

[Úmyslně ponecháno prázdné]

Podmínky nájmu

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1 Tyto Podmínky nájmu dále upřesňují či specifikují práva a povinnosti Stran vymezené Smlouvou, když v případě rozporu mezi ustanoveními Smlouvy a Podmínek nájmu, mají ustanovení Smlouvy přednost.

1.2 Pro účely Smlouvy (včetně těchto Podmínek nájmu) mají pojmy uvedené s počátečním velkým písmenem následující význam:

„**Bankovní záruka**“ znamená neodvolatelnou, nepodmíněnou, bankovní záruku volně převoditelnou a postupitelnou na třetí osoby splatnou na první žádost vystavenou renomovanou bankou působící v České republice, předem schválenou Pronajímatelem a vystavenou ve formě a obsahu dle Přílohy 4 Smlouvy;

„**Budova**“ znamená budovu č.p. 1201, část obce Olomouc, umístěnou na pozemku parc. č. st. 1710, k.ú. Olomouc-město, obec Olomouc včetně všech jejích součástí a příslušenství;

„**Centrum**“ znamená obchodní centrum známé jako „Galerie Šantovka“ sestávající z (i) Budovy, (ii) Pozemků a (iii) Společných prostor;

„**Den otevření**“ znamená ve vztahu k jakýmkoliv prostorám den, na který případně jejich otevření pro veřejnost;

„**Den zahájení nájmu**“ znamená den uzavření této Smlouvy;

„**Doba nájmu**“ znamená období počínající Dnem zahájení nájmu (včetně) až do skončení doby nájmu Prostor;

„**Dohodnuté užívání**“ znamená užívání Prostor Nájemcem po Dobu nájmu za účelem uvedeným v článku 3.3 Smlouvy;

„**DPH**“ znamená daň z přidané hodnoty uplatňovanou v souladu s příslušnými právními předpisy;

„**EUR**“ znamená jednotnou měnu států Evropské unie, které přijaly euro jako svou zákonnou měnu podle legislativy Evropské hospodářské a měnové unie;

„**Euroindex**“ znamená harmonizovaný index spotřebitelských cen v Evropské unii HICP (*Harmonized Index of Consumer Prices*) – *all items EU-27 (2005=100) (annual data; average index and rate of change)*– zveřejňovaný Evropským statistickým úřadem (EUROSTAT)

„**Index**“ znamená bazický index spotřebitelských cen za domácnosti celkem (2005=100) zveřejňovaný Českým statistickým úřadem;

„**Kauce**“ znamená hotovost, kterou Nájemce složil nebo má složit podle této Smlouvy;

„**Kč**“ znamená zákonnou měnu České republiky ke dni podpisu této Smlouvy;

„**Měsíční platba**“ znamená součet měsíční (i) platby Základního nájemného (včetně DPH) a (ii) dílčích plateb všech Poplatků za služby (včetně DPH);

„**Nájemce**“ má význam uvedený v záhlaví této Smlouvy;

„Nájemné" znamená nájemné za užívání Prostor sestávající ze Základního nájemného;

„Občanský zákoník" znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění;

„Otevírací doba" znamená otevírací dobu, po kterou budou denně Prostory Nájemce otevřeny pro veřejnost, tedy dobu od 9:00 do 21:00;

„Označení" znamená označení Prostor logem nebo obchodním značením, které Nájemce používá pro účely svého podnikání předem odsouhlaseným Pronajímatelem;

„Oznámení" znamená jakékoliv oznámení, výzvu, souhlas nebo informaci podle nebo v souvislosti s touto Smlouvou;

„Podmínky nájmu" znamená tyto všeobecné podmínky nájmu, které tvoří Přílohu 2 Smlouvy;

„Poplatek za Prostory" znamená úhradu za služby, dodávky a jiné plnění poskytované do Prostor nebo v souvislosti s nimi, včetně těch, které jsou uvedeny v Příloze 8 Smlouvy;

„Poplatky za služby" znamená společně Servisní poplatek a Poplatek za Prostory;

