájení nájmu (což Nájemce Pronajímateli doložil předáním kopie svého osvědčení o registraci k DPH přede dnem zahájení nájmu), anebo pokud se takovým plátcem DPH kdykoliv během Doby trvání stane (což Nájemce Pronajímateli stejným způsobem bezodkladně doloží). Nájemce nebude nadále hradit DPH na částce Nájemného pokud kdykoliv během Doby trvání přestane být plátcem DPH (což Nájemce Pronajímateli bezodkladně doloží předáním kopie pravomocného osvědčení o zrušení své registrace k DPH).
- 20.5 **Přepočty měn:** Pro účely jakýchkoliv přepočtů z EUR na CZK či naopak předpokládané touto Nájemní smlouvou během Doby trvání se použije směnný kurz mezi EUR a CZK pro prodej deviz banky Pronajímatele (jejíž jméno bude Nájemci Pronajímatelem oznámeno kdykoliv na požádání) k prvnímu Pracovnímu dni kalendářního měsíce, ve kterém je pro v té době aktuální platbu příslušný výpočet prováděn.
- 20.6 **Zákaz započtení:** Ledaže by zákon vyžadoval jinak, Nájemce tímto potvrzuje, že jeho povinnosti podle této Nájemní smlouvy představují povinnosti Nájemce, které jsou nezávislé na jakýchkoliv jeho povinnostech podle jakékoliv jiné smlouvy (ať již písemné či ústní), které může být Nájemce stranou. Veškeré částky splatné

Nájemcem ve prospěch Pronajímatele podle této Nájemní smlouvy budou uhrazeny bez jakéhokoliv započtení či srážky či zadržetí jakéhokoliv druhu.

- 20.7 **Rozšíření Centra:** Nájemce bude povinen kdykoliv během Doby trvání na základě předchozí písemné výzvy Pronajímatele a ke dni určenému Pronajímatelem v takové výzvě (kterýžto den nenastane dříve než jeden (1) měsíc po obdržení takové písemné výzvy Nájemcem) přerušit v Prostorách činnost, uzavřít Prostory pro veřejnost, vyklidit z Prostor veškerý majetek Nájemce (s výjimkou veškerých Úprav, včetně Prací Nájemce, nedohodnou-li se strany jinak) a písemně předat Prostory Pronajímateli. Pronajímatel a Nájemce tímto potvrzují, že výše uvedené právo Pronajímatele může být realizováno výlučně z důvodu rozšíření či přístavby Centra a Nájemce tímto výslovně souhlasí, že Pronajímatel bude oprávněn a povinen na základě takového vyklizení a předání Prostor Nájemcem na vlastní náklady demontovat z Prostor veškeré zanechané Úpravy (včetně Prací Nájemce) a provést v Prostorách jakékoliv práce nezbytné pro příslušné rozšíření či přístavbu Centra. Po dokončení takových prací Pronajímatel na vlastní náklady uvede Prostory do stavu v jakém se nacházely při předchozím písemném předání Prostor Nájemcem Pronajímateli (avšak s výjimkou případných změn vnitřní dispozice Prostor vynucených stavebním provedením či statickým zabezpečením příslušného rozšíření či přístavby Centra, které bude Pronajímatel oprávněn provést) a na základě písemného předávacího protokolu předá Prostory Nájemci (s tím, že pro vyloučení pochybností tímto strany potvrzují, že veškeré práce provedené Pronajímatelem do Prostor podle podmínek tohoto odstavce budou následně pro účely této Nájemní smlouvy považovány za Práce Pronajímatele). Nájemce během pěti (5) dnů po takovém zpětpředání Prostor otevře Prostory pro veřejnost a zahájí v Prostorách v plném rozsahu výkon Povoleného užívání podle podmínek této Nájemní smlouvy (a to bez ohledu provádění Pronajímatelem jakýchkoliv dalších prací souvisejících s takovým rozšířením či přístavbou Centra, které v podstatném rozsahu neomezují Nájemce ve výkonu Povoleného užívání). Pronajímatel a Nájemce tímto potvrzují, že po dobu takového uzavření Prostor pro veřejnost (nejdéle však do konce 5-denní lhůty pro zpětpředání Prostor Nájemcem Pronajímatelem uvedené v předchozí větě) Nájemce nebude Pronajímateli hradit platby Nájemného a Měřených provozních nákladů (lečto by Pronajímatel měl v takové době v budouc k dispozici k pronájmu prostory, jejichž výměra bude v zásadě stejná jako u Prostor a požadoval, aby Nájemce po dobu takového přerušení provozu v Prostorách pokračoval v provozování Povoleného užívání v takových náhradních prostorech (vybavených Pronajímatelem na vlastní náklady v odpovídajícím standardu), v kterémžto případě bude Nájemce Pronajímateli za pronájem takových náhradních prostor hradit Nájemné a Měřený provozní náklady ve stejné výši jako v té době aktuální platby za pronájem Prostor upravené v závislosti na přesné velikosti takových náhradních prostor).

#### ČLÁNEK 21. ZÁVAZNOST, PLATNOST A ÚČINNOST

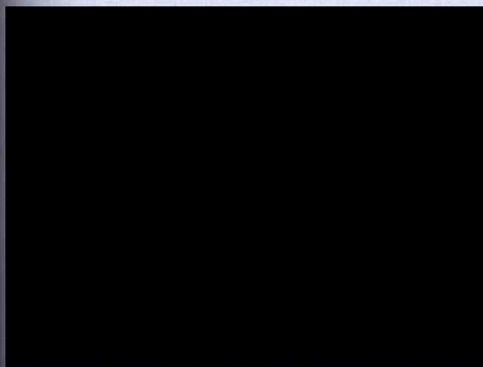
- 21.1 Tato Nájemní smlouva bude zavazovat a opravňovat Pronajímatele a Nájemce a jejich příslušné právní nástupce a povolené postupníky.
- 21.2 Tato Nájemní smlouva nabývá platnosti a účinnosti Dnem zahájení nájmu.

[Podpisy následují na další straně]

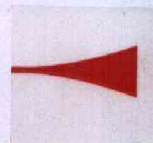
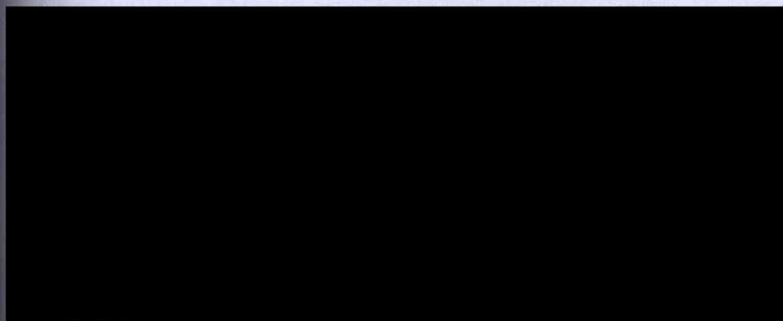
*Schlecht*

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

Za Pronajímatele:

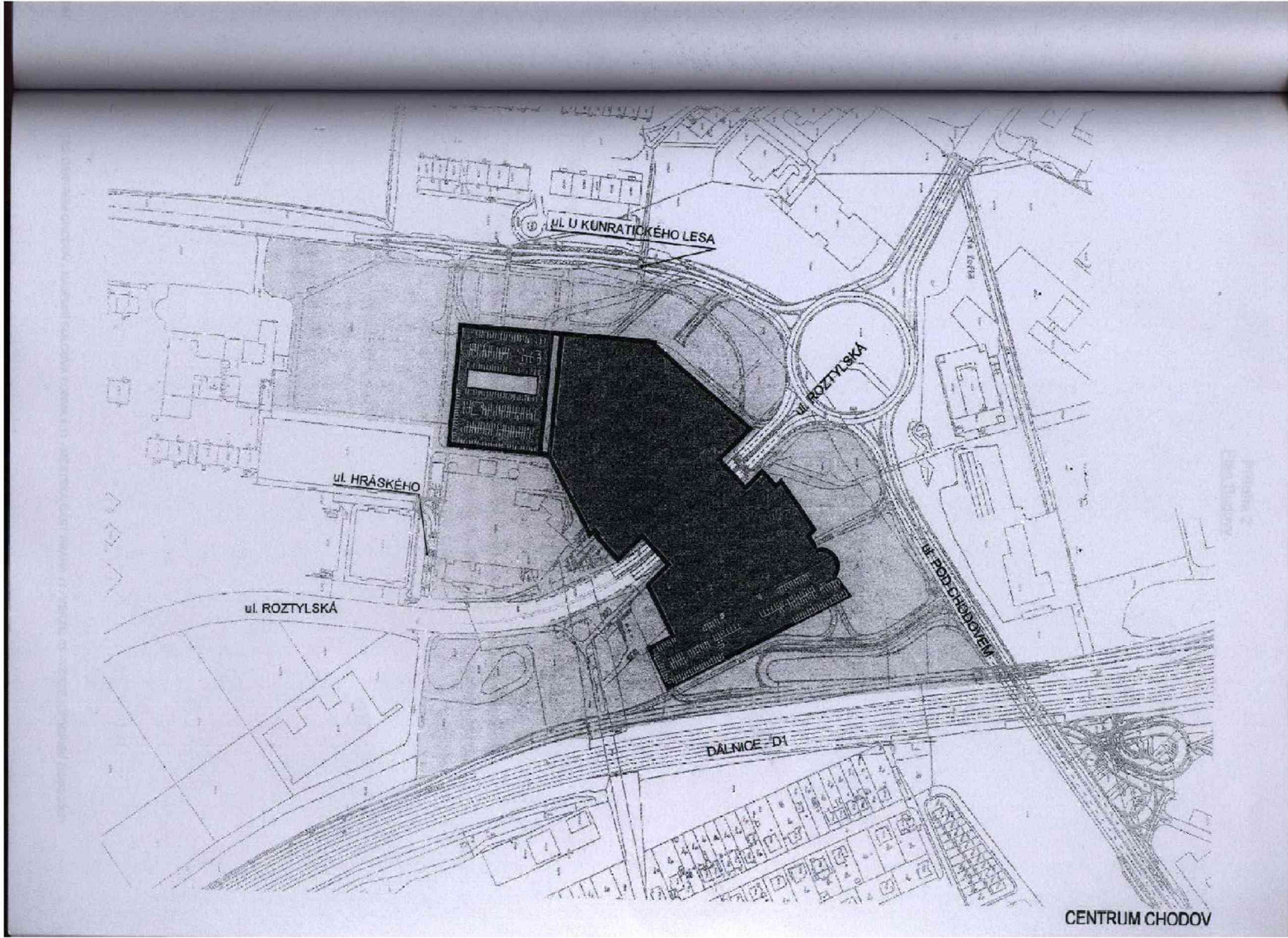


Za Nájemce:



*Sešel*

**Příloha 1**  
**Plán Pozemků a Centra**



CENTRUM CHODOV