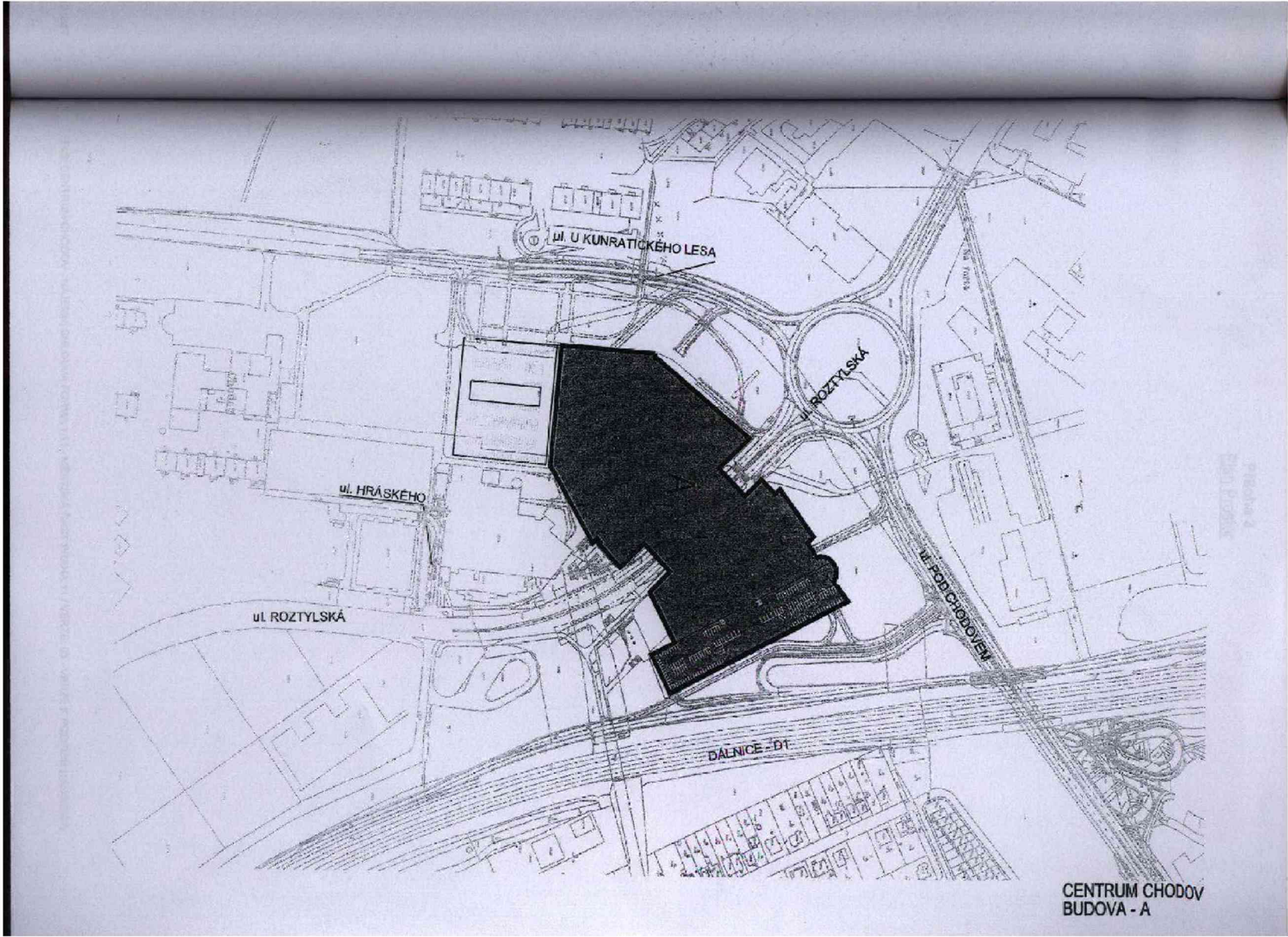
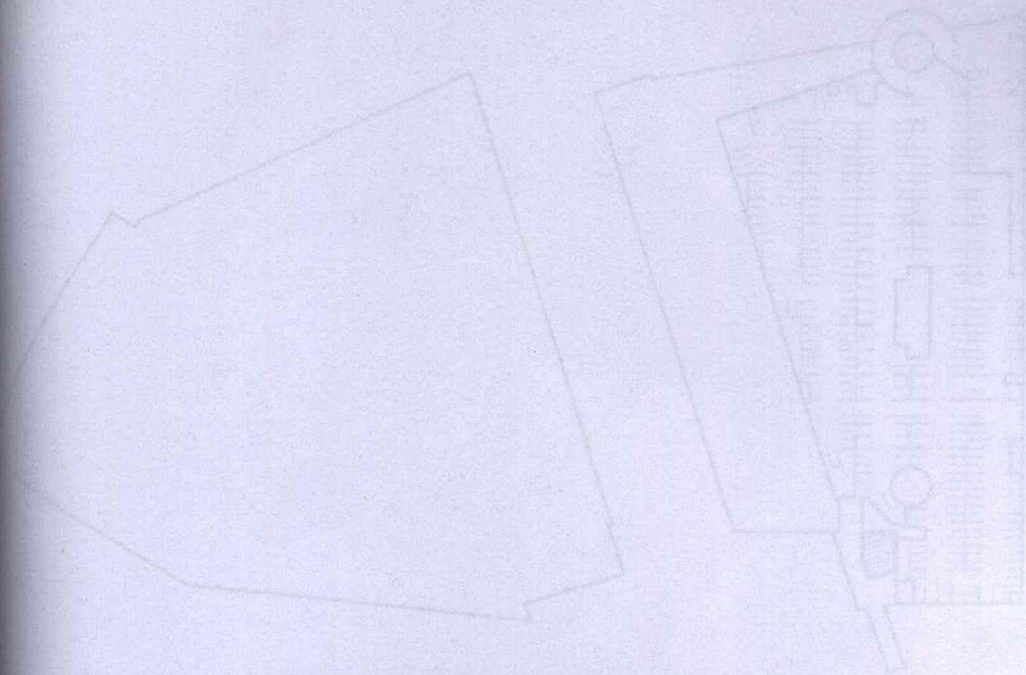