„Povolení pro Úpravy" znamená (i) pravomocné povolení změny stavby před dokončením pro provedení Úprav, (ii) pravomocné stavební povolení pro provedení Úprav nebo (iii) v případě ohlášení prací podle Stavebního zákona fikci souhlasu příslušného správního orgánu po ohlášení stavebních úprav v souvislosti s Prostory po té, co příslušnému správnímu orgánu uplyne zákonná lhůta pro vyjádření, zda souhlasí nebo nesouhlasí s příslušnými pracemi, pokud bude takové ohlášení dle výlučného posouzení Pronajímatele nebo orgánu státní správy vyžadováno;

„Pozemky" znamená pozemky uvedené v Příloze 10, k.ú. Olomouc-město, obec Olomouc, včetně všech jejich součástí a příslušenství a jakékoliv další s nimi související pozemky, které mohou kdykoliv v budoucnu, podle volby Pronajímatele, ve větším či menším rozsahu tvořit součást Centra (včetně těch, na kterých budou po uzavření této Smlouvy umístěny či přemístěny komunikace a vedení inženýrských sítí užívaných v souvislosti s Centrem);

„Pracovní den" znamená den, jiný než sobota, neděle nebo den pracovního klidu dle zákona č. 245/2000 Sb., o státních svátcích, o ostatních svátcích, o významných dnech a o dnech pracovního klidu, ve znění pozdějších předpisů v České republice;

„PRIBOR" znamená sazbu per annum určenou Českou národní bankou na období tři (3) měsíců (3M PRIBOR) v 11.00 SEČ (nebo poté) v den stanovení PRIBOR pro potřeby této Smlouvy a zobrazenou na příslušné stránce služby Reuters Screen Service nebo Bloomberg;

„Pronajímatel" má význam uvedený v záhlaví této Smlouvy;

„Prostory" znamená nebytové prostory identifikované v článku 2.3 Smlouvy;

„Protokol" znamená protokol, na základě kterého došlo k předání Prostor pro účely této Smlouvy a který tvoří Přílohu 6 Smlouvy;

„Provozní náklady" znamená celkové náklady, výdaje a výlohy, jež vznikají nebo mají vzniknout Pronajímateli za (i) dodávky jakýchkoliv médií, energií, služeb a dalších dodávek a plnění, včetně vody (vodné a stočné), plynu, elektřiny, tepla, osvětlení, kanalizaci a odvoz odpadu, (ii) provoz, správu, údržbu a opravy Prostor a/nebo Centra nebo technologických zařízení Prostor a/nebo Centra a dalších služeb poskytovaných v souvislosti s Prostory a/nebo Centrem a (iii) marketing, reklamu a propagaci Prostor a/nebo Centra;

„**Provozní řád**“ znamená provozní řád užívání Prostor a všech částí Centra, který vydává a mění Pronajímatel a jehož současné znění je uvedeno v Příloze 5 Smlouvy; Pronajímatel je kdykoliv (i opakovaně) oprávněn Provozní řád měnit v souladu s těmito Podmínkami nájmu a Smlouvou;

„**Předmět podnikání**“ znamená předmět podnikání a předmět činnosti Nájemce, jak je uveden v výpisu z obchodního rejstříku týkajícího se Nájemce ke dni podpisu této Smlouvy, který tvoří Přílohu 7 Smlouvy;

„**Sazba úroku z prodlení**“ znamená zákonnou sazbu úroku z prodlení určenou v dané době dle příslušných právních předpisů;

„**Servisní poplatek**“ znamená úplatu Nájemce Pronajímateli za správu Centra a služby, dodávky a jiné plnění poskytované ve vztahu k Centru, jejíž výše je odvozena z nákladů na správu Centra včetně těch, které jsou uvedeny v článku ~~7.3~~ ^{9.3.} (Výše *Servisního poplatku*) Smlouvy;

„**Smlouva**“ znamená tuto nájemní smlouvu včetně všech jejích příloh a dodatků;

„**SOSBN**“ je definovaná v článku ~~12.14~~ ^{15.15} (*Úplná dohoda*) Smlouvy;

„**Společné prostory**“ znamená prostory uvnitř Budovy a dále jakékoliv stavby, prostory a pozemky vně Budovy náležící k Centru po stavební nebo provozní stránce (bez ohledu na jejich vlastníka), které jsou buď (i) volně přístupné veřejnosti a návštěvníkům Centra nebo (ii) nepřístupné veřejnosti, ale přístupné nájemcům Centra nebo (iii) nepřístupné veřejnosti i nájemcům, ale sloužící potřebám Centra nebo jeho provozu (např. kotelny apod.) a všechny jejich součásti a příslušenství, včetně (bez vyloučení) všech lávek, přechodů a mostů (např. lávka, která bude spojit Centrum a ulici Kateřinská) a příjezdových komunikací (např. pozemní komunikace spojující Centrum a ulici Wittgensteinova), trafostanic, rozveden, retenčních nádrží, apod. a jakékoliv další s nimi související stavby, prostory a pozemky, které mohou kdykoliv v budoucnu, podle volby Pronajímatele, ve větším či menším rozsahu tvořit součást Centra či být užívány v souvislosti s Centrem;

„**Správce centra**“ znamená osobu (fyzickou nebo právnickou), která na základě smluvního vztahu s Pronajímatelem zabezpečuje správu Centra, a jako taková může být zmocněna Pronajímatelem činit jakékoliv úkony jeho jménem a zastupovat Pronajímatele v jednání s nájemci nebytových prostor v Centru. Správcem centra je v den podpisu Smlouvy společnost CBRE s.r.o., IČ 257 59 604, se sídlem Praha 1 - Nové Město, nám. Republiky 1a 1079, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka č. 67713 s tím, že Pronajímatel je oprávněn správce Centra kdykoliv, a to i opakovaně, měnit;

„**Strany**“ má význam uvedený v záhlaví této Smlouvy;

„**Technické zhodnocení nájemce**“ znamená Úpravy provedené na vlastní náklady Nájemcem se souhlasem Pronajímatele nebo provedené Pronajímatelem na účet Nájemce v době účinnosti této Smlouvy na náklady Nájemce, včetně těch uvedených v Protokolu;

„**Úpravy**“ znamená jakékoliv úpravy, demolice, změny, instalace nebo stavební práce jakékoli povahy (včetně oprav) v Prostorách, technické a stavební úpravy Prostor, zařizovací práce v Prostorách nebo do Prostor zabudované a/nebo na Prostory připevněné zařízení, nad Základní stav Prostor;

„**Výroční den**“ znamená 1. leden každého kalendářního roku po celou Dobu nájmu;

„**Zajištění**“ znamená zajištění práv Pronajímatele z této Smlouvy, ve formě Kauce nebo Bankovní záruky;

„**Základní nájemné**“ znamená nájemné za užívání Prostor ve výši určené podle článku 8.2 (Výše Základního nájemného) a násl. této Smlouvy;

8.2 (Výše
8.2

„**Základní stav**“ znamená stav Prostor v hrubé stavbě dále specifikovaný v Protokolu;

„**Zařizovací práce**“ znamená Úpravy provedené v rámci přípravy Prostor pro jejich (první) otevření pro veřejnost.

2. OTEVÍRACÍ DOBA

- 2.1 Povinnost dodržovat Otevírací dobu. Nájemce bude dodržovat v Prostorách po celou Dobu nájmu denní Otevírací dobu s tím, že je oprávněn dvakrát (2x) v průběhu dvanácti (12) kalendářních měsíců, ne však častěji než jednou za čtyři (4) kalendářní měsíce, uzavřít Prostory pro veřejnost maximálně na dva (2) po sobě následující dny, avšak pouze pokud konkrétní uzavření Prostor oznámí Správci centra alespoň jeden (1) měsíc předem. Kromě toho je Nájemce oprávněn uzavřít Prostory pro veřejnost v případě, že mu bude uložena povinnost k takovému uzavření ze strany příslušného orgánu veřejné moci, avšak pouze pokud konkrétní uzavření Prostor oznámí neprodleně Správci centra.
- 2.2 Porušení povinnosti dodržovat Otevírací dobu. Poruší-li Nájemce svou povinnost dodržovat Otevírací dobu za podmínek uvedených v článku 2.1 těchto Podmínek nájmu, bude povinen uhradit Pronajímateli za každý den, kdy nastalo nebo trvalo porušení této povinnosti, smluvní pokutu ve výši rovnající se jedné třicetině (1/30) Měsíční platby.

3. NÁJEMNÉ A DALŠÍ PLATBY

- 3.1 Indexace. Jakákoli jednostranná úprava Základního nájemného podle Smlouvy bude spočívat pouze v jeho zvýšení. Pokud nebude Nájemci k datu úhrady Základního nájemného za jakékoliv dílčí období známa nová výše Indexu, je Nájemce povinen doplatit rozdíl mezi uhrazeným Základním nájemným a zvýšeným Základním nájemným zpětně od data Výročního dne ihned po vyhlášení indexu ze strany Českého statistického úřadu.
- 3.2 Náhrada Indexu. V případě že Index (i) přestane být publikován, (ii) bude nahrazen jiným indexem, (iii) dojde ke změně významu Indexu nebo (iv) dojde ke konverzi Kč na EUR, vyhrazuje si Pronajímatel právo Index změnit tak, aby nový index co nejlépe odpovídal původnímu statistickému významu Indexu.

4. ZAJIŠTĚNÍ

- 4.1 Úročení Kauce. Kauce bude úročena úrokovou sazbou PRIBOR minus dva (2) procentní body s tím, že úroková sazba nebude nižší než nula (0). První výše sazby úroku z Kauce bude určena k prvnímu dni kalendářního čtvrtletí následujícího po složení Kauce na účet Pronajímatele na období tří (3) měsíců a další výše sazby úroku z Kauce bude určena vždy ke dni bezprostředně následujícímu po uplynutí předchozí tříměsíční lhůty.
- 4.2 Platby Kauce. Každá platba Kauce bude provedena v Kč bankovním převodem na bankovní účet určený v této Smlouvě pro složení Kauce, nebo na jiný účet, který Pronajímatel po uzavření této Smlouvy Nájemci písemně sdělí.
- 4.3 Bankovní záruka. Nájemce může jako alternativu ke Kauci předložit Pronajímateli Bankovní záruku, pokud předloží Pronajímateli finální text Bankovní záruky včetně identifikace vystavující banky v den uzavření této Smlouvy a Pronajímatel tuto Bankovní záruku včetně vystavující banky schválí do pěti (5) dnů od jejího doručení. V případě odsouhlasení Bankovní záruky i vystavující banky bude Bankovní záruka vystavena a doručena Pronajímateli na částku určenou dle článku 8.2 (Výše Zajištění) Smlouvy a dobu nejméně

10.2

jednoho (1) roku do pěti (5) dnů od jejího schválení Pronajímatelem. Pokud Pronajímatel v uvedené lhůtě nedoručí Nájemci písemné schválení Bankovní záruky i vystavující banky, musí Nájemce do pěti (5) dnů od dřívějšího z: (i) uplynutí lhůty pro schválení Bankovní záruky a vystavující banky a (ii) zamítnutí Bankovní záruky a/nebo vystavující banky Pronajímatelem, Kauci řádně složit. Vždy nejméně třicet (30) dnů před vypršením platnosti příslušné Bankovní záruky předloží Nájemce novou Bankovní záruku identickou s předchozí Bankovní zárukou tak, aby po celou dobu nájmu, a dále po dobu šesti (6) měsíců po skončení Doby nájmu, existovala platná Bankovní záruka. Pronajímatel má právo tuto novou Bankovní záruku do vypršení předchozí Bankovní záruky odmítnout. V tom případě je oprávněn Bankovní záruku čerpat v plné výši a na takto čerpané prostředky se bude pohlížet jako na Kauci.

4.4 Použití Zajištění. Pronajímatel je oprávněn použít Zajištění na zaplacení či uhrazení jakéhokoliv závazku, který vůči němu vznikne na straně Nájemce na základě této Smlouvy. Tím není dotčeno právo Pronajímatele požadovat zaplacení takového závazku přímo vůči Nájemci bez použití Zajištění. V případě, že Pronajímatel nepoužije celou výši Zajištění v souladu s touto Smlouvou, vrátí nepoužitou část Zajištění Nájemci, resp. vrátí Bankovní záruku bance, která ji vystavila do jednoho (1) měsíce od pozdějšího z následujících termínů: (i) podpisu předávacího protokolu, na základě kterého Nájemce odevzdá Prostory řádně zpět Pronajímateli a (ii) uhrazení všech plateb dlužných Nájemcem Pronajímateli dle této Smlouvy (včetně doplatků Poplatků za služby za dobu nájmu v souladu s vyúčtováním dle článku 9.11 (Vyúčtování Poplatku za Prostory) Smlouvy). Při navrácení Kauce se zohlední úročení Kauce podle této Smlouvy.

4.5 Zajištění dle SOSBN. Zajištění poskytnuté Nájemcem Pronajímateli dle SOSB se považuje za Zajištění dle Smlouvy, pokud jeho výše a obsah (v případě Bankovní záruky) odpovídá požadavkům Smlouvy.

5. PLATEBNÍ PODMÍNKY

5.1 [Úmyslné ponecháno prázdné.]

5.2 Zaplacení připsáním na účet. Veškeré platby Nájemce podle této Smlouvy se budou považovat za zaplacené dnem, kdy příslušná částka bude připsána na určený bankovní účet Pronajímatele. Nájemce musí při každé platbě dle této Smlouvy uvést správný variabilní symbol stanovený Pronajímatelem, jinak odpovídá za škodu, která tím Pronajímateli vznikne.

5.3 Úrok z prodlení. Jestliže se Nájemce dostane do prodlení s plněním jakéhokoliv peněžitého závazku, bude Nájemce povinen uhradit Pronajímateli zákonný úrok z prodlení ve výši stanovené příslušnými právními předpisy, a to od prvního dne prodlení.

5.4 Smluvní pokuta. Jestliže se Nájemce dostane do prodlení s plněním jakéhokoliv peněžitého závazku, bude Nájemce také kromě úroku z prodlení povinen uhradit Pronajímateli za každý den prodlení i smluvní pokutu ve výši rovnající se jedné třicetině (1/30) Měsíční platby, nestanoví-li tato Smlouva v konkrétním případě částku vyšší. Smluvní pokuta je splatná do třiceti (30) dnů od doručení výzvy k zaplacení pokuty.

5.5 Určení plateb. Každá platba Nájemce bude Pronajímatelem započtena (pokud nebude Nájemcem výslovně určeno v konkrétním případě jinak) nejprve na úroky z prodlení, poté na smluvní pokutu a naposledy na jistinu dluhu nejdříve splatného.

6. POPLATKY ZA SLUŽBY

6.1 Poplatek za Prostory. Poplatek za Prostory představuje úplatu za služby, dodávky a jiná plnění do nebo přímo související s Prostory, přičemž pro vyloučení pochyb se uvádí, že

mezi tato plnění nebudou zahrnuta plnění výlučně ve prospěch jakéhokoli jiného nájemce (či nájemců). Výše Poplatku za prostory je odvozena, mimo jiné, z Provozních nákladů uvedených v Příloze 8 Smlouvy. Výčet uvedený v Příloze 8 Smlouvy má pouze demonstrativní charakter a může být dále Pronajímatelem doplněn dle aktuální situace tak, aby pokrýval veškeré služby, činnosti a jiná plnění a dodávky, poskytnuté nebo učiněné Pronajímatelem nebo jeho jménem v zájmu nebo v souvislosti s užíváním Prostor.

- 6.2 Servisní poplatek. Servisní poplatek představuje úplatu Nájemce Pronajímateli za správu a provoz Centra (včetně pronajímatelných ploch, pokud náklady na jejich správu nejsou účtovány zcela přímo nájemcům těchto ploch) a veškerého jeho zařízení a vybavení včetně inženýrských sítí a ostatních technických vedení sloužících Centru, obslužných linek, eskalátorů. Servisní poplatek zahrnuje Provozní náklady uvedené v Příloze 9 Smlouvy.

7. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

7.1 Užívání.

- 7.1.1 Nájemce je v souladu se Smlouvou povinen užívat Prostory pod Označením. Nájemce je povinen zajistit si oprávnění používat ochrannou známku (je-li nějaká) tvořící součást Označení po celou Dobu nájmu. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že ztráta oprávnění používat označení nebo ochrannou známku tvořící součást Označení není důvodem pro ukončení Smlouvy ze strany Nájemce. Nájemce je oprávněn a povinen užívat a udržovat Označení v provedení a umístění, jaké bylo na počátku nájmu odsouhlaseno Pronajímatelem. Jakékoli změny Označení, jeho provedení nebo umístění musí být předem písemně odsouhlaseny Pronajímatelem, s výjimkou změny podle článku 3.3 (Užívání Prostor) Smlouvy.
- 7.1.2 Nájemce ani jeho dodavatelé nesmí nakládat ani vykládat žádné zboží do vozidel nebo z vozidel mimo nakládací a vykládací plochy určené pro nakládku a vykládku zboží, vymezené v Provozním řádu. Nájemce je dále povinen přepravovat zboží a materiály do nebo z Prostor pouze vjezdy pro zboží a přes oblasti, jež jsou pro tyto účely v Centru vymezeny v Příloze 14 Smlouvy, přičemž tyto podmínky nemusí být dodrženy v případech dočasných provozních potřeb Pronajímatele (zejména provádění oprav a údržby ze strany Pronajímatele nebo odstraňování nebo zabraňování vzniku hrozící škody) nebo jiných nájemců; v takovém případě Pronajímatel oznámí nedodržení podmínek alespoň tři (3) dny předem, pokud to bude možné, a pokud to možné nebude (v případě havárie nebo jiné neočekávané situace, jež bude bránit dodržení podmínek), bez zbytečného odkladu.
- 7.1.3 Nájemce bude Prostory užívat s náležitou péčí a rozvahou a i jinak vždy postupovat v souladu se Smlouvou, Podmínkami nájmu a Provozním řádem, oprávněnými pokyny Pronajímatele a Správce centra.
- 7.1.4 Nájemce bude v Prostorech vykonávat pouze činnosti v souladu s Dohodnutým užíváním a zdrží se výkonu všech ostatních činností. Nájemce nesmí v Prostorech prodávat výrobky, zboží a/nebo poskytovat služby, jejichž poskytování a/nebo prodej by byl v rozporu s příslušnými právními předpisy.
- 7.1.5 V rámci Dohodnutého užívání bude Nájemce poskytovat veřejnosti po celou Dobu nájmu minimálně listovní a balíkové služby, peněžní služby, služby poštovních poukázek, služby SIPO a služby Czech POINT a od žádné z těchto vyjmenovaných činností bez předchozího souhlasu Pronajímatele neupustí.
- 7.1.6 Nájemce bude v Prostorech prodávat pouze sortiment zboží a poskytovat pouze služby v souladu s touto Smlouvou a při poskytování služeb a prodeji zboží dodrží

rozsah, který poskytuje v provozovnách umístěných ve srovnatelných obchodních centrech; Nájemce se zavazuje v Prostorách nepořádat ani dovolit pořádání dražeb.

- 7.1.7 Nájemce nebude bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele umísťovat jakékoli předměty do společných částí Centra.
- 7.1.8 Nájemce si na svůj náklad zajistí vnitřní ochranu Prostor a zároveň se připojí na bezpečnostní pult Centra, pokud je nebo bude zřízen. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené tím, že Nájemce nezabezpečí vnitřní ochranu Prostor.
- 7.1.9 Nájemce je povinen platit Nájemné a veškeré další platby související s touto Smlouvou řádně a včas, na Pronajímatelem stanovený účet.
- 7.1.10 Nájemce je odpovědný za užívání Prostor a své aktivity v nich v souladu s obecnými ustanoveními příslušných právních předpisů o náhradě škody.
- 7.1.11 Nájemce Pronajímateli nebo jeho zástupci umožní během Otevírací doby vstup do Prostor, aby mu byla poskytnuta možnost učinit opatření nezbytná pro ochranu svých práv, ke kontrole, zda Nájemce jedná v souladu s povinnostmi stanovenými v této Smlouvě, právními předpisy, dalšími normami a Provozním řádem, k provedení oprav Prostor/Centra nebo k prohlídce Prostor, popř. jejich předvedení potenciálnímu novému nájemci, za účelem předcházení vzniku nebo odstranění škody či jiné újmy Pronajímateli či jakékoliv jiné osobě s tím, že v případě značné škody či jiné újmy je oprávněn nařídit Nájemci, aby okamžitě na nezbytně nutnou dobu vyklidil a opustil Prostory.

7.2 Údržba a opravy.

- 7.2.1 Nájemce je povinen po celou dobu platnosti a účinnosti této Smlouvy a na vlastní náklady:
 - (a) udržovat v Prostorách pořádek a čistotu a udržovat je v takovém stavu, který odpovídá Dohodnutému užívání;
 - (b) provádět veškeré opravy Prostor s výjimkou oprav, které zasahují do nosných konstrukcí Prostor/Centra, technických zařízení Centra a technických zařízení Prostor dodávaných v rámci Základního stavu a dalších oprav, které si Pronajímatel případně vyhradí v Provozním řádu.
- 7.2.2 Nájemce je povinen provádět opravy a údržbu Prostor a instalace v Prostorách v rozsahu stanoveném v článku 7.2.1 těchto Podmínek nájmu na své náklady a nebezpečí. Tyto opravy, údržba a instalace musí být prováděny v souladu s aktuálními stavebně-technickými poznatky, s platnými právními předpisy, normami ČSN a Provozním řádem.
- 7.2.3 Nájemce je zejména (bez omezení) povinen udržovat v dobrém stavu a dle potřeby vyměňovat následující předměty v Prostorech: osvětlení, zámky, dveře, vnitřní okna, rolety, koberce a jiné podlahové krytiny, kohoutky a sanitární zařízení.
- 7.2.4 Nájemce je povinen provést veškeré opravy, za které je zodpovědný, před koncem Doby nájmu. Strany provedou předběžnou společnou kontrolu stavu Prostor poté, co je Nájemce úplně vyklidí v souladu se Smlouvou a předá oficiálně zpět Pronajímateli.
- 7.2.5 Nájemce v Prostorách a v souvislosti s Prostorami zabezpečí úkoly protipožární ochrany podle zákona č. 133/1985 Sb., o protipožární ochraně, v platném znění a

bude dodržovat veškeré jiné bezpečnostní požadavky stanovené příslušnými právními předpisy a/nebo rozhodnutími příslušných orgánů veřejné moci.

7.2.6 [Úmyslně ponecháno prázdné.]

7.2.7 Pokud Nájemce poruší jakoukoliv ze svých povinností dle tohoto článku 7 (*Další práva a povinnosti Nájemce*) a setrvá v porušování takovýchto povinností po dobu více než pět (5) Pracovních dnů ode dne, kdy od Pronajímatele obdržel oznámení o takovémto porušování, bude Pronajímatel oprávněn, kromě práva požadovat smluvní pokutu ve výši dohodnuté v článku 8.3.2 těchto Podmínek nájmu a dalších práv dle této Smlouvy nebo příslušných právních předpisů pro případ porušení nepeněžitě povinnosti, vstoupit do Prostor za stejných podmínek, jaké jsou stanoveny v článku 7.3.8(ii) těchto Podmínek nájmu a provést jakékoliv opravy a údržbu, které budou nezbytné k napravení Nájemcova porušení, jak je specifikováno v takovém oznámení. Nájemce odškodní Pronajímatele za všechny výdaje, které vynaložil na provedení takovýchto oprav a údržby.

7.3 Úpravy Nájemce.

7.3.1 Nájemce není oprávněn provádět jakékoli Úpravy v Prostorách bez předchozího výslovného písemného souhlasu Pronajímatele pro každý jednotlivý případ.

7.3.2 Před provedením jakýchkoliv Úprav odsouhlasených Pronajímatelem podle článku 7.3.1 těchto Podmínek nájmu předloží Nájemce Pronajímateli ke konečnému písemnému odsouhlasení (a) stavební dokumentaci, podrobné plány a specifikace pro takové Úpravy, a to ve formě uspokojivé pro Pronajímatele, společně s příslušným Povolením pro Úpravy nebo jiným příslušným schválením, povolením nebo jinou právně relevantní autorizací příslušného správního orgánu nebo dokladem o jejich doručení příslušnému správnímu orgánu, pokud jsou tyto požadovány právními předpisy; (b) časový harmonogram provádění Úprav (s uvedením dne jejich dokončení), který bude v souladu s časovým harmonogramem odsouhlaseným Pronajímatelem a (c) kopie aktuálních pojistných smluv (nebo potvrzení o pojištění *dokládajících pojištění v rozsahu vyžadovaném Smlouvou*) veškerých dodavatelů a subdodavatelů provádějících práce v souvislosti s takovými Úpravami, které budou zahrnovat zejména pojištění odpovědnosti za škodu vůči třetím osobám a budou v takových formách a na takové maximální hodnoty pojistných plnění, jaké může Pronajímatel odůvodněně požadovat.

7.3.3 Pro vyloučení pochybností se stanoví, že jakékoli schválení Pronajímatele podle článku 7.3.1 nebo 7.3.2 těchto Podmínek nájmu nezakládá jakoukoliv odpovědnost Pronajímatele včetně (bez omezení) odpovědnosti za (i) správnost, dostatečnost či soulad jakýchkoliv Úprav s jakýmkoliv příslušnými právními předpisy a normami ani (ii) případné škody, které Pronajímateli, Nájemci nebo třetím osobám prováděním Úprav vzniknou.

7.3.4 Nájemce použije k provádění Úprav pouze dodavatele, kteří jsou dostatečně kvalifikovaní a zkušení a kteří v každém případě musí být pojištěni v rozsahu stanoveném v článku 7.4.3 těchto Podmínek nájmu proti odpovědnosti za škodu způsobenou v důsledku provádění Úprav, dodá Pronajímateli seznam všech dodavatelů Úprav a zajistí, aby Úpravy byly prováděny v souladu s příslušnými stavebně-technickými předpisy. Pronajímatel může před schválením dodavatele požadovat relevantní informace včetně smlouvy o dílo mezi Nájemcem a takovým dodavatelem.

- 7.3.5 Pronajímatel je oprávněn stanovit Nájemci, aby v odůvodněných případech pro provedení Úprav použil zhotovitele nebo dodavatele určené Pronajímatelem, např. za účelem jednotného provádění určitých úprav v rámci Centra (např. v rozsahu sprinklerů, EPS a obdobných systémů) z důvodu poskytnutých záruk nebo jednotnosti kvality a provedení v rámci celého Centra nebo jeho části, nebo po dohodě mezi Stranami je Pronajímatel oprávněn tyto práce provést prostřednictvím takového zhotovitele nebo dodavatele sám a náklady za tyto Úpravy zahrnout do Poplatku za Prostory;
- 7.3.6 Nájemce si pro provádění Úprav zajistí na své náklady veškeré nezbytné souhlasy, stanoviska a povolení dotčených orgánů, včetně Povolení pro Úpravy. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu po dni nabytí právní moci rozhodnutí (případně po doručení, pokud příslušný souhlas, povolení či jiný úkon správního orgánu nenabývá právní moci) místně a věcně příslušných orgánů státní správy předat Pronajímateli:
- (i) stavební povolení k provedení Úprav Prostor s vyznačenou doložkou právní moci;
 - (ii) kolaudační souhlas povolující užívání Prostor k účelu odpovídajícímu Dohodnutému užívání; a
 - (iii) 1 paré dokumentace skutečného provedení Úprav, opatřené razítkem příslušného stavebního úřadu a CD s elektronickou formou takové dokumentace.
- 7.3.7 Úpravy Nájemce odsouhlasené Pronajímatelem podle tohoto článku 7.3 (*Úpravy Nájemce*) a jiné práce ze strany Nájemce vyžadované nebo povolené podle této Smlouvy budou Nájemcem prováděny vždy kvalitně, odborným způsobem a tak, aby nenarušovaly řádný chod Centra, nezpůsobovaly nepřiměřenou hlučnost, vibrace nebo pachy, které by obtěžovaly jakékoliv jiné nájemce užívající prostory Centra, nebo jakékoliv jiné uživatele či návštěvníky Centra ani nezpůsobovaly žádné škody jakékoli osobě.
- 7.3.8 Nájemce se zavazuje, že po celou dobu provádění Úprav Nájemce učiní nebo zajistí, aby jeho zaměstnanci, dodavatelé nebo zástupci v kteroukoