

- (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 potřeba) 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 výlučného 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 dodavatelé) 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 mimořádně 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 samostatně 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 hlučnosti, 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 (nezahrnující 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 vyplývajících z této Nájemní smlouvy, budou na náklady Nájemce opravena buď (i) Nájemcem ke spokojenosti Pronajímatele (pokud potřebné opravy nejsou konstrukční a neovlivňují žádné technické 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 Doby 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) jakákoliv media (včetně dodávek 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 dodávek 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 dodávek 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 přerušeni nebo pozastavení dodávky jakéhokoliv media a/nebo služby a v takovém důsledku bude podstatným způsobem omezeno či vůbec znemožněno provozování Povoleného užívání Nájemcem v Prostorech 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 Prostorech 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 Povoleného užívání Nájemcem v Prostorech, 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 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 Měřené 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:
- 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
 - 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 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 12.1(a), pak jakékoliv následné neuhrazení Nájemného nebo jakéhokoliv jiného finančního závazku ze strany Nájemce v době splatnosti podle této Nájemní smlouvy během takového dvanáctiměsíčního období bude zakládat Příklad porušení bez dalšího oznámení Pronajímatele Nájemci o takové skutečnosti;

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 "Příklad porušení"):
- 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 jakéhokoliv jiného finančního závazku ze strany Nájemce v době splatnosti podle této Nájemní smlouvy během takového dvanáctiměsíčního období bude zakládat Příklad porušení bez dalšího oznámení Pronajímatele Nájemci o takové skutečnosti;
 - 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;
 - pokud jsou Prostory či jejich podstatná část Nájemcem nepochybně trvale opuštěny po dobu delší než tři (3) dny;
 - pokud Nájemce nedoplní během lhůty písemně určené Pronajímatelem částku Zajištění do výše požadované odstavcem 6.1 této Nájemní smlouvy;
 - pokud Nájemce používá Prostory pro jiné než Povolené užívání;

- (f) pokud Nájemce postoupí či přenese (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 Prostorám 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 odstoupuje 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 užívat Prostor Nájemci či jakýmkoliv jiným osobám znemožnit a s přihlédnutím k odstavci 8.5 této Nájemní smlouvy jejich veškerý majetek z Prostor 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 Povolenoého 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 Povolenoého 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 podnájemem: Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele udělovaného pro každý jednotlivý případ (i) nepostoupí (ani jinak nepřevéde) svá práva ani nepřeneše (ani jinak nepřevéde) 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 podnájmu 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 minimálně ve výši 15,0 mil. CZK a výše spoluúčasti Nájemce nepřesáhne částku 5% 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 hasicího 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 pojišťovnami 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 █████ CZK a výše spoluúčasti Pronajímatele nepřesáhne částku █████ 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 hasicího 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 neuživatelnými 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 neuživatelnými 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 nevynutitelná ustanovení novými, kterážto nová ustanovení budou svým významem co nejbližší takovým neplatným, neúčinným nebo nevynutitelným 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.

Starosta

- 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 kdekoli 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. RŮZNÉ

- 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 Povolného 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 Povolného 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 (ledaže by Pronajímatel měl v takové době v Budově 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 Povolného užívání v takových náhradních prostorách (vybavených Pronajímatelem na vlastní náklady v odpovídajícím standardu), v kterémžto případě bude Nájemce Pronajímateli za pronájem takových náhradních prostor hradit Nájemné a Měřené 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]

Sedláček

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

Za Pronajímatele:

Centrum Praha Jih-Chodov s.r.o.:

Podpis:

Podpis:

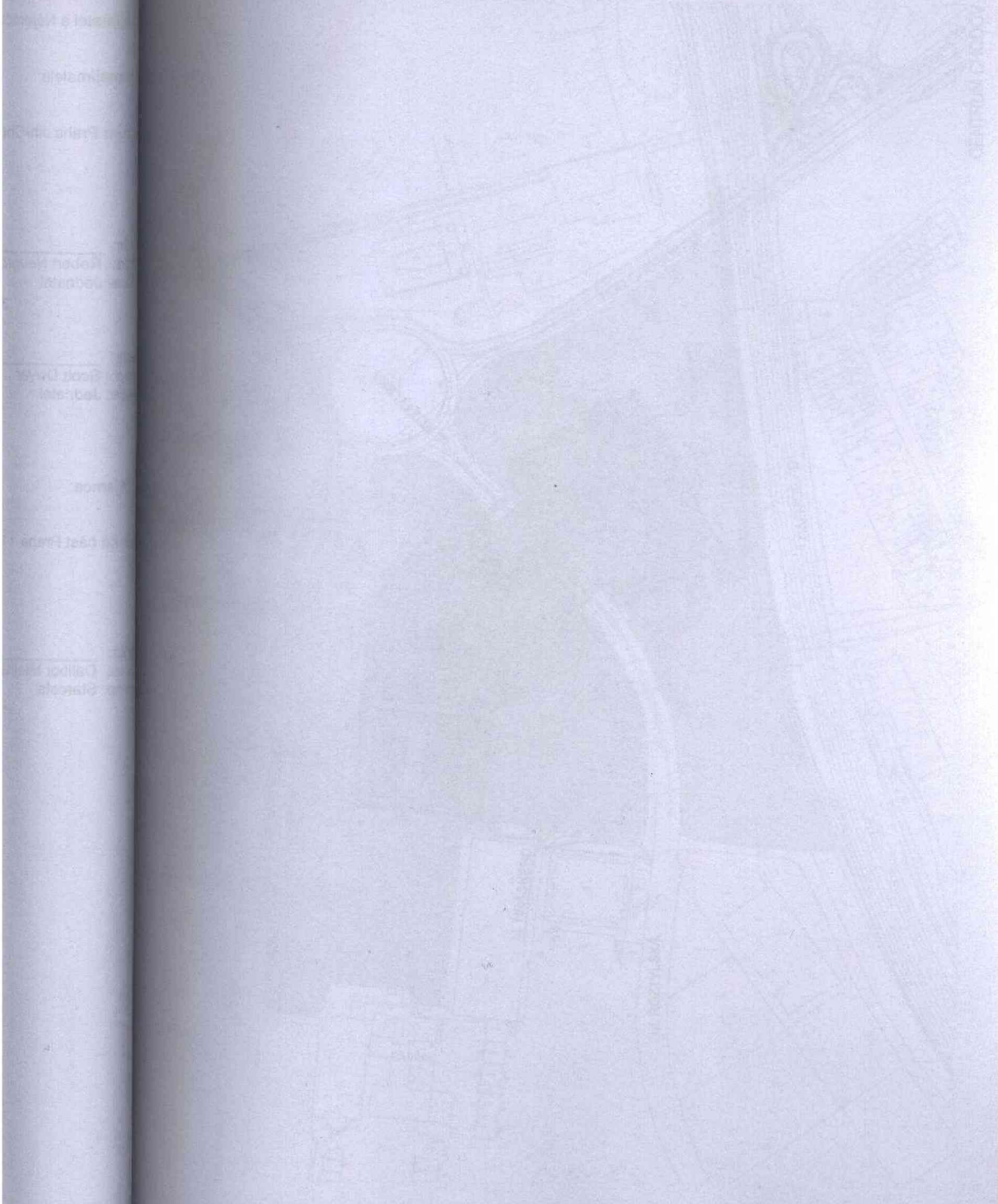
Za Nájemce:

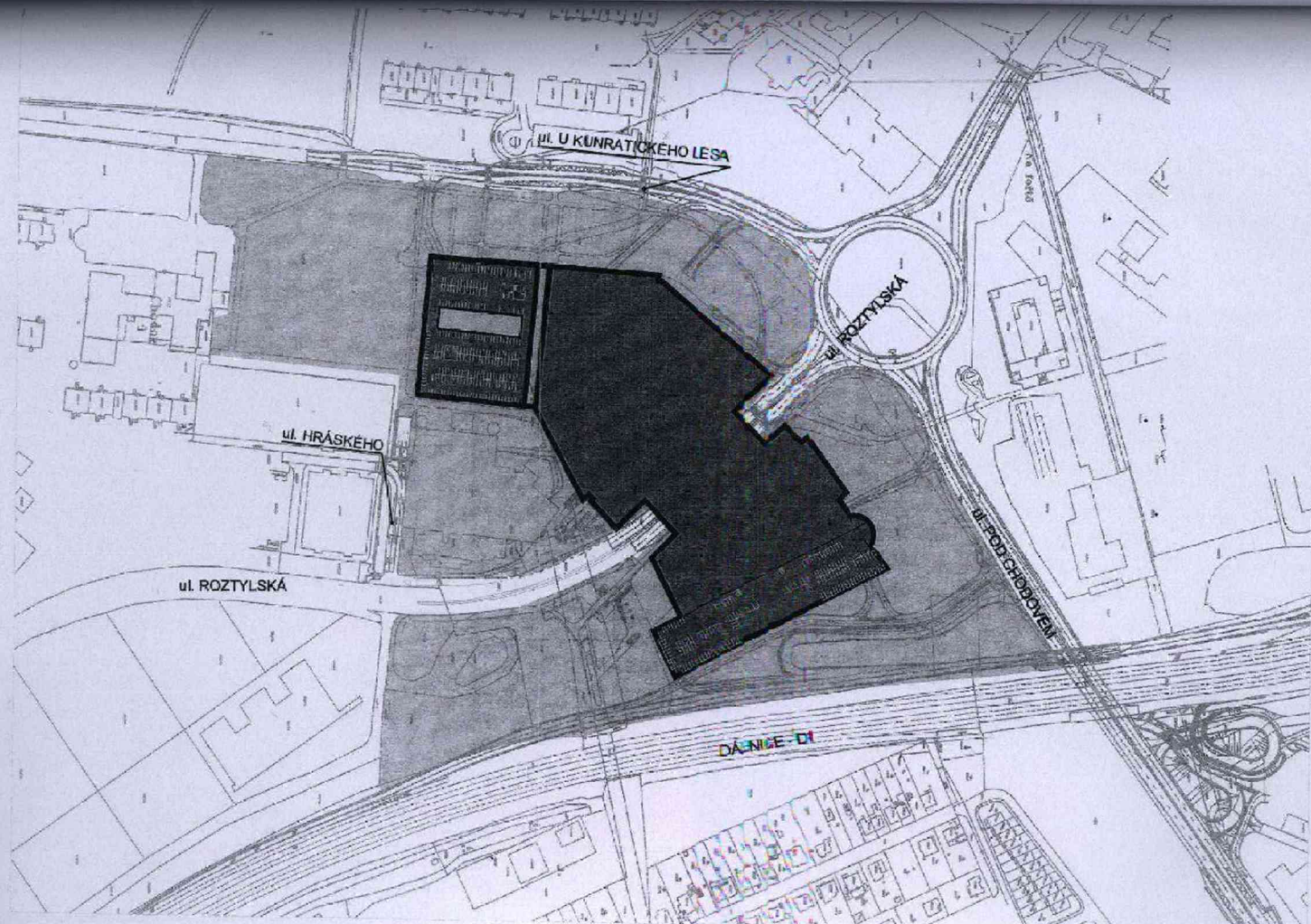
Městská část Praha 11:

Podpis:

Sch

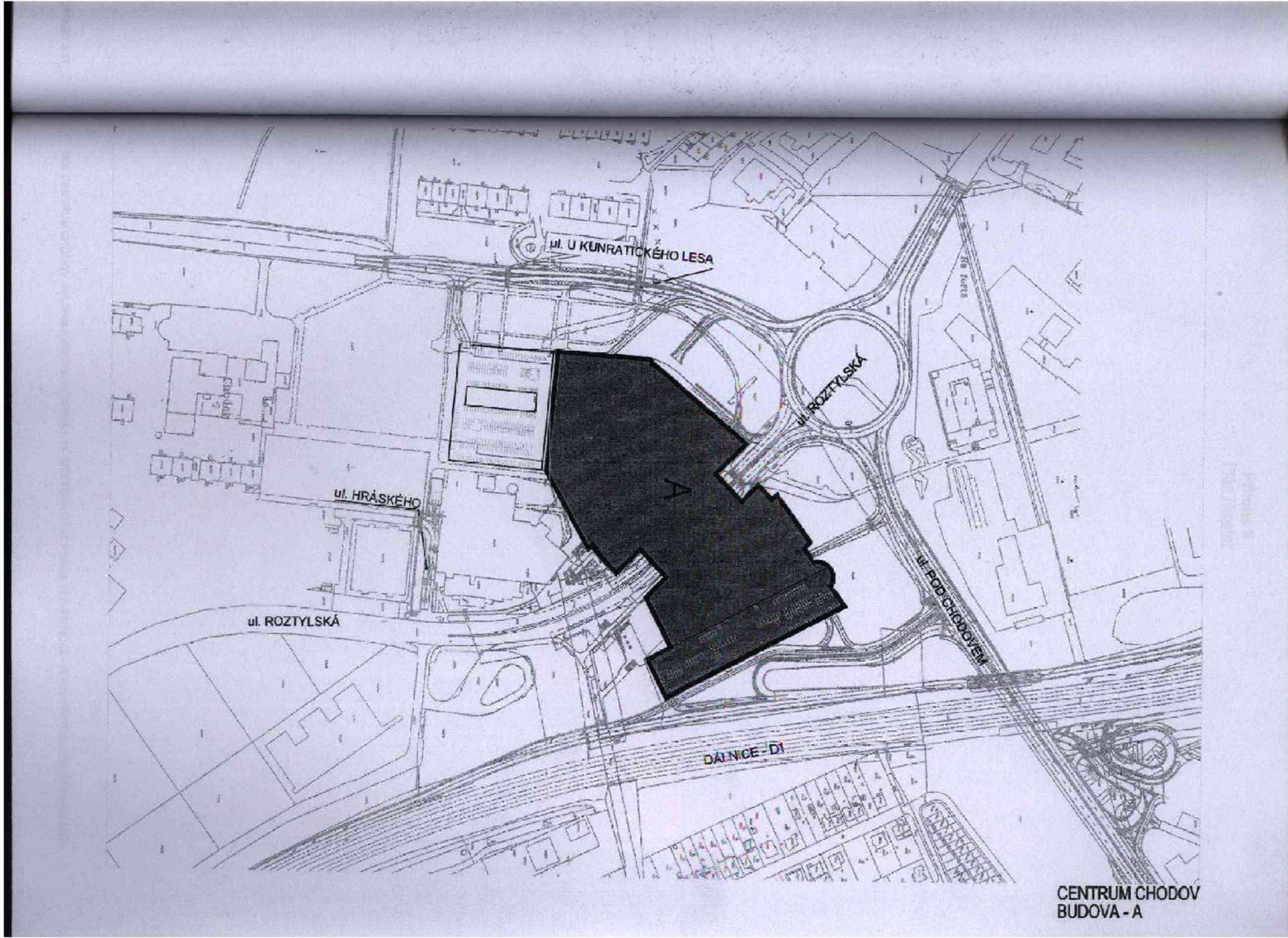
Příloha 1
Plán Pozemků a Centra





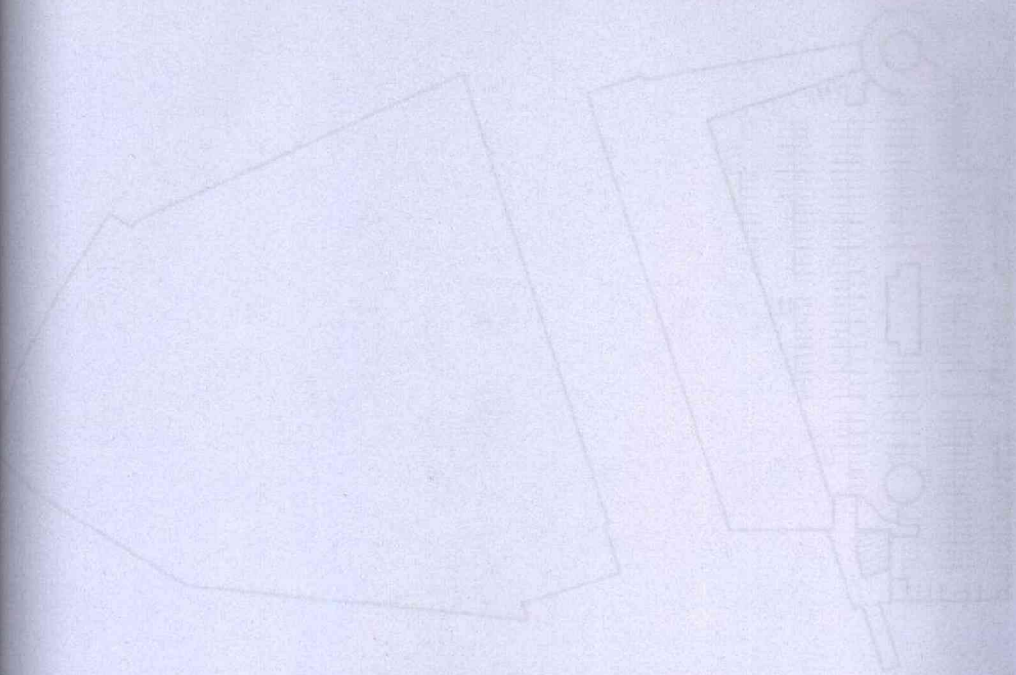
CENTRUM CHODOV

Příloha 2
Plán Budovy

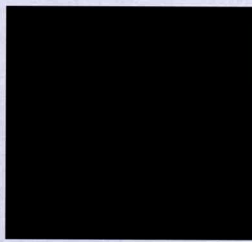
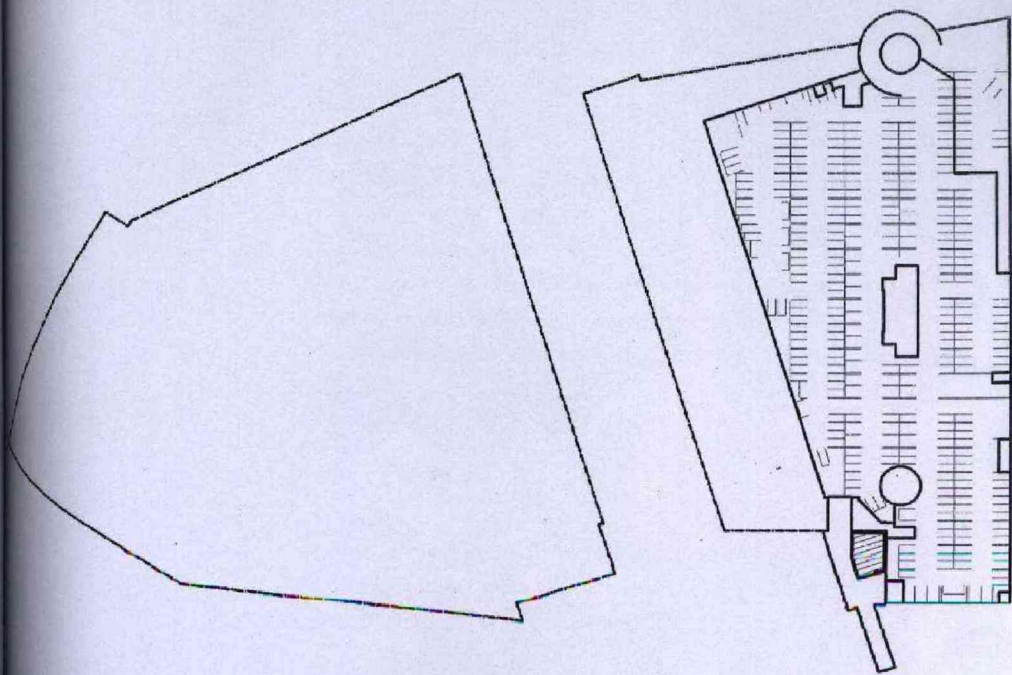


CENTRUM CHODOV
BUDOVA - A

Příloha 3
Plán Prostor



CENTRUM CHODOV
STŘEŠKA 4, 2. PŘÍZEMÍ, Č. 15/1



CENTRUM CHODOV
BUDOVA - B, 2. PODZEMNÍ PODLAŽÍ

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, plné, hladké jednokřídlové 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/uzavření 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.

Příloha 5
Seznam Prací Nájemce

Příručka provádění prací nájemce

- Filosofie obchodního centra
- Všeobecný popis prací pronajímatele
- Všeobecné požadavky na projekt výkladců
- Doporučené a zakázané materiály
- Všeobecné podmínky pro reklamní nápisy nájemců
- Požadavky na projektovou dokumentaci nájemce
- Základní technické informace
 - Požadavky a omezení ve vztahu na užitná zatížení
 - Požadavky a omezení ve vztahu na instalace elektro, topení, chlazení a vzduchotechniky
 - Požadavky na požární ochranu

Úvodní projektové podklady

- Púdorys nájemní jednotky s vyznačením napojovacích míst všech vedení a připojovací kapacity pro pronájemní jednotku.
- Púdorys příslušného podlaží centra s vyznačením nájemní jednotky
- Púdorys střechy (pokud je relevantní)
- Řez příslušnou částí objektu

Příloha 3

[ÚMYSLNĚ VYPUŠTĚNO]

Příloha 4

Minimální informace, které budou obsaženy v Prováděcím projektu

Prováděcí projekt bude obsahovat:

- 1. Účovní a technický zjednotkový záznam
- 2. Architektonicko-stavební část
- 3. Stavební část
- 4. Část stavebního zjednotkování
- 5. Část elektroinstalace (EPS, ETO, EDS, rozvody a is. Rozvody)
- 6. Část VT (vzd. kanalizace)
- 7. Část VZ (společný, individuální)
- 8. Část VZT (včetně tepelné a chladící)
- 9. Detailní výkresy nápisů a výhledových plánů
- 10. Ostatní bezpečnostní řešení

Průběžný obsah prováděcí části:

Architektonicko - stavební část

- 1. Technická zpráva
- 2. Podoba obchodní jednotky 1:50
- 3. Výkres stěpa resp. pohledů včetně upřesnění výškových rozlišení světla, EPS, rozvody VZT, svícení, stříhání 1:50, Konstrukce zavěšeného podhledu
- 4. Řez jednotkou a výhledem 1:50
- 5. Pohledy na stěny interiéru v měřítku 1:20
- 6. Dopravní řešení na průčelí obchodu včetně střešní konstrukce vápnu a vyústění 300 v svislosti 1:20
- 7. Charakteristické detaily průčelí včetně detailů prosuňování tekutiny, teplo a výhledem 300 v měřítku 1:10 (1:5)
- 8. Výkresy a popisy materiálů, povrchů a barev, tabulky ovládací, potěšení, výškové rozlišení, nápisů apod.

Stavební část

- 1. Technická zpráva
- 2. Stavební konstrukce a úpravy
- 3. Detail stěny obchodu, vnitřní rolety
- 4. Stavební řešení konstrukce a popisy úprav průčelí jednotky - Průhledy obchodu, potěšení, střešní výhledy a vnitřních VZT, svícení, výkresy a popisy pomocných konstrukcí, průřez jednotky a jeho detaily konstrukce a úpravy

Část elektrických síťových rozvodů

- 1. Technická zpráva
- 2. Schéma rozvadež (Mátní pomocné obvody) včetně schématických a požární elektrických obvodů
- 3. Odstranění rozvodu VZT a jeho nového rozvodu v rozvadeži při požární ochraně EPS
- 4. Schéma (podrobný - řez) a vymezení:
 - přípojky elektrických spotřebičů
 - svítilen
 - ovládací a spínací
 - zásuvek
 - elektrického vedení včetně kabeľů, kabelových
- 5. Tabulka elektrických spotřebičů s uvedením rozlišení elektrického příkonu (kW) a příkonové napětí (V)
- 6. Údaje o elektrických vodičích (tabulka):
 - druh
 - počet a průměr vodičů
 - počet a tl. izolace před elektrifikací

Část elektrických slaboproudých rozvodů

- 1. Technická zpráva
- 2. Podrobné řešení zařízení a rozvody s popisem vedení
- 3. Úpravy rozvodů EPS v závislosti na místě rozvodu a příkonu

Prováděcí projekt bude obsahovat:

- průvodní a souhrnnou technickou zprávu
- Architektonicko-stavební část
- Statickou část
- Část elektro silnoproud
- Část elektro slaboproud (EPS, ERO, EZS, datové a tel. Rozvody)
- Část ZTI (voda, kanalizace)
- Část SHZ (sprinklery, hydranty)
- Část VZT (včetně topení a chlazení)
- Dílenské výkresy nápisů a vývěsních štítů
- Požárně bezpečnostní řešení

Požadovaný obsah jednotlivých částí:

Architektonicko – stavební část

1. Technická zpráva.
2. Půdorys obchodní jednotky 1:50.
3. Výkres stropu resp.pohledu včetně umístění všech zařízení (světla, EPS, výústky VZT, sprinklery, atd.) 1:50. Konstrukce zavěšeného podhledu.
4. Řez jednotkou a výkladem 1:50.
5. Pohledy na stěny interiéru v měřítku 1:25.
6. Barevný pohled na průčelí obchodu včetně aktuálních nápisů a vývěsního štítu v měřítku 1:25.
7. Charakteristické detaily průčelí včetně detailů prosvětlených reklamních nápisů a vývěsních štítů v měřítku 1:10, (1:5).
8. Vzorky a popisy materiálů, povrchů a barev, tabulky obkladů, podlahových krytin, nátěrů apod.

Statická část

1. Technická zpráva
2. Stavební konstrukce a ukotvení čelní stěny obchodu, případně rolety.
3. Stavební nosné konstrukce a podpěry uvnitř prodejní jednotky . Především uchycení podhledu a kotvení vnějších a vnitřních VZT jednotek. Výkresy a popis pomocných konstrukcí pro VZT jednotky a jejich statické působení na konstrukce majitele.

Část elektrických silnoproudých rozvodů

1. Technická zpráva
2. Schéma rozvaděče (hlavní i pomocné obvody) včetně základních el. parametrů elektrických přístrojů.
3. Odepínání zdroje VZT a nájemcova rozhlasu v rozvaděči při požáru zařízením EPS.
4. Schéma (půdorysy + řezy) s vyznačením:
 - přípojek elektrických spotřebičů
 - svítidel
 - ovladačů a spínačů
 - zásuvek
 - elektrického vedení včetně způsobu jejich uložení
5. Tabulka elektrických spotřebičů s uvedením instalace elektrického příkonu (kW) a provozního napětí (V)
6. Údaje o elektrických vedeních (tabulka):
 - druh
 - počet a průměr vodičů
7. Hodnota hl. jističe před elektroměrem.

Část elektrických slaboproudých rozvodů

1. Technická zpráva
2. Půdorys se všemi zařízeními a rozvody s popisem vedení
3. Úpravy rozmístění čidel EPS v důsledku montáže podhledu a příček.

4. Úpravy rozmístění či přemístění evakuačního rozhlasu dle přiček a pohledu v jednotce.
5. povinnost osadit na roletu nebo dveře magnetický kontakt napojený na centrální EZS.
6. Případné řešení vlastního rozhlasu, EZS.
7. Požadované telefonní linky.
8. Vlastní datové sítě.

Část ZTI (kanalizace, voda a plyn)

1. Technická zpráva
2. Púdorys vodovodu, příp. axonometrie. Příprava TUV. Vodoměrná sestava. Potřeba vody.
3. Púdorys a podélný řez kanalizace v jednotce. Napojení na příp. bod. Případné odvedení kondenzátu z VZT.

Část SHZ (sprinklery, hydranty)

5. Technická zpráva a výkresy úprav SHZ (sprinklerů, hydrantů) v důsledku prací nájemce, např. instalací pohledu nebo přiček.

Část VZT (včetně topení a chlazení)

1. Technická zpráva. Včetně uvedení mikroklimatických podmínek. Topné a chladicí výkony. Bilance výměny vzduchu + výpočet.
2. Púdorys a řez vzduchotechnických rozvodů a zařízení v měřítku 1:50.
3. Schéma napojení na topnou a chladicí vodu.
4. Seznam technického zařízení s popisem, rozměry a hmotnostmi od výrobce
5. Navrhované změny požárního odvětrání.

Dílenské výkresy nápisů a vývěsních štítů

Dílenské výkresy prosvětlených vývěsních štítů a nápisů zhotovených výrobcem musí být rovněž předloženy ke schválení. Výkresová dokumentace musí být odevzdána a odsouhlasena před započítáním výroby.

Výkresová dokumentace, týkající se označení vývěsních štítů, samostatných písmen a celkové výšky a šířky značení musí obsahovat rozměry a následující informace:

1. Označení materiálu a vzorky barev
2. Přesné specifikace osvětlení
3. Použité styly a typy písma.
4. Detaily výkresů označující přesné umístění a kotvení značení (vývěsního štítu) na čelní stěně obchodu a umístění všech skrytých kovových součástí včetně transformátorů a přístupových otvorů.

Požární bezpečnostní řešení

Nájemce vypracuje na své řešení obchodní jednotky požárně bezpečnostní řešení v souladu s celkovým požárně bezpečnostním řešením objektu.