**Příloha 2**  
**Plán Budovy**



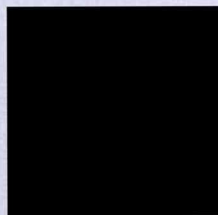
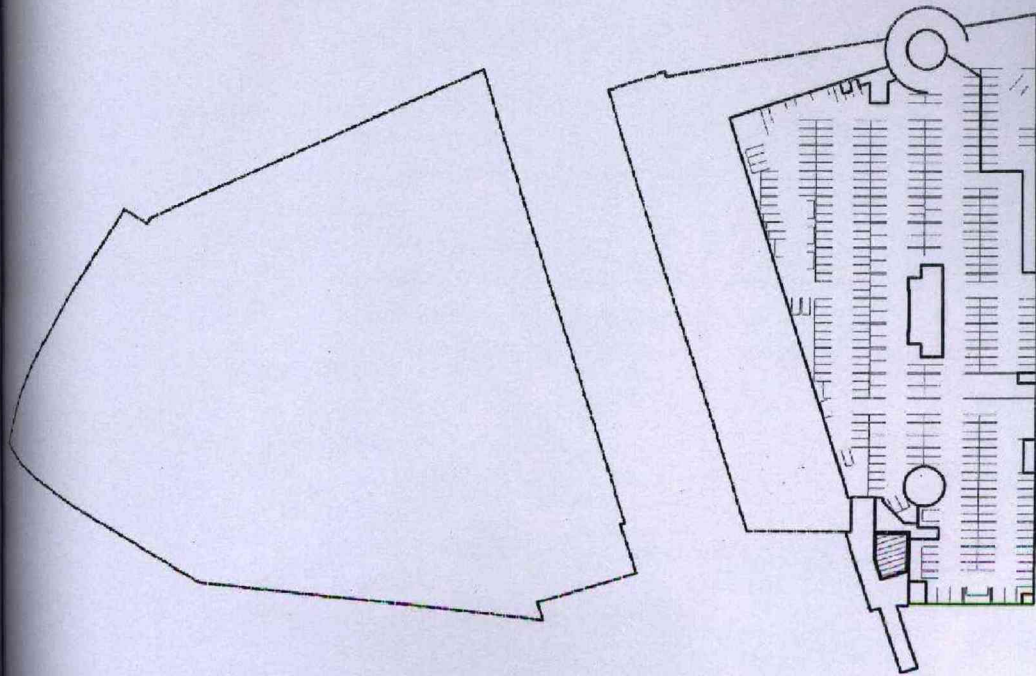
CENTRUM CHODOV  
BUDOVA - A

**Příloha 3**  
**Plán Prostor**



CENTRUM CHODOV  
BUDOVA 9.2 PODZEMNÍ PARKOVÁ

Príloha 1  
Kontaktný plán



CENTRUM CHODOV  
BUDOVA - B, 2. PODZEMNÍ PODLAŽÍ

**Příloha 4**  
**Seznam Prací Pronajímatele**

**PCRS JEDNOTKY 2.070**

**1. Vnitřní údržba objektu**

**1.1 Kuchyň**

Čištění – minimálně dvakrát na každou směnu.

**1.2 Občerstvení místy a výdejní místy**

Čištění kuchyňských strojů a výdejních míst 2x denně, minimálně na každou směnu.

Udržování čistoty a hygieny celého objektu.

Dvůr objektu – udržování celkové čistoty a hygieny celého objektu.

**1.3 Stropy**

**1.4 Vnější údržba**

Kontrola stavu – minimálně dvakrát na každou směnu.

**1.5 Vnější údržba**

Práce zahrnující údržbu objektu.

**1.6 Podlahy**

Čištění podlahy – minimálně dvakrát na každou směnu. Čištění podlahy v místech, kde je vyžadováno čišťadlem.

Pronajímatele povolí pouze odbornou službu vykonávat speciální keramické podlahy, podlahy z dřeviny, podlahy z kamene a podlahy z jiných materiálů.

**2. Technická zařízení budov**

**2.1 Voda a odvětrání**

Práce zahrnující údržbu objektu.

**2.2 Ohřev a úspora**

Práce zahrnující údržbu objektu.

**2.3 Kvalita vzduchu**

Práce zahrnující údržbu objektu.

**2.4 Plynová**

Práce zahrnující údržbu objektu.

**2.5 Kvalita vzduchu**

## POPIS JEDNOTKY

### 1. Vnitřní stavební úpravy

#### 1.1 Podlahy

Ff 108 – keramická dlažba na betonovém potěru.

#### 1.2 Obvodové stěny a výplně otvorů

Obklad keramický stěn na sádrokartonu ozn. Fw 08, nebo stěny ze železobetonu.

Nátěr stěn disperzní bílý ozn. Fw 02 včetně nátěru stropu

Dveře dřevěné – vnitřní, pině, hladké jednkřídlové 80x1970 mm, vč. zárubně, ozn. DV 117

#### 1.3 Střechy

#### 1.4 Výkladce

Rolovací mříž – Microfarata + vstupní automatické dveře STEKO.

#### 1.5 Vnitřní stěny

Příčka jednoduchá tl. mm z desek FKB-I ozn. SDK

#### 1.6 Podhledy

Strop obchodní jednotky bude pronajímatelem dokončen jako železobetonová stropní deska s průvlaky se standardní kvalitou povrchu nebo železobetonová deska se skrytým bedněním z trapézových plechů bez povrchových úprav.

Pronajímatel provede pouze požadovanou požární ochranu nosných konstrukcí pro standard „cold shell“. Jakékoliv požární nátěry či obklady konstrukce pronajímatele nesmí být nájemcem poškozeny ani zdemontovány.

### 2. Technická zařízení budov

#### 2.1 Větrání a odvětrání

Přívod vzduchu a odtah zajištěn prostorem výkladce přes pasáž .

#### 2.2 Chlazení a topení

Není instalováno.

#### 2.3 Kanalizace

Připojení jednotlivých instalovaných zařízení na kanalizaci dodávkou Nájemce.

#### 2.4 Pitná voda

Studená voda napojena na jednotlivá instalovaná zařízení.

#### 2.5 Rozvod plynu

Objekt není napojen na plynovou přípojku

**2.6 Elektroinstalace**

Dodávkou Nájemce, Pronajímatel zajistí pouze přívod.

**2.7 Nouzové osvětlení**

Zajistí pronajímatel v rozsahu požadavků příslušných orgánů.

**2.8 Měření a regulace**

Není instalováno, s výjimkou měření spotřeby el.energie a vody.

**2.9 Požární únik**

Je řešen přes hlavní pasáž, nebo únikovými schodišti event. chodbami či únikovými dveřmi v obvodovém plášti.

**2.10 Požární poplachové zařízení**

Zajistí pronajímatel v rozsahu požadavků příslušných orgánů pro standard cold shell. Úpravy rozmístění čidel EPS dle individuálních potřeb nájemce zajistí pronajímatel na náklady nájemce.

Reprodukční zařízení pronajímatel provede v rámci nájemní jednotky v rozsahu evakuačních potřeb dle požadavků příslušných orgánů pro standard cold shell.

**2.11 Reklamní zařízení**

Reklamní zařízení nájemní jednotky je věcí nájemce a podléhá předchozímu schválení pronajímatelem.

Společné reklamní plochy na fasádě či vně objektu budou připraveny pronajímatelem a jejich případné využití nájemcem bude předmětem samostatné dohody.

**2.12 Zabezpečovací zařízení**

Zabezpečovací zařízení (EZS) nájemní jednotky je věcí nájemce

**2.13 Sprinklery**

Prostory budou pronajímatelem vybaveny rozvodem sprinklerů v rozsahu požadavků příslušných orgánů pro standardní stav obchodní jednotky bez uvažování podhledů.

**2.14 Protipožární prostředky**

Suché hasicí zařízení včetně hydrantů (pokud budou hydranty vyžadovány Hasičským záchranným sborem) bude provedeno Nájemcem. Případné úpravy rozvodů suchého hasicího zařízení požadované nájemcem budou provedeny pronajímatelem a hrazeny nájemcem

Ruční hasicí prostředky - nájemce

**2.15 Telefony**

Pronajímatel zajistí napojení telefonní linky z účastnických rozvaděčů k obchodní jednotce.

**2.16 Monitoring otevření/zavření vstupu do Prostor Nájemce**

Není instalováno.

**2.17 Průchozí vedení**

Pod stropem nájemní jednotky respektive podél stěn či průvlaků v obchodní jednotce mohou vést průběžné rozvody médií i pro ostatní nájemní jednotky.





## Seznam prací nájemce

### - SVISLÉ A VODOROVNÉ KONSTRUKCE

Svislé dělicí konstrukce budou sádkartonové dvojitě opláštěné v celkové tl. 125mm se zvukovou izolací 40mm. V mokřích provozech budou opláštěné voděodolným SDK. V levé části dispozice mezi provozovnou a vestibulem metra bude realizována bezpečnostní SDK předstěna (např. Rigips). Stávající dlažba bude zachována. Sokly SDK příček budou opatřeny Al profily. Způsob kotvení příček dimenzuje zhotovitel. Konstrukce pro zavěšení zařizovacích předmětů jsou součástí dodávek SDK příček. Podhledy budou minerální kazetové. Ve vstupní hale budou provedeny ve výšce spodní úrovně shrnovací rolety, v dalších prostorech ve výšce 3000mm. Koncové elementy (elektro, zti, vz, sprinklery) budou koordinovány v průběhu provádění stavebních prací.

### - VÝPLNĚ OTVORŮ

Zárubně budou ocelové do SDK příček. Dveře ocelové (dodávka např. HSE Humpolec). Dveře D1 budou bezpečnostní s bezpečnostním kováním. Dveře do kanceláří, skladu a úklidu (D2,D3,D5) budou opatřeny cylindrickou vložkou, dveře wc veřejnost a šaten wc sadou (D4). Dveře a zárubně budou provedeny v odstínu RAL 7005. Recepce bude vybavena pultem pro styk s občany s bezpečnostním zasklením.

### - ÚPRAVY POVRCHŮ

Kanceláře budou vybaveny kobercovými podlahovými krytinami v tmavě šedém odstínu s podložkou zaručující jejich trvanlivost na ker. dlažbě. Keramické obklady budou formátu 10x10cm výrobce Lasselsberger a.s. – objektová keramika. Obklady v místnosti wc veřejnost, úklid a kolem kuchyňské linky (m.č.02a,02b,06) budou RAL0007000 matt (šedá), šatna muži RAL 2902035 matt (modrá), šatna ženy RAL0304060 matt (červená). Výmalby budou bílé s výjimkou vstupní čelní stěny s pultem pro styk s občany, která bude porovedena v modrém odstínu RAL 5023.

### - ELEKTROINSTALACE:

- demontáž stávající elektroinstalace
- silnoproudou instalaci v nájemním celku
- dodávku a montáž koncových prvků (svítidla, zásuvky)
- dodávku a montáž topných žebříků a přímotopů
- dodávku a montáž nového podružného rozvaděče R0.3.02.1
- napojení ostatních technologií VZT a ZTI
- další inženýrské činnosti
- úpravu instalace EPS
- úpravu instalace PR
- elektroinstalaci dodávku domácího telefonu

### - ZTI:

- demontáž stávající technologie
- zajištění odvodu splaškové vody
- zajištění přečerpání a odvodu splaškové vody z kuchyně
- rozvody vody
- dodávku a montáž zařizovacích předmětů
- dodávku ohřivačů TUV

### - VZT:

- demontáž stávající technologie
- zajištění přívodu vzduchu dle nové dispozice
- odvod vzduchu ze sociálního zařízení na hranici nájemní jednotky

### - SHZ – sprinklery:

- úpravy a doplnění systému SHZ

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

uzavřená dne 1. března 2007 mezi:

Centrum Praha Jih-Chodov s.r.o. se sídlem Na Můstku 9, 110 00 Praha 1, Česká republika, zastoupená [redacted] jednatelem, a [redacted] jednatelem, oprávněnými společně podepisovat za společnost

(dále jen "Budoucí pronajímatel")

-a-

Městská část Praha 11, [redacted] se sídlem Ocelkova 672/1, 149 41 Praha 11, Česká republika, zastoupená [redacted] starostou

(dále jen "Budoucí nájemce")

### ČLÁNEK 1. DEFINICE

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

"Budova"	má význam uvedený v odstavci 1.1 Nájemní smlouvy;
"Centrum"	má význam uvedený v odstavci 1.1 Nájemní smlouvy;
"CZK"	má význam uvedený v odstavci 1.1 Nájemní smlouvy;
"Nájemní smlouva"	znamená smlouvu o nájmu Prostor, která bude mezi Budoucím pronajímatelem a Budoucím nájemcem uzavřena podle podmínek této Smlouvy s tím, že úplné znění takové smlouvy je přiloženo k této Smlouvě jako její <u>Příloha 1</u> ;
"Práce Nájemce"	budou pro veškeré účely této Smlouvy považovány za Úpravy a znamenají práce a instalace v a na Prostorách, které budou provedeny Budoucím nájemcem (na jeho vlastní náklady) či jeho jménem a jejichž konečný seznam je připojen jako Příloha 5 Nájemní smlouvy (ledaže by se strany této Smlouvy písemně dohodly jinak);
"Práce Pronajímatele"	znamená práce a instalace v a na Prostorách, které budou provedeny Budoucím pronajímatelem (na jeho vlastní náklady) či jeho jménem a jejichž konečný seznam je připojen jako Příloha 4 Nájemní smlouvy (ledaže by se strany této Smlouvy písemně dohodly jinak);
"Pracovní den"	má význam uvedený v odstavci 1.1 Nájemní smlouvy;
"Prostory"	má význam uvedený v odstavci 1.1 Nájemní smlouvy;
"Prováděcí projekt"	znamená soubor podrobných plánů a specifikací Prací Nájemce, který bude obsahovat alespoň informace uvedené v <u>Příloze 4</u> této Smlouvy;
"Příručka provádění Prací Nájemce"	znamená příručku podmínek a postupů pro provádění Prací Nájemce vydanou Budoucím pronajímatelem, a to ve znění jak může být kdykoliv v budoucnu Budoucím pronajímatelem na základě jeho výlučného uvážení jednostranně doplňována či měněna s tím, že v případě jakéhokoliv rozporu mezi touto Smlouvou a Příručkou provádění Prací Nájemce budou převažovat ustanovení této Smlouvy;
"Smlouva"	znamená tuto smlouvu o budoucí smlouvě o nájmu mezi Budoucím pronajímatelem a Budoucím nájemcem, ve znění jak může být kdykoliv v budoucnu doplňována či měněna;
"Úpravy"	má význam uvedený v odstavci 1.1 Nájemní smlouvy;
"Výzva k převzetí Prostor"	má význam uvedený v odstavci 3.6 této Smlouvy;

