

zpožděním souvisejícím s inkasem pojistného plnění nebo s událostmi Vyšší moci; a

- 8.3.2 Nájemce na své náklady neprodleně provede veškeré opravy, resp. uvede do původního stavu vše, co nemusí provádět Pronajímatel s přihlédnutím ke zpožděním souvisejícím s inkasem pojistného plnění nebo s událostmi Vyšší moci a neprodleně začne znovu užívat Pronajímané prostory a začne v nich provozovat činnost v souladu s touto Nájemní smlouvou.

8.4 Snížení Nájemného, Poplatku za správu a Poplatku za služby

Nájemné, Poplatek za správu a Poplatek za služby budou sníženy po dobu trvání oprav a uvádění do původního stavu, a to v poměru rozlohy Pronajímaných prostor, která není Nájemcem použitelná, k celkové rozloze Pronajímaných prostor; ovšem pod podmínkou, že Nájemce neodpovídá za vznik příčin, v jejichž důsledku došlo k takovým úpravám a uvádění do původního stavu. Toto snížení je jedinou možností nápravy Nájemce a, není-li v této Nájemní smlouvě uvedeno jinak, Nájemce se vzdává jakéhokoliv práva na ukončení Nájemní smlouvy z důvodu poškození nebo zničení Pronajímaných prostor. Nároky Nájemce (případně třetích osob) na náhradu škody na vybavení Pronajímaných prostor či na újmu způsobenou zaměstnancům Nájemce (případně třetím osobám) tím však nejsou dotčeny, pokud vznik takové škody Nájemce (případně třetích osob) byl způsoben důvody, za které Pronajímatel podle této Nájemní smlouvy nebo podle kogentních obecně závazných právních předpisů odpovídá.

9. OPRAVY

9.1 Povinnost Pronajímatele provádět opravy

- 9.1.1 Pronajímatel je odpovědný za provádění oprav, údržby, čištění a revize Budovy a Společných prostor jako součást Služeb, a to v rozsahu popsáném v Části 5 Přílohy č. 1.
- 9.1.2 Pro tyto účely, výraz **„Maintenance/Cleaning“** znamená údržbu/čištění, výraz **„Revisions/Control“** znamená revize/kontroly, výraz **„Repairs (no damages)“** znamená opravy (bez těch, jež byly způsobeny poškozením), výraz **„Execution“** znamená, kdo bude příslušnou činnost provádět a výraz **„Cost“** znamená, na čí náklady bude příslušná činnost provedena, výraz **„Prologis“** znamená Pronajímatel, výraz **„Tenant“** znamená Nájemce, výraz **„Service Charges“** znamená, že náklad na příslušnou činnost bude zahrnut do Provozních nákladů Pronajímatele, přičemž Nájemce se na jeho úhradě bude podílet pouze platbou Poplatku za služby.
- 9.1.3 Bez ohledu na výše uvedené, Pronajímatel nebude povinen provádět ani nést náklady na opravy, údržbu, čištění, revize, kontroly jakýchkoliv Úprav, zařízení či předmětů instalovaných Nájemcem.

9.2 Povinnost Nájemce provádět opravy

- 9.2.1 Nájemce je odpovědný za provádění oprav, údržby, čištění a revize Pronajímaných prostor, a to v rozsahu popsáném v Části 5 Přílohy č. 1. Význam výrazů použitých v Části 5 Přílohy č. 1 je popsán v čl. 9.1 a Nájemce bude dále povinen provádět a nést náklady na opravy, údržbu, čištění, revize, kontroly veškerých Úprav a zařízení či předmětů instalovaných Nájemcem.
- 9.2.2 Pokud Nájemce neprovede jakoukoliv opravu, výměnu nebo údržbu, za kterou odpovídá, nebo je neprovede řádným způsobem, může takovou práci provést

Pronajímatel a Nájemce je povinen Pronajímateli uhradit náklady do 30 dní od žádosti Pronajímatele.

- 9.2.3 Nájemce ponese v plném rozsahu náklady na opravu, výměnu nebo údržbu jakékoliv části Budovy nebo Nemovitosti, která musí být provedena v důsledku škody způsobené Nájemcem (jeho zástupci, dodavateli nebo pozvanými osobami), jakož i na jakoukoliv opravu, která je pouze ve prospěch Pronajímaných prostor.
- 9.2.4 Nájemce bude zajišťovat odvoz odpadu vzniklého v souvislosti s provozem Nájemce v Pronajímaných prostorách, a to v souladu se všemi Požadavky v oblasti životního prostředí.

10. ÚPRAVY

10.1 Provádění Úprav

- 10.1.1 Nájemce nesmí provádět žádné Úpravy bez předchozího souhlasu Pronajímatele („**Schválené úpravy**“).
- 10.1.2 Nájemce provede veškeré Schválené úpravy, jakož i další práce Nájemcem požadované nebo povolené v této Nájemní smlouvě:
- (a) v souladu s podmínkami nebo požadavky Pronajímatele;
 - (b) takovým způsobem, aby neodůvodněně nerušil, nezpůsobil vibrace či pachy, které by rušily ostatní nájemce užívající jakékoliv jiné části Nemovitosti; a
 - (c) v termínech požadovaných Pronajímatelem.

10.2 Schválení plánů a dodavatelé Nájemce

Nájemce před provedením Schválených úprav předloží Pronajímateli k odsouhlasení:

- 10.2.1 podrobné plány a specifikace Schválených úprav; a
- 10.2.2 kopie pojistných smluv dodavatelů, kteří budou provádět práce v souvislosti se Schválenými úpravami.

10.3 Dodržování zákonů, povolení a předložení dokumentace skutečného provedení

- 10.3.1 Nájemce veškeré Schválené úpravy provede:
- (a) na své náklady, a to řádně a odborně za použití nových materiálů prvotřídní kvality; a
 - (b) v souladu se všemi Právními požadavky, technickými normami, jakož i plány a specifikacemi předem odsouhlasenými Pronajímatelem.
- 10.3.2 Nájemce na své náklady získá veškerá povolení a oprávnění požadovaná podle Právních požadavků před zahájením, v průběhu a při dokončení Schválených úprav.
- 10.3.3 Nájemce předloží Pronajímateli nejpozději 21 dní po dokončení Schválených úprav 2 sady kompletních a zcela aktualizovaných paré dokumentace skutečného provedení týkajících

se Schválených úprav (současně totéž i v elektronickém formátu (dwg.)). Současně s takovými dokumenty Nájemce též Pronajímateli předloží veškeré revizní zprávy, dokončovací protokoly, prohlášení o shodě a jiné obdobné doklady, kterých je třeba k prokázání toho, že Úpravy (a veškeré v nich zabudované instalace a zařízení) byly dokončeny v souladu s Právními požadavky.

10.4 Drobné úpravy

Nájemce může provádět drobné, nekonstrukční úpravy, které žádným způsobem neovlivňují mechanické, elektrické, topící, ventilační, klimatizační, instalátérské, sanitární, požárně-bezpečnostní, telefonní a bezpečnostní systémy Budovy a jejichž hodnota nepřesahuje částku 10.000,- EUR (nebo její ekvivalent) (každá z nich dále jen „**Drobná úprava**“) na základě předchozího oznámení Pronajímateli. Pro vyloučení pochybností, jakékoliv úpravy střechy, podlahy a/nebo fasády Budovy (bez ohledu na hodnotu dané úpravy) nebudou považovány za Drobné úpravy. Články 10.2 a 10.3 se na provádění Drobných úprav nepoužijí, nicméně článek 10.1.2 zůstane aplikovatelným. Za Drobné úpravy se podle této Nájemní smlouvy budou vždy považovat instalace, opravy či demontáž vlastního elektronického poplachového zabezpečovacího systému, případně protipožárního zabezpečovacího systému Nájemce bez ohledu na skutečnost, zda jejich hodnota přesáhne částku 10.000,- EUR (nebo její ekvivalent), avšak jen tehdy, pokud při jejich instalaci, opravě či demontáži nedojde k zásahu do společných rozvodných systémů sloužících celé Budově.

10.5 Odstranění Úprav

10.5.1 Nájemce nejpozději v Den ukončení nájmu nebo v den dřívějšího ukončení této Nájemní smlouvy odstraní (na své náklady) z Pronajímaných prostor veškeré Úpravy, s výjimkou těch Úprav, ohledně nichž se Pronajímatel s Nájemcem případně písemně předem dohodnou na jejich ponechání v Pronajímaných prostorách.

10.5.2 Nájemce po odstranění Úprav opraví a řádně a odborně uvede do původního stavu (s ohledem na obvyklé opotřebení) veškerá poškození Pronajímaných prostor způsobená odstraňováním Úprav.

10.5.3 Veškeré Úpravy neodstraněné Nájemcem ke dni ukončení této Nájemní smlouvy budou považovány za opuštěné Nájemcem a mohou dle rozhodnutí Pronajímatele buď v Pronajímaných prostorách zůstat, nebo z nich mohou být Pronajímatelem na náklady Nájemce odstraněny. Pokud jakékoliv Úpravy zůstanou v Pronajímaných prostorách, potom bez ohledu na rozdílná ustanovení § 2220 Občanského zákoníku se takové Úpravy stanou majetkem Pronajímatele, aniž by tím Pronajímateli vznikla povinnost za ně Nájemci zaplatit jakoukoliv úplatu.

10.5.4 Odepisování

Hodnota Úprav Nájemce (uznaných Stranami pro účely této Nájemní smlouvy za technická zhodnocení) bude odepisována Nájemcem po Dobu nájmu, a Pronajímatel tímto zaručuje, že po Dobu nájmu nezvýší vstupní cenu svého vlastního hmotného majetku o částku výdajů týkajících se Úprav Nájemce (technických zhodnocení).

11. OZNAČENÍ

11.1 Souhlas Pronajímatele

Nájemce má právo umístit mimo Pronajímané prostory označení, které odpovídá standardům Nemovitosti popsaným v instrukcích Pronajímatele doručených Nájemci nejpozději ke dni uzavření této Nájemní smlouvy. Vyjma jak je uvedeno výše, Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebude provádět žádné změny exteriéru Pronajímaných prostor, instalovat externí osvětlení, dekorace, balóny, praporky, vlaječky, plakáty ani nebude stavět či instalovat označení, nápisy na oknech a dveřích, reklamní média, žaluzie, závěsy a další ochranu oken nebo mříží, plakáty, dekorace nebo reklamní média jakéhokoliv typu, která jsou viditelná z vně Pronajímaných prostor.

11.2 Odstranění při předání prostor

Nájemce ke Dni ukončení nájmu nebo ke dni dřívějšího ukončení Nájemní smlouvy odstraní veškerá označení a opravy, přemaluje anebo vymění povrch poškozené části fasády Budovy, na které bylo jeho označení instalováno. Technologie opravy fasády Budovy bude určena Pronajímatelem.

11.3 Povolení

Nájemce získá veškerá potřebná povolení a souhlasy pro instalaci označení a úpravu exteriéru.

ČÁST 6 POSTOUPENÍ A PODNÁJEM

12. POSTOUPENÍ A PODNÁJEM

12.1 Souhlas Pronajímatele

12.1.1 Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nepostoupí ani nepřevéde tuto Nájemní smlouvu (ani žádná práva či závazky z ní plynoucí), dále nedá do podnájmu či neposkytne bezúplatné užívání ani nebude sdílet Pronajímané prostory nebo jejich část s třetí osobou, nezatíží zástavním právem, nezřídí zástavní právo ani nezatíží hypotékou svůj podíl ani neudělí žádnou koncesi nebo licenci v Pronajímaných prostorech s tím, že jakýkoliv pokus učinit cokoliv z výše uvedeného bude považován za neplatný a neúčinný.

12.1.2 Nájemce Pronajímatele odškodní za jakékoliv výdaje v souvislosti s jakýmkoliv postoupením nebo podnájmem.

12.1.3 Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností Smluvní strany konstatují, že právo užívat Pronajímané prostory v souladu s touto Nájemní smlouvou bez dalšího svědčí nejen Nájemci uvedenému v záhlaví této Nájemní smlouvy, ale rovněž jakémukoliv orgánu celní správy ve smyslu zák. č. 17/2012 Sb., o Celní správě České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

12.2 Přidružená osoba nájemce

Bez ohledu na výše uvedené, Nájemce může dát Pronajímané prostory nebo jakoukoliv jejich část do podnájmu Přidružené osobě nájemce bez předchozího souhlasu Pronajímatele s tím, že Přidružená osoba nájemce není oprávněna Pronajímané prostory dále podnájemat nebo dát do bezúplatného užívání.

ČÁST 7

ODEVZDÁNÍ PRONAJÍMANÝCH PROSTOR A DRŽBA PŘES SMLUVENOU DOBU

13. ODEVZDÁNÍ PRONAJÍMANÝCH PROSTOR

13.1 Stav Pronajímaných prostor při jejich vrácení

13.1.1 Nájemce vrátí Pronajímané prostory zpět Pronajímateli v Den ukončení nájmu nebo v den dřívějšího ukončení této Nájemní smlouvy po úplném splnění ustanovení článku 10.5 a článku 11.2 s tím, že Pronajímané prostory budou čisté a ve stejném stavu, v jakém byly převzaty v Den zahájení nájmu s ohledem na běžné opotřebení.

13.1.2 Pokud Nájemce poruší svou povinnost vyklidit a předat Pronajímané prostory podle podmínek článku 13.1.1, bude Pronajímatel (bez jakéhokoliv dalšího oznámení Nájemci) oprávněn Pronajímané 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 veškerý majetek Nájemce a jakýchkoliv dalších osob z Pronajímaných prostor vyklidit.

14. DRŽBA PŘES SMLUVENOU DOBU

14.1 Podmínky

Pokud Nájemce bude pokračovat v držbě Pronajímaných prostor po Dni ukončení nájmu nebo po dni dřívějšího ukončení této Nájemní smlouvy, pak, není-li písemně dohodnuto jinak:

14.1.1 Bude taková držba vždy považována za držbu bez právního titulu a ve „zlé víře“;

14.1.2 veškeré další podmínky a ustanovení této Nájemní smlouvy zůstanou v platnosti po dobu takové držby přes smlovenou dobu s tím, že Nájemce uhradí Pronajímateli na výzvu, jako Nájemné za období držby, částku odpovídající Nájemnému platnému v Den ukončení nájmu nebo v den dřívějšího ukončení Nájemní smlouvy, která bude počítána za každý měsíc nebo jeho část po dobu trvání takové držby; a

14.1.3 Nájemce ponese veškeré Náklady, které Pronajímateli prokazatelně vzniknou v důsledku takové držby přes smlovenou dobu.

14.2 Žádné prodloužení Doby nájmu

Držba ze strany Nájemce přes smlovenou dobu nepředstavuje prodloužení této Nájemní smlouvy, není-li výslovně uvedeno jinak, a tento článek 14 nebude vykládán jako souhlas Nájemci ponechat si Pronajímané prostory v držbě.

14.3 Ponechání si držby

Pro účely tohoto článku 14 držba Pronajímaných prostor trvá, mimo jiné, dokud:

14.3.1 Nájemce nedoručí Pronajímateli všechny klíče k Pronajímaným prostorám;

14.3.2 Pronajímatel nepřevzme úplnou kontrolu nad Pronajímanými prostory; a

14.3.3 Nájemce zcela nesplní veškeré své závazky při ukončení Nájemní smlouvy týkající se vrácení Pronajímaných prostor, jak je uvedeno v této Nájemní smlouvě.

ČÁST 8

PORUŠENÍ A PROSTŘEDKY NÁPRAVY

15. PORUŠENÍ

15.1 Neplnění povinností

Každá z následujících událostí bude považována za porušení této Nájemní smlouvy Nájemcem (každá z nich dále jen „**Porušení**“):

- 15.1.1 pokud Nájemce neuhradí Nájemné nebo jinou platbu dle této Nájemní smlouvy v termínu splatnosti, a takové neplnění nebo porušení bude trvat po dobu 30 dní ode dne splatnosti dané platby.
- 15.1.2 pokud Nájemce neužívá Pronajímané prostory v souladu s povoleným užíváním dle této Nájemní smlouvy a nesoulad s povoleným užíváním trvá více než 30 dní poté, co Pronajímatel Nájemce na tuto skutečnost písemně upozornil, anebo takový nesoulad nastal opakovaně.
- 15.1.3 pokud Nájemce učiní postoupení či převod svého podílu na této Nájemní smlouvě, nebo dá Pronajímané prostory do podnájmu, s výjimkou případů povolených v této Nájemní smlouvě.
- 15.1.4 pokud Nájemce nedodrží jakékoliv ustanovení této Nájemní smlouvy, jiné než ty, která jsou konkrétně uvedena v tomto článku 15, a, není-li v této Nájemní smlouvě výslovně uvedeno jinak, takové neplnění povinností trvá více než 30 dní poté, co Pronajímatel Nájemce o takovém neplnění písemně informoval.

16. PROSTŘEDKY NÁPRAVY DOSTUPNÉ PRONAJÍMATELI

16.1 Právo Pronajímatele ukončit smlouvu

Dojde-li k jakémukoliv Porušení a bude-li takové Porušení trvat i nadále, Pronajímatel je kdykoliv poté oprávněn dle svého vlastního uvážení vypovědět tuto Nájemní smlouvu s výpovědní dobou v délce 2 (slovy: dva) měsíce, přičemž výpovědní doba počne plynout prvním dnem následujícím po dni doručení výpovědi Nájemci.

16.2 Oprávnění Pronajímatele

Nájemce a Pronajímatel se dále dohodli, že pokud Pronajímatel nevyužije svá práva podle této Nájemní smlouvy nebo se jich vzdá, nepředstavuje to vzdání se výkonu jednoho nebo více jeho práv v souvislosti s jakýmkoliv následným porušením. Přijetí Nájemného nebo jiné platby Pronajímatelem v případě, kdy Pronajímatel ví o porušení jakékoliv povinnosti, není považováno za vzdání se práva na nápravu takového porušení a vzdání se jakéhokoliv ustanovení této Nájemní smlouvy Pronajímatelem není považováno za učiněné, pokud není učiněno písemně a podepsáno Pronajímatelem.

16.3 Možnost Pronajímatele napravit nesplnění povinností

Pokud Nájemce nesplní jakoukoliv svoji povinnost uvedenou v této Nájemní smlouvě a pokud takové neplnění povinnosti trvá déle než 3 dny od okamžiku, kdy Nájemce obdržel oznámení o takovém neplnění (nebo v naléhavých případech bez oznámení), je Pronajímatel oprávněn takové neplnění napravit jménem a na náklady Nájemce a vykonat nezbytné úkony a provést veškeré nezbytné platby v souvislosti s tím. Pokud Pronajímateli vzniknou jakékoliv výdaje, za které je podle této Nájemní smlouvy odpovědný Nájemce,

jejich výše, spolu s úrokem ve výši zákonné sazby, je splatná Nájemcem s další splátkou Nájemného (není-li žádné jiné datum výslovně uvedeno v této Nájemní smlouvě jako datum pro uhrazení takové částky).

17. PROSTŘEDKY NÁPRAVY NÁJEMCE

17.1 Právo Nájemce ukončit smlouvu

Vyjma případů, kdy by takové hrubé porušení vzniklo v důsledku jakékoliv příčiny mimo odůvodněnou kontrolu Pronajímatele či z důvodu jakéhokoliv Právního požadavku či pokud není v člancích 8.2 a/nebo 8.3 jinak, Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Nájemní smlouvu s 30-denní výpovědní lhůtou na základě písemného oznámení doručeného Pronajímateli, pokud Pronajímatel hrubě poruší jakoukoliv svou podstatnou povinnost podle této Nájemní smlouvy a takové porušení bude trvat déle než 30 po sobě jdoucích dnů poté, co Nájemce podal Pronajímateli písemné oznámení ohledně takového porušení, anebo, je-li toto porušení takové povahy, že nemohlo být během takové 30-denní lhůty zcela napraveno, Pronajímatel v takové lhůtě nezahájil veškeré kroky (anebo po jejím uplynutí pečlivě nesměřoval k dokončení takových kroků) nezbytné k nápravě takového porušení.

ČÁST 9 ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

18. POŽADAVKY V OBLASTI ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

18.1 Nebezpečný materiál

Kromě Nebezpečného materiálu obsaženého ve výrobcích užívaných Nájemcem v malém množství pro účely běžného úklidu a pro kancelářské účely, Nájemce se zavazuje nepovolit ani neumožnit žádné straně, aby do Pronajímaných prostor vnášela Nebezpečný materiál, ani nebude přepravovat, skladovat, užívat, vyrábět, produkovat nebo uvolňovat jakýkoliv Nebezpečný materiál v Pronajímaných prostorách nebo v jejich bezprostřední blízkosti bez předchozího souhlasu Pronajímatele, ledaže to vyplývá z účelu, k němuž byla tato Nájemní smlouva ze strany Nájemce uzavřena, tj. z účelu uvedeném v odst. 5.1 této Nájemní smlouvy.

18.2 Dodržování Požadavků v oblasti životního prostředí

Nájemce bude na své náklady provozovat svou činnost v Pronajímaných prostorách výhradně v souladu se všemi Požadavky v oblasti životního prostředí a způsobem přijatelným pro Pronajímatele uvede do pořádku veškeré Nebezpečné materiály vypuštěné v Nemovitosti nebo z Nemovitosti Nájemcem (jeho zástupci, zaměstnanci, dodavateli, podnájemci nebo pozvanými osobami).

18.3 Odškodnění Nájemce

Nájemce odškodní Pronajímatele za veškeré Náklady (včetně zejména snížení hodnoty Pronajímaných prostor nebo Nemovitosti a ztráty příjmu z nájemného z Pronajímaných prostor nebo Nemovitosti), nároky, žádosti, žaloby, náhrady škody, výlohy (včetně nákladů na nápravu, likvidaci, opravu, nápravné opatření nebo vyčištění) a výdaje (včetně odměny právních zástupců, odměny konzultantů a expertů, ať již je příslušná likvidace nebo nakládání s daným materiálem požadováno ze zákona či nikoliv), které jsou proti Pronajímateli vzneseny, nebo jsou na něm nárokovatelné, resp. je Pronajímatel utrpěl nebo mu vznikly v důsledku úniku Nebezpečných materiálů, jehož nápravu je povinen zajistit Nájemce jak je uvedeno výše, nebo za jakékoliv jiné porušení požadavků podle tohoto článku 19 Nájemcem (jeho zástupci, zaměstnanci, dodavateli, podnájemci, postupníky nebo pozvanými osobami) bez ohledu na to, zdali Nájemce o takovém

nedodržení požadavků věděl či nikoliv. Závazky Nájemce podle tohoto článku 19 zůstávají v platnosti i po ukončení této Nájemní smlouvy.

ČÁST 10 PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

19. NERUŠENÉ UŽÍVÁNÍ

19.1 Za předpokladu, že Nájemce plní všechny své závazky včas a způsobem uvedeným v této Nájemní smlouvě, Nájemce má s přihlédnutím k podmínkám této Nájemní smlouvy po celou Dobu nájmu nárok na klidné a nerušené užívání Pronajímaných prostor vůči jakékoliv osobě uplatňující svá práva prostřednictvím či u Pronajímatele.

19.2 Během Doby nájmu je Pronajímatel povinen dodržovat a plnit následující povinnosti:

19.2.1 Pronajímatel je povinen umožnit Nájemci přístup k Pronajímaným prostorám a možnost jejich výlučného, nepřetržitého a nerušeného užívání, v režimu 24/7, a to včetně svátků a dnů pracovního volna.

19.2.2 Pronajímatel prohlašuje, že:

- (a) Během Doby nájmu budou Pronajímané prostory splňovat veškeré Právní požadavky aplikovatelné na Pronajímatele jakožto vlastníka Budovy (vyjma těch povinností, za které je podle této Nájemní smlouvy odpovědný Nájemce), včetně bezpečnosti nosných konstrukcí, ochrany životního prostředí, zdraví, bezpečnosti práce a Právních požadavků týkajících se požární ochrany;
- (b) Pronajímatel bude udělovat pokyny ohledně požární ochrany a požární evakuace Pronajímaných prostor a bude aktualizovat požární směrnice Budovy podle Právních požadavků;
- (c) ohledně Pronajímaných prostor byla v souladu s Právními požadavky vydána povolení a dále byly vystaveny protokoly o provedených revizních zkouškách interiérových hasicích zařízení, příručních hasicích přístrojů, nouzového osvětlení, evakuačního systému, hromosvodů, ventilačního a kouřového systému

20. SLUŽBY

20.1 Poskytování služeb

Za předpokladu, že Nájemce hradí Poplatek za služby v termínech a způsobem uvedeným v této Nájemní smlouvě, Pronajímatel bude Nájemci poskytovat Služby.

20.2 Omezení odpovědnosti Pronajímatele

20.2.1 Pronajímatel zaručuje, že veškeré Služby, včetně Energií poskytovaných třetími osobami, jsou dostatečné pro běžné kancelářské účely. Pronajímatel nezaručuje, že po Dobu nájmu nedojde v odůvodněných případech, pokud si to provozní důvody vyžádají, k přerušení dodávky Služeb, včetně Energií poskytovaných třetími osobami.

20.2.2 Nájemce bere na vědomí, že dodávky Služeb mohou být pozastaveny nebo přerušeny z důvodu havárie nebo z jiného důvodu mimo přiměřenou kontrolu

Pronajímatele, z důvodu jakýchkoliv Právních požadavků nebo v naléhavých případech.

- 20.2.3 Pronajímatel si vyhrazuje právo zastavit, přerušit nebo omezit poskytování jakýchkoliv Služeb z důvodu oprav, výměn nebo zlepšení, jejichž provedení je nezbytné s ohledem na zásady řádného hospodaření s Nemovitostí, ovšem za podmínky, že takové zastavení, přerušení nebo omezení jakýchkoliv Služeb bude provedeno v souladu s článkem 20.2.4 níže, přičemž v každém případě Pronajímatel provede všechny potřebné kroky za účelem bezodkladného znovuoobnovení dodávek Služeb. Vyjma případů uvedených výše, jakýmkoliv pozastavením nebo přerušením dodávek Služeb nevzniká Nájemci s přihlédnutím ke kogentním ustanovením zákona nárok na kompenzaci nebo snížení Nájemného nebo Poplatku za správu nebo Poplatku za služby ani tím Nájemce není zproštěn svých závazků podle této Nájemní smlouvy ani tím nevzniká odpovědnost na straně Pronajímatele v důsledku škody nebo přerušení činnosti Nájemce a výše uvedené rovněž není považováno za porušení této Nájemní smlouvy Pronajímatelem.
- 20.2.4 Jakékoliv zastavení, přerušení nebo omezení Služeb v důsledku oprav, výměn nebo zlepšení bude Pronajímatelem provedeno na základě předchozího oznámení Nájemci, s výjimkou naléhavých případů, kdy oznámení není požadováno, a v takových časech, aby bylo minimalizováno (bude-li to za daných okolností možné) narušování činnosti Nájemce.

21. KONTROLA A PŘÍSTUP

21.1 Kontrola a opravy

- 21.1.1 Pronajímatel může vstoupit do Pronajímaných prostor v jakoukoliv přiměřenou dobu za účelem kontroly Pronajímaných prostor a za účelem provedení oprav, které mohou být požadovány nebo povoleny podle této Nájemní smlouvy, a rovněž za účelem kontroly užívání Pronajímaných prostor Nájemcem a plnění jeho povinností podle této Nájemní smlouvy.
- 21.1.2 Přístup bude Pronajímateli umožněn na základě předchozího oznámení Nájemci, s výjimkou naléhavých případů, kdy oznámení není požadováno, přičemž přístup bude umožněn v takových časech, aby bylo minimalizováno (bude-li to za daných okolností možné) narušování činnosti Nájemce. Každý přístup bude za přítomnosti zástupce Nájemce, s výjimkou naléhavých případů, kdy jakýkoliv přístup do Pronajímaných prostor bez přítomnosti zástupce Nájemce bude Pronajímatelem Nájemci oznámen bez zbytečného odkladu.

21.2 Potenciální prodej/nájem

- 21.2.1 Pronajímatel může vstoupit do Pronajímaných prostor v pracovní době za účelem ukázání Pronajímaných prostor potenciálním kupujícím a v průběhu posledního roku Doby nájmu i potenciálním nájemcům.
- 21.2.2 Přístup bude Pronajímateli umožněn na základě předchozího oznámení Nájemci, přičemž přístup bude umožněn v takových časech, aby bylo minimalizováno (bude-li to za daných okolností možné) narušování činnosti Nájemce.

- 21.2.3 Pronajímatel může na Budově instalovat vhodné označení uvádějící, že Pronajímané prostory jsou k pronájmu nebo že Nemovitost je na prodej.

22. **BEZPEČNOSTNÍ SLUŽBA**

Bude-li tak Pronajímatelem pro Nemovitost zajišťováno v rámci provádění Služeb, Pronajímatel bude zajišťovat monitoring vjezdu do a výjezdu z Nemovitosti a bude střežit Nemovitost 24 hodin denně a 7 dnů v týdnu. Pronajímatel neposkytuje žádné bezpečnostní služby týkající se Pronajímaných prostor a nenese tudíž vůči Nájemci odpovědnost za jakékoliv Náklady, které Nájemci vzniknou v souvislosti s neoprávněným vstupem do prostor nebo s narušením bezpečnosti v Pronajímaných prostorech.

23. **VYŠŠÍ MOC**

Příslušná Strana nenese odpovědnost za zpožděné plnění svých závazků podle této Nájemní smlouvy, pokud takové zpoždění nastalo v důsledku Vyšší moci vzniklé na straně takové Strany, avšak za podmínky, že jakýkoliv takový případ Vyšší moci je oznámen druhé Straně bez zbytečného odkladu, nejpozději však během pěti (5) Pracovních dnů ode dne jeho vzniku.

24. **SOUHLAS PRONAJÍMATELE**

Není-li v této Nájemní smlouvě výslovně uvedeno jinak nebo není-li ze zákona požadováno jinak, Pronajímatel si ponechává absolutní právo odepřít jakýkoliv souhlas nebo svolení.

25. **OSTATNÍ PRÁVA PRONAJÍMATELE**

25.1 Pro účely zajištění řádného provozu Budovy a Nemovitosti má Pronajímatel právo učinit následující, aniž by musel podávat oznámení a aniž by vůči Nájemci nesl jakoukoliv odpovědnost za škodu a aniž by Nájemce zprostil jeho povinnosti platit veškeré Nájemné v termínu splatnosti či jakékoliv další povinnosti podle této Nájemní smlouvy:

- 25.1.1 změnit jméno Budovy nebo Nemovitosti;
- 25.1.2 nainstalovat, připevnit a udržovat jakákoliv grafická označení na exteriéru anebo interiéru Budovy nebo Nemovitosti (s výjimkou interiéru Pronajímaných prostor); a
- 25.1.3 učinit taková náležitá opatření včetně provádění kontrol, oprav, úprav, dekorací, doplňků a zhodnocení Pronajímaných prostor nebo Budovy, které mohou být nezbytné nebo žádoucí pro účely jejich provozu nebo z důvodu bezpečnosti, ochrany nebo zachování Pronajímaných prostor nebo Budovy nebo podílu Pronajímatele na nich.

25.2 Pronajímatel bude mít právo, za podmínek uvedených v člancích 21.1.1 a 21.1.2, vstoupit během Doby nájmu do Pronajímaných prostor za účelem instalace a údržby Zařízení a za účelem shromažďování Údajů ze Zařízení, přičemž taková instalace a údržba Zařízení a shromažďování Údajů nesmí podstatným způsobem zasahovat do užívání Pronajímaných prostor ze strany Nájemce. Pronajímatel nebude Údaje prodávat nebo je pro komerční účely zveřejňovat jakýmkoliv způsobem, který identifikuje Nájemce, jeho zařízení nebo zaměstnance. Pronajímatel nebude prostřednictvím Zařízení získávat ani zpracovávat žádné osobní údaje zaměstnanců Nájemce ve smyslu zák. č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů. Pronajímatel je oprávněn zveřejnit Údaje v rozsahu vyžadovaném Právními požadavky, pro srovnávací účely a za účelem poskytnutí, údržby, vylepšení a udržení funkčnosti Budovy a jiných budov ve vlastnictví Pronajímatele, Prologis Inc. nebo jejich spřízněných osob. Pronajímatel bude vlastníkem Údajů shromážděných ze Zařízení, včetně zejména práv duševního vlastnictví. Nájemce nebude manipulovat se Zařízeními nebo jinak zasahovat do jejich provozu. Zde použitý pojem „Zařízení“ bude znamenat jakékoliv

senzory, počítačová nebo elektronická zařízení, systémy a softwarové aplikace, vedení, měřidla, nebo jiná zařízení na shromažďování údajů instalovaná a vlastněná Pronajímatelem. Zde použitý pojem „Údaje“ bude znamenat jakékoliv informace spojené s kterýmkoliv ze Zařízení, vytvořené nebo generované či procházející kterýmkoliv ze Zařízení.

25.3 Pronajímatel je oprávněn postoupit anebo převést práva a povinnosti podle této Nájemní smlouvy na jakoukoliv třetí osobu a Nájemce tímto dává s takovým převodem anebo postoupením souhlas.

ČÁST 11 OSTATNÍ USTANOVENÍ

26. OSOBNÍ ÚDAJE

26.1 V případě, že v souvislosti s plněním závazků podle této Nájemní smlouvy získá Pronajímatel přístup k informacím obsahujícím osobní nebo citlivé údaje klientů Nájemce, se zavazuje dodržovat mlčenlivost o všech těchto údajích vůči třetím osobám, zároveň se zavazuje učinit veškerá technická i organizační opatření, aby nedošlo k porušení povinností plynoucích Nájemci z obecně závazných právních předpisů. V opačném případě Pronajímatel plně odpovídá za škodu i nemajetkovou újmu tím vzniklou Nájemci či dotčeným třetím osobám. Pojmem "klient Nájemce" se pro účely této Nájemní smlouvy rozumí účastníci celních, správních, daňových a trestních řízení vedených Nájemcem i jakékoliv další osoby, jejichž osobní či jinak citlivé údaje má Nájemce povinnost zpracovávat v rámci plnění svých zákonem svěřených kompetencí.

26.2 Pronajímatel bude mít právo umístit na Budově nebo ve Společných prostorách energetická zařízení, včetně zejména solárních systémů, bateriových uložišť a zařízení pro dobíjení elektromobilů, a/nebo dále právo uzavřít nájemní smlouvu umožňující třetí straně instalovat a provozovat jakékoliv energetické zařízení na Budově nebo ve Společných prostorách.

27. OZNÁMENÍ

27.1 Doručování

Veškerá oznámení, která jsou požadována nebo povolena touto Nájemní smlouvou, budou písemná a budou zaslána doporučeně nebo s dodejkou, renomovanou národní kurýrní službou s doručením do druhého dne nebo osobně nebo oficiální datovou schránkou, a budou adresována Stranám na adresy uvedené v Obchodních podmínkách. Za rovnocenné s výše uvedenými způsoby doručování se podle této Nájemní smlouvy považuje doručení do datové schránky Strany (přičemž takto doručované oznámení musí být za odesílající Stranu řádně podepsané, buď zaručeným nebo jiným certifikovaným podpisem, případně běžným podpisem, bude-li oznámení připojeno ve formátu pdf či jiném obdobném formátu).

27.2 Změna adresy

Kterákoliv ze Stran může formou oznámení podaného v souladu s tímto článkem 26.2 změnit svou adresu pro účely zasílání jakýchkoliv dalších oznámení. Není-li výslovně uvedeno jinak, oznámení je považováno za podané dnem doručení, přičemž (pro případ doručování oficiální datovou schránkou) pokud nebude prokázáno dřívější doručení, tak se oznámení bude považovat za doručené desátým dnem následujícím po dni, kdy bylo takové oznámení dodáno do datové schránky příjemce, bez ohledu na to, zda se příjemce do datové schránky přihlásil či zda takové oznámení příjemce skutečně otevřel a/nebo přečetl.

28. ÚPLNÁ DOHODA

Tato Nájemní smlouva představuje úplnou dohodu mezi Pronajímatelem a Nájemcem co se jejího předmětu týče. Pronajímatel ani Nájemce ani jiná osoba jednající jménem Pronajímatele nebo Nájemce neučinili jiná prohlášení, nemají jiné motivy, nedali jiné přísliby ani neuzavřeli jiná ujednání, ať již ústní či písemná, než ta, která jsou obsažena v této Nájemní smlouvě a tato Nájemní smlouva nahrazuje veškeré předchozí dohody, sliby, ujednání a prohlášení.

29. ODDĚLITELNOST USTANOVENÍ

Bude-li kterýkoliv článek nebo ustanovení této Nájemní smlouvy shledán nezákonným, neplatným nebo nevynutitelným podle současných nebo budoucích zákonů, je záměr Stran takový, aby zbývající části této Nájemní smlouvy nebyly touto skutečností dotčeny. Záměrem Stran je rovněž namísto takového článku nebo ustanovení doplnit jako součást této Nájemní smlouvy takové ustanovení nebo článek, které je v nejvyšší možné míře obdobné uvedenému nezákonnému, neplatnému nebo nevynutitelnému článku nebo ustanovení a které je zákonné, platné a vynutitelné.

30. PRODEJ ZE STRANY PRONAJÍMATELE

Pokud Pronajímatel převede své vlastnictví k Pronajímaným prostorám, přejde tato Nájemní smlouva na nového vlastníka v souladu s § 2221 Občanského zákoníku a nabyvatel se stane stranou této Nájemní smlouvy a bude povinen plnit povinnosti Pronajímatele z ní plynoucí.

31. ROZHODNÉ PRÁVO

31.1 Tato Nájemní smlouva a její výklad se řídí právním řádem České republiky. Pro vyloučení pochybností, Pronajímatel a Nájemce souhlasí a potvrzují, že pro účely této Nájemní smlouvy se vylučuje aplikace následujících ustanovení Občanského zákoníku: § 1765, 1766, 1806, 1899, 2221 odst. 2, 2222, 2223, 2304 a 2315. Pro vyloučení pochybností, Nájemce je oprávněn vypovědět či jinak předčasně ukončit tuto Nájemní smlouvu výlučně podle podmínek této Nájemní smlouvy nebo pokud tak Nájemci umožňuje obecný zákon, přičemž v případech, kdy bude Nájemce vypovídat či jinak předčasně ukončovat tuto Nájemní smlouvu podle obecného zákona, pak je výpovědní lhůta 8 měsíců ode dne, kdy Pronajímatel obdrží od Nájemce písemné oznámení o výpovědi.

31.2 Nájemce a Pronajímatel tímto potvrzují, že ujednání dle tohoto článku 31 nepředstavuje ujednání porušující či odporující dobrým mravům či veřejnému pořádku.

32. SPORY

Tato Nájemní smlouva a veškeré záležitosti z ní vyplývající nebo s ní související spadá pod jurisdikci soudů České republiky.

33. JAZYKOVÁ VERZE

Tato Nájemní smlouva se uzavírá výhradně v české jazykové verzi.

34. ZMĚNY

Veškeré změny této Nájemní smlouvy musí být písemné, musí být výslovně označeny jako dodatek k Nájemní smlouvě, musí být číslovány vzestupnou číselnou řadou a musí být podepsány Pronajímatelem a Nájemcem, aby byly platné.

NA DŮKAZ výše uvedeného Pronajímatel a Nájemce podepsali tuto Nájemní smlouvu v den, měsíc a rok uvedený shora.

Nájemce:

Česká republika – Generální ředitelství cel



Digitálně podepsáno

05.12.2023 9:16:45

Pronajímatel:

13 December 2023

Prologis Czech Republic III s.r.o.



Jméno jednajícího:



Funkce:

Ředitel sekce 01

Ekonomiky a informatiky



Status: Jednatel