- "Výzva k uzavření Nájemní smlouvy" má význam uvedený v odstavci 4.1 této Smlouvy; a
- "Zajištění" má význam uvedený v odstavci 1.1 Nájemní smlouvy.

## ČLÁNEK 2. DOKONČENÍ VÝSTAVBY CENTRA A ZAJIŠTĚNÍ

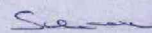
- 2.1 Dokončení výstavby: Budoucí pronajímatel potvrzuje, že stavba Centra byla dokončena přede dnem podpisu této Smlouvy.
- 2.2 Úhrada Zajištění: Budoucí nájemce se zavazuje převést částku Zajištění v celkové výši CZK [REDAKCE] na bankovní účet Budoucího pronajímatele [REDAKCE], a to nejpozději během deseti (10) Pracovních dnů po dni podpisu této Smlouvy.

Jakákoliv částka Zajištění obdržena Budoucím pronajímatelem od Budoucího nájemce na základě této Smlouvy bude určena aktuální úrokovou sazbou případně nabízenou v průběhu doby bankou Budoucího pronajímatele. Budoucí pronajímatel bez zbytečného odkladu po skončení každého kalendářního roku doby trvání této Smlouvy doručí Budoucímu nájemci písemné potvrzení celkové částky úroku narostlého na stávající částce Zajištění za bezprostředně předcházející kalendářní rok (respektive část takového roku). V případě, že Budoucí pronajímatel podle podmínek této Smlouvy oprávněně použije jakoukoliv část Zajištění, potom bude Budoucí nájemce povinen doplnit (vždy během pěti (5) Pracovních dnů po písemné výzvě Budoucího pronajímatele) částku Zajištění do v té době splatné výše Zajištění podle tohoto odstavce.

- 2.3 Porušení s úhradou Zajištění: Pokud Budoucí pronajímatel neobdrží od Budoucího nájemce částku Zajištění či pokud Budoucí nájemce nedoplní částku Zajištění do v té době splatné výše Zajištění podle podmínek odstavce 2.2 této Smlouvy a takové porušení nebude Budoucím nájemcem napraveno během dodatečně lhůty pěti (5) Pracovních dnů od obdržení Budoucím nájemcem písemného oznámení o takovém porušení od Budoucího pronajímatele, pak bude Budoucí pronajímatel oprávněn od této Smlouvy (na základě písemného oznámení o odstoupení podaného Budoucím nájemci) odstoupit ke dni doručení takového oznámení o odstoupení Budoucímu nájemci s tím, že jakoukoliv případnou částku Zajištění obdrženu Budoucím pronajímatelem od Budoucího nájemce přede dnem takového odstoupení (plus veškerý na ní případně narostlý úrok) si Budoucí pronajímatel bude oprávněn ponechat jako související smluvní pokutu (aniž by tím bylo omezeno právo Budoucího pronajímatele domáhat se náhrady škody).

## ČLÁNEK 3. PRÁCE NÁJEMCE A PORUŠENÍ SOUVISEJÍCÍCH POVINNOSTÍ STRAN

- 3.1 Předání projektové dokumentace Budovy a Příručky provádění Prací Nájemce: Před podpisem této Smlouvy doručil Budoucí pronajímatel Budoucímu nájemci (a) příslušné části projektové dokumentace Budovy vztahující se k Prostorům (obsahující alespoň informace uvedené v Příloze 2 této Smlouvy) plus (b) Příručku provádění Prací Nájemce.
- 3.2 [ÚMYSLNĚ VYPUŠTĚNO].
- 3.3 Předání Prováděcího projektu: Nejpozději do sedmi (7) dnů po dni podpisu této Smlouvy doručí Budoucí nájemce Budoucímu pronajímateli pět (5) kompletních paré Prováděcího projektu k jeho písemnému odsouhlasení (kteréžto odsouhlasení nebude Budoucím pronajímatelem bezdůvodně odepřeno, avšak v žádném případě nebude zakládat jakoukoliv odpovědnost Budoucího pronajímatele za správnost, dostatečnost či soulad Prováděcího projektu s jakýmkoliv příslušnými právními či jinými předpisy a normami).
- 3.4 Odsouhlasení Prováděcího projektu: Nejpozději do sedmi (7) dnů po jeho obdržení Budoucím pronajímatelem od Budoucího nájemce podle odstavce 3.3 této Smlouvy poskytne Budoucí pronajímatel Budoucímu nájemci k takovému kompletnímu paré Prováděcího projektu svůj písemný souhlas, popřípadě písemné připomínky, a v případě existence jakýchkoliv takových připomínek ze strany Budoucího pronajímatele bude Budoucí nájemce povinen nejpozději do pěti (5) dnů od jejich obdržení od Budoucího pronajímatele doručit Budoucímu pronajímateli k jeho následnému odsouhlasení revidovanou a/nebo doplněnou verzi pěti (5) kompletních paré Prováděcího projektu. Pokud bude taková jeho revidovaná a/nebo doplněná verze předchozí připomínky Budoucího pronajímatele dostatečně reflektovat, poskytne Budoucí pronajímatel Budoucímu nájemci k takovému Prováděcímu projektu svůj konečný písemný souhlas nejpozději do pěti (5) dnů od jeho obdržení od Budoucího nájemce.
- 3.5 Úřední vyjádření a Pojištění: Na základě obdržení písemného souhlasu Budoucího pronajímatele ke kompletnímu paré Prováděcího projektu, Budoucí nájemce na vlastní náklady zajistí a Budoucímu pronajímateli



nejpozději do pěti (5) dnů po jeho konečném písemném odsouhlasení Budoucím pronajímatelem podle odstavce 3.4 této Smlouvy doručí

- (a) originály či úředně ověřené kopie kladných vyjádření k Prováděcímu projektu (ve finální verzi dříve písemně odsouhlasené Budoucím pronajímatelem) od veškerých příslušných úřadů a orgánů (zejména včetně kladných vyjádření úřadů a orgánů z oblasti požární, hygienické a bezpečnosti práce), které bude na základě odůvodněného názoru Budoucího pronajímatele podle příslušných právních předpisů či požadavků příslušného stavebního úřadu nutno zajistit pro účely následného vydání rozhodnutí/souhlasu příslušného stavebního úřadu v právní moci pro provedení Prací Nájemce (jak je blíže uvedeno v odstavci 3.7 této Smlouvy) s tím, že pokud v průběhu zajišťování Budoucím nájemcem takových kladných vyjádření bude jakýmkoliv příslušným úřadem či orgánem vyžadována jakákoliv úprava Prováděcího projektu (ve finální verzi dříve písemně odsouhlasené Budoucím pronajímatelem), pak bude jakákoliv taková úprava nejdříve podléhat dalšímu předchozímu písemnému souhlasu Budoucího pronajímatele (kterýžto souhlas nebude bezdůvodně odepřen či zdržován); a
- (b) kopie platných pojistných smluv či platných příslibů pojistného krytí (uzavřených s či vydaných pojišťovnami oprávněnými v České republice k provozování pojišťovací činnosti) pro Budoucího pronajímatele písemně přijatelných svou formou i obsahem, které budou zahrnovat (i) stavebně-montážní pojištění na provádění Prací Nájemce, kteréžto pojištění bude udržováno s minimálním limitem pojistného plnění ve výši součtu objektivně odhadovaných hodnot jednotlivých položek Prací Nájemce a výši spoluúčasti Budoucího nájemce nepřesahující částku 5% z částky takového součtu; a (ii) pojištění odpovědnosti Budoucího nájemce za škody vyplývající z provádění Prací Nájemce či škody vzniklé v souvislosti s takovým prováděním, kteréžto pojištění se bude vztahovat na případy poranění či úmrtí osob a poškození majetku, včetně škod na Centru či Budově (včetně Prostor) a bude udržováno s minimálním limitem pojistného plnění ve výši [REDAKCE] CZK a výši spoluúčasti Budoucího nájemce nepřesahující částku [REDAKCE] z takové částky.

- 3.6 **Výzva k převzetí Prostor:** Za podmínky, že Budoucí nájemce včas a řádně splnil veškeré své povinnosti uvedené v této Smlouvě (zejména včetně úhrady částky Zajištění v plné výši podle podmínek odstavce 2.2 této Smlouvy, doručení Budoucímu pronajímateli Prováděcího projektu podle podmínek odstavců 3.3 a 3.4 této Smlouvy, doručení Budoucímu pronajímateli kladných vyjádření k Prováděcímu projektu od veškerých příslušných úřadů a orgánů plus pojistných smluv či příslibů pojistného krytí podle odstavce 3.5 této Smlouvy), Budoucí pronajímatel doručí Budoucímu nájemci nejpozději během pěti (5) Pracovních dnů po takovém splnění veškerých povinností Budoucího nájemce písemnou výzvu k převzetí Prostor (dále jen "Výzva k převzetí Prostor").

Nejpozději do tří (3) dnů po doručení Výzvy k převzetí Prostor Budoucí pronajímatel předá (za podmínky předchozího předložení Budoucímu nájemcem příslušných kopií platných pojistných smluv, předložil-li předtím Budoucí nájemce podle odstavce 3.5(b) této Smlouvy pouze kopie platných příslibů pojistného krytí) a Budoucí nájemce převezme Prostory (včetně podstatně dokončených Prací Pronajímatele, avšak s tím, že po takovém dni bude Budoucí pronajímatel oprávněn případně provádět a dokončovat takové kompletační práce v či na Prostorách, které nemožno nepříznivě ovlivnit provádění a dokončování Prací Nájemce) za účelem zahájení provádění Prací Nájemce podle Prováděcího projektu (ve finální verzi dříve písemně odsouhlasené Budoucímu pronajímatelem) s tím, že pokud Budoucí nájemce v takové 3-denní lhůtě Prostory od Budoucího pronajímatele písemně nepřevzme (k čemuž bude Budoucí nájemce oprávněn pouze v případě, kdyby Práce Pronajímatele v takovou dobu nebyly podstatně dokončeny (ledaže se strany v předávacím protokolu dohodnou jinak)), pak se bude mít za to, že Prostory (včetně dokončených Prací Pronajímatele) byly Budoucímu pronajímatelem Budoucímu nájemci včas a řádně předány.

- 3.7 **Zahájení provádění Prací Nájemce:** Nejpozději do posledního dne druhého (2.) týdne po obdržení Výzvy k převzetí Prostor Budoucí nájemce na vlastní výdaje:

- (a) zajistí vydání rozhodnutí/souhlasu příslušného stavebního úřadu v právní moci pro provedení Prací Nájemce podle Prováděcího projektu (ve finální verzi dříve písemně odsouhlasené Budoucímu pronajímatelem) a v uvedené lhůtě doručí Budoucímu pronajímateli úředně ověřenou kopii takového rozhodnutí/souhlasu; a
- (b) zahájí provádění Prací Nájemce v Prostorách s tím, že text a obsah ustanovení článku 8 Nájemní smlouvy budou stranami považovány rovněž za nedílnou a účinnou součást této Smlouvy a budou se obdobně vztahovat i na provádění Prací Nájemce podle této Smlouvy.

Strany tímto výslovně souhlasí, že provádění jakýchkoliv Prací Nájemce smí být Budoucímu nájemcem zahájeno výhradně po vydání rozhodnutí/souhlasu příslušného stavebního úřadu v právní moci pro provedení Prací Nájemce podle Prováděcího projektu (ve finální verzi dříve písemně odsouhlasené Budoucímu pronajímatelem)

*Sema*

podle výše uvedených podmínek tohoto odstavce 3.7, ledaže by Budoucí pronajímatel písemně odsouhlasil (podle svého uvážení a za takových podmínek a požadavků, kterými může Budoucí pronajímatel takový souhlas podmínit) dřívější zahájení provádění Prací Nájemce (a za podmínky, že aplikace ustanovení odstavce 8.6 Nájemní smlouvy tím nebude dotčena).

- 3.8 **Dokončení Prací Nájemce:** Budoucí nájemce se zavazuje, že na své vlastní náklady a výdaje kvalitním a odborným způsobem Práce Nájemce provede v souladu s (i) Prováděcím projektem (ve finální verzi dříve písemně odsouhlasené Budoucím pronajímatelem); (ii) příslušným rozhodnutím/souhlasem příslušného stavebního úřadu v právní moci pro provedení Prací Nájemce podle Prováděcího projektu (ve finální verzi dříve písemně odsouhlasené Budoucím pronajímatelem); (iii) Příručkou provádění Prací Nájemce; a (iv) ustanoveními článku 8 Nájemní smlouvy (která obdobně tvoří nedílnou a účinnou součást této Smlouvy) a Práce Nájemce zcela dokončí nejpozději do 1. května 2007, včetně vydání (na náklady Budoucího nájemce) kolaudačního souhlasu ohledně dokončených Prací Nájemce ze strany příslušného stavebního úřadu (s tím, že v uvedené lhůtě Budoucí nájemce doručí Budoucímu pronajímateli úředně ověřenou kopii takového kolaudačního souhlasu, včetně veškerých dokumentů souvisejících s dokončením Prací Nájemce, které podle příslušných právních předpisů či požadavků příslušného stavebního úřadu bylo nutno předložit pro účely vydání takového kolaudačního souhlasu ohledně dokončených Prací Nájemce, kteréžto dokumenty se budou minimálně sestávat z dokumentů uvedených v Příloze 5 této Smlouvy).
- 3.9 **Porušení ze strany Budoucího nájemce:** Bez omezení ustanovení odstavců 2.3 a/nebo 4.2 této Smlouvy, pokud Budoucí nájemce poruší kteroukoliv ze svých povinností uvedených v článku 3 a/nebo v odstavci 8.1 této Smlouvy a jakékoliv takové porušení nebude Budoucím nájemcem napraveno do tří (3) Pracovních dnů od obdržení Budoucím nájemcem písemného oznámení o takovém porušení od Budoucího pronajímatele, pak bude Budoucí pronajímatel oprávněn (aniž by tím bylo omezeno právo Budoucího pronajímatele domáhat se náhrady škody) si částku Zajištění či jakoukoliv její část (včetně veškerého na ní případně narostlého úroku) ponechat jako související smluvní pokutu a navíc bude Budoucí pronajímatel oprávněn od této Smlouvy (na základě písemného oznámení o odstoupení podaného Budoucím nájemcem) odstoupit ke dni doručení takového oznámení o odstoupení Budoucímu nájemci.
- 3.10 **Porušení ze strany Budoucího pronajímatele:** Za podmínky, že Budoucí nájemce předtím včas a řádně splnil veškeré své povinnosti uvedené v této Smlouvě (zejména včetně úhrady částky Zajištění v plné výši podle podmínek odstavce 2.2 této Smlouvy, doručení Budoucímu pronajímateli Prováděcího projektu podle podmínek odstavců 3.3 a 3.4 této Smlouvy, doručení Budoucímu pronajímateli kladných vyjádření k Prováděcímu projektu od veškerých příslušných úřadů a orgánů plus pojistných smluv podle odstavce 3.5 (respektive odstavce 3.6) této Smlouvy) a s výjimkou příčin mimo kontrolu Budoucího pronajímatele, pokud Budoucí pronajímatel poruší kteroukoliv ze svých povinností uvedených v odstavci 3.6 této Smlouvy a jakékoliv takové porušení nebude Budoucím pronajímatelem napraveno do tří (3) Pracovních dnů od obdržení Budoucím pronajímatelem písemného oznámení o takovém porušení od Budoucího nájemce, pak bude Budoucí nájemce oprávněn od této Smlouvy (na základě písemného oznámení o odstoupení doručeného Budoucímu pronajímateli během jednoho (1) týdne po vzniku kterékoliv z příčin pro odstoupení uvedených výše v tomto odstavci, jinak takové právo zanikne) odstoupit ke dni doručení takového oznámení o odstoupení Budoucímu pronajímateli.

Na základě takového platného odstoupení Budoucího nájemce od této Smlouvy bude Budoucí nájemce oprávněn od Budoucího pronajímatele požadovat kompenzaci (s vyloučením práva na náhradu jakékoliv další škody) skutečných a prokazatelných nákladů, které mu do té doby vznikly v souvislosti s přípravou Prováděcího projektu podle podmínek této Smlouvy. Navíc, na základě takového platného odstoupení Budoucího nájemce od této Smlouvy Budoucí pronajímatel na bankovní účet písemně určený Budoucím nájemcem převede v té době aktuální částku Zajištění obdrženou od Budoucího nájemce přede dnem takového odstoupení (plus veškerý na ní případně narostlý úrok) nejpozději během patnácti (15) Pracovních dnů poté, co Budoucí pronajímatel od Budoucího nájemce v písemné formě údaje takového bankovního účtu obdržel.

#### ČLÁNEK 4. UZAVŘENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY

- 4.1 **Výzva k uzavření Nájemní smlouvy:** Strany se tímto neodvolatelně zavazují uzavřít Nájemní smlouvu nejpozději během pěti (5) Pracovních dnů po obdržení písemné výzvy Budoucího pronajímatele Budoucímu nájemci k uzavření Nájemní smlouvy (dále jen "Výzva k uzavření Nájemní smlouvy") s tím, že Budoucí pronajímatel se tímto neodvolatelně zavazuje doručit Budoucímu nájemci Výzvu k uzavření Nájemní smlouvy nejpozději během pěti (5) Pracovních dnů po dokončení Prací Nájemce a obdržení Budoucím pronajímatelem od Budoucího nájemce úředně ověřené kopie příslušného rozhodnutí o kolaudaci dokončených Prací Nájemce příslušného stavebního úřadu v právní moci (včetně veškerých dokumentů souvisejících s dokončením Prací Nájemce uvedených v odstavci 3.8 této Smlouvy). Ledaže bude mezi stranami písemně dohodnut jiný způsob a/nebo termín podpisu Nájemní smlouvy, strany podepíší Nájemní smlouvu v místě kancelář Budoucího pronajímatele na adrese Škrétova 12, Praha 2, a to pátý (5.) Pracovní den uvedený výše.

- 4.2 **Porušení uzavřít Nájemní smlouvu:** Pokud kterákoliv ze stran poruší svou povinnost doručit druhé straně jí řádně podepsanou Nájemní smlouvu v příslušné době uvedené v odstavci 4.1 této Smlouvy a takové porušení nenapraví ani v dodatečně lhůtě tří (3) Pracovních dnů od obdržení písemné výzvy druhé strany ke splnění takové povinnosti, pak strana, která svou povinnost neporušila, může požádat o určení obsahu předmětné smlouvy Rozhodčí soud, anebo bude oprávněna od této Smlouvy (na základě písemného oznámení o odstoupení podaného straně, která svou povinnost porušila) odstoupit ke dni doručení takového oznámení o odstoupení této straně. V případě takového porušení strana, která svou povinnost porušila, zaplatí (do patnácti (15) Pracovních dnů ode dne takového porušení takové své povinnosti) druhé straně smluvní pokutu (aniž by tím bylo omezeno právo strany, která svou povinnost neporušila, domáhat se náhrady škody) ve výši rovnající se výši částky Zajištění (a veškerého úroku na ní případně narostlého do dne splatnosti takové smluvní pokuty v případě takového porušení ze strany Budoucího nájemce). V případě, že taková smluvní pokuta bude splatná ze strany Budoucího nájemce, pak bude Budoucí pronajímatel oprávněn zcela či zčásti započíst částku takové pokuty oproti částce Zajištění (a veškerému úroku na ní případně narostlému do dne splatnosti takové smluvní pokuty).

#### ČLÁNEK 5. OZNÁMENÍ

- 5.1 Veškerá oznámení vyžadovaná či povolená podle této 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 Smlouvy bude považováno za řádně doručené:
- 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;
  - pokud bylo odesláno doporučenou poštou, druhým Pracovním dnem následujícím po dni uvedeném na příslušném poštovním podacím lístku; anebo
  - 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 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 Budoucího pronajímatele: Centrum Praha Jih-Chodov s.r.o.  
Škrétova 12  
120 00 Praha 2

K rukám: Výkonný ředitel

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

K rukám: Starosta městské části

#### ČLÁNEK 6. JAZYK, ROZHODNÉ PRÁVO A ŘEŠENÍ SPORŮ

- 6.1 Tato Smlouva bude podepsána v českém jazyce.
- 6.2 Tato Smlouva a jakékoliv spory z ní vzniklé se budou řídit právními předpisy České republiky, zejména ustanoveními § 289 a násl. obchodního zákoníku.

- 6.3 Jakékoliv spory vzniklé z této 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 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. Budoucí pronajímatel určí jednoho rozhodce a Budoucí nájemce určí jednoho rozhodce. Pokud buď Budoucí pronajímatel nebo Budoucí 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 Budoucím nájemcem a Budoucím 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 7.

##### ODDĚLITELNOST, POKRAČUJÍCÍ ÚČINEK, ÚPLNOST A ZMĚNY SMLOUVY

- 7.1 Pokud bude jakékoliv ustanovení této Smlouvy prohlášeno kdykoliv za neplatné, neúčinné nebo nevynutitelné, potom v každém takovém případě tím zbývající ustanovení této Smlouvy nebudou dotčena a veškerá ostatní ustanovení této Smlouvy zůstanou v platnosti, účinnosti a vynutitelná v nejšířším rozsahu přípustném právními předpisy. Strany se tímto zavazují nahradit neplatná, neúčinná nebo nevynutitelná ustanovení novými, kterážto nová ustanovení budou svým významem co nejbližší takovým neplatným, neúčinným nebo nevynutitelným ustanovením.
- 7.2 Bez ohledu na jakékoliv ukončení této Smlouvy, veškerá neuspokojená práva a nároky (a jim odpovídající povinnosti) vyplývající z této Smlouvy zůstanou v plné platnosti a účinnosti a přetrvávají takové vypršení či předčasné ukončení této Smlouvy.
- 7.3 Tato Smlouva obsahuje úplnou dohodu obou stran a neexistují žádná jiná ujednání, ústní či písemná, která by upravovala předmět této Smlouvy, anebo, pokud taková ujednání existovala, jsou tímto zrušena a nahrazena touto Smlouvou. Jakákoliv změna či úprava této Smlouvy, anebo vyvázání z ní (celková či částečná), musejí mít písemnou formu a být podepsána oběma stranami.

#### ČLÁNEK 8.

##### POSTOUPENÍ

- 8.1 Souhlas s postoupením: Budoucí nájemce bez předchozího písemného souhlasu Budoucího pronajímatele udělovaného pro každý jednotlivý případ nepostoupí (ani jinak nepřevéde) svá práva ani nepřenese (ani jinak nepřevéde) své povinnosti vyplývající z této Smlouvy (ať už smluvně, ze zákona či jinak), nezastaví ani nezatíží, vcelku či zčásti, svá práva/nároky z této Smlouvy.
- 8.2 Postoupení Budoucím pronajímatelem: Budoucí pronajímatel bude bez souhlasu Budoucího nájemce oprávněn postoupit (nebo jinak převést) jakákoliv či veškerá svá práva a přenést (nebo jinak převést) jakékoliv či veškeré své povinnosti vyplývající z této Smlouvy, a zastavit nebo zatížit, vcelku či zčásti, svá práva/nároky vyplývající z této Smlouvy (zejména včetně práva na Zajištění a/nebo jiné pohledávky podle této Smlouvy) ve prospěch třetí osoby, zejména včetně převodu (avšak za předpokladu písemného oznámení Budoucího pronajímatele Budoucímu nájemci o takovém převodu) veškerých práv a povinností Budoucího pronajímatele vyplývajících z této Smlouvy na tuzemskou společnost ze skupiny Rodamco nebo na jakéhokoliv případného budoucího vlastníka Budovy.

#### ČLÁNEK 9.

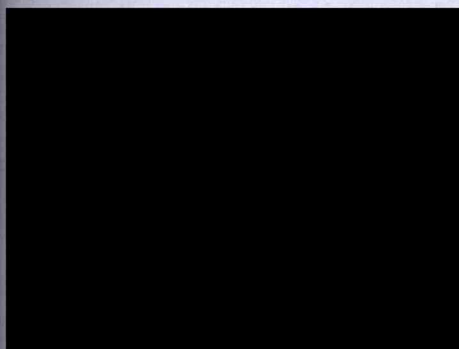
##### ZÁVAZNOST, PLATNOST A ÚČINNOST

- 9.1 Tato Smlouva bude zavazovat a opravňovat Budoucího pronajímatele a Budoucího nájemce a jejich příslušné právní nástupce a povolené postupníky.
- 9.2 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma stranami.

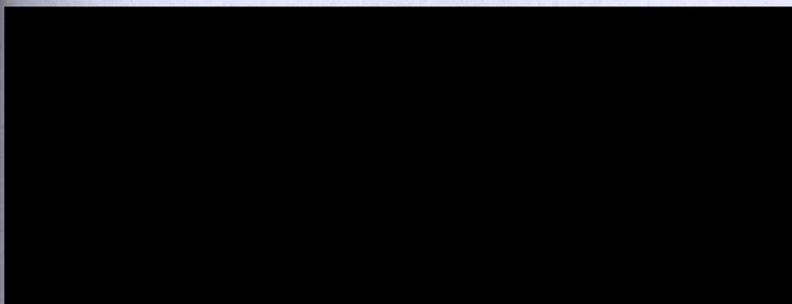
[Podpisy následují na další straně]

Budoucí pronajímatel a budoucí nájemce podepsali tuto Smlouvu dne, měsíce a roku uvedených shora.

Za budoucího pronajímatele:



Za budoucího nájemce:



*Signature*



**Příloha 1**

**Úplné znění Nájemní smlouvy**

SMLOUVA O NÁJMU Č. \_\_\_\_\_ K JEDNOTCE Č. 2.010

Městská část Praha 11

*C. C. 2007*

# CENTRUM CHODOV

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

Nájemce: Městská část Praha 11

Datum: [\*]

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

Poznámky: \_\_\_\_\_

*Slečan*

## SMLOUVA O NÁJMU (JEDNOTKA Č.: [REDAKCE])

uzavřená dne [\*] 2007 mezi:

Centrum Praha Jih-Chodov s.r.o., [REDAKCE] se sídlem Na Můstku 9, 110 00 Praha 1, Česká republika, zastoupená [REDAKCE] jednatelem, a [REDAKCE] jednatelem, oprávněnými společně podepisovat za společnost

(dále jen "Pronajímatel")

-a-

Městská část Praha 11, [REDAKCE] se sídlem Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 11, Česká republika, zastoupená [REDAKCE] starostou

(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, Budov 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 [*] 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 vynásobené relevantními údaji o spotřebě odečtenými z podružného měřiče příslušného media za rozhodné účtovací období takového media;

*[Handwritten signature]*

"Nájemné"	znamená částku CZK ekvivalentu 5,- (pět) EUR vynásobenou celkovým počtem metrů čtverečních výměry Prostor uvedené v této Nájemní smlouvě a dále vynásobenou dvanáctí (12), kterážto celková roční částka (rovnající se v úhrnu částce ████████ 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;
"Povolené 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 118 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 dvě a půl (2,5%) 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.

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, pronájmy 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 Prostorami 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 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 vyhlášován, 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 Dobu trvání počínaje Konečným dnem otevření a bez ohledu na jakoukoliv související fakturu, která může být Pronajímatelem vystavena, Nájemce bude hradit Pronajímatelem 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 Pronajímatelem 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 Pronajímatelem a Nájemcem dohodli, že Nájemné za období Doby trvání ode Dne zahájení nájmu do posledního dne kalendářního čtvrtletí, ve kterém nastal Konečný den otevření, (včetně) se bude rovnat paušální částce CZK ekvivalentu 2.360,- (dva tisíce tři sta šedesát) EUR.

#### ČLÁNEK 6. ZAJIŠTĚNÍ

- 6.1 **Zajištění:** Před dnem podpisu této Nájemní smlouvy Nájemce na bankovní účet Pronajímatele převedl zajištění ve výši odpovídající částce čtvrtletní platby Nájemného (navýšené o 19%) (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 Dobu trvání udržována v takové výši, která bude odpovídat takové počáteční částce čtvrtletní platby Nájemného (navýšené o 19%) plus jakémukoliv jejímu následnému navýšení (dále jen "Zajištění"). Pronajímatelem 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 jakékoli 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 připisovaného 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 obdržena Pronajímatelem od Nájemce na základě této Nájemní smlouvy bude určena 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 jakéhokoli 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 media 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 Pronajímátel vlastním jménem a na vlastní účet a za tím účelem se Pronajímátel 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 Pronajímátel 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 Pronajímátemi budou Pronajímátemi na výzvu uhrazeny Nájemcem). Ledaže by kogentní ustanovení právních předpisů stanovovala jinak, Nájemce se po celou dobu trvání zavazuje odebrat elektrickou energii do Prostor od Pronajímátele a Pronajímátel 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 Pronajímátemem 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 Pronajímátemi 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 Pronajímátemi. Za účelem zajištění dodávek elektrické energie do Prostor ze strany Pronajímátele se Pronajímátel a Nájemce zavazují uzavřít (nejpozději během jednoho (1) měsíce po Konečném dni otevření) Pronajímátemem 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 Pronajímátele podle odstavce 7.4 výše bude Nájemce hradit Pronajímátemi náklady na dodávky elektrické energie do Prostor v měsíčních (nebo v takových jiných účtovacích obdobích, jak Pronajímátel podle svého výlučného rozhodnutí může požadovat) platbách hrazených zpětně nejpozději do desátého (10.) dne po obdržení od Pronajímátele 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 Pronajímátemem či který bude uveden v každé související konečné fakturě Pronajímátele za náklady na dodávky elektrické energie do Prostor). Bez ohledu na výše uvedené, Pronajímátel si vyhrazuje právo požadovat (a Nájemce se na základě případného uplatnění takového práva Pronajímátemem zavazuje tak činit), aby Nájemce hradil Pronajímátemi náklady na dodávky elektrické energie do Prostor v měsíčních nebo čtvrtletních zálohových platbách v takových přiměřených výších, které Pronajímátel může odůvodněně požadovat.

#### ČLÁNEK 8. ÚPRAVY A PRÁCE NÁJEMCE

- 8.1 **Provádění Úprav:** Nájemce nebude provádět žádné Úpravy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímátele (který bude obsahovat souhlas Pronajímátele s daňovým odepisováním hodnoty každých takto odsouhlasených Úprav ze strany Nájemce) pro každý jednotlivý případ. Jakékoliv Úpravy odsouhlasené Pronajímátemem 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 Pronajímátemem schválených dodavatelů pro vybrané dodávky) a v souladu s požadavky Pronajímátele.
- 8.2 **Souhlas s plány a dodavatelé Nájemce:** Před provedením jakýchkoliv Úprav odsouhlasených Pronajímátemem podle odstavce 8.1 této Nájemní smlouvy předloží Nájemce Pronajímátemi k jeho dalšímu písemnému odsouhlasení (které nebude v žádném případě zakládat jakoukoliv odpovědnost Pronajímátele 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 Pronajímátel 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 přiměřeně přijatelné pro Pronajímátele).
- 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 Pronajímátemem. 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 nutně 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, elektrorozvodné, 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 25.000,- (dvacet pět tisíc) 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 jakéhokoliv 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 Pronajímatel z Prostor veškeré Úpravy odstraní (výlučně na náklady Nájemce), ledaže by se strany nejpozději 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 povinností na straně Nájemce, kdy o tom, zda některé nebo všechny Úpravy budou ponechány v Prostorách jako součásti 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 Pronajímatel s tím, že jakákoliv taková případná částka kompenzace může být (dle uvážení Pronajímatele) Pronajímatel (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 povinností 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 Pronajímatel budou považovány za Nájemcem opuštěné a mohou na základě volby Pronajímatele buď zůstat v Prostorách nebo být z Prostor odstraněny na náklady Nájemce Pronajímatel.
- 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 Povolenému užívání a dodržovat a neporušovat či neumožnit porušování jakýchkoliv příslušných právních předpisů a podmínek či pravidel, podle nichž je Centrum Pronajímatel provozováno;
  - (b) **Způsob provozování:** Provozovat Prostory způsobem slučitelným s jejich umístěním v obchodním centru nejvyššího standardu a neprodleně podniknout všechna opatření, která budou přiměřeně nezbytná k zabránění svým potenciálním návštěvníkům v rušivém chování v Budově a/nebo v zařízeních Centra;
  - (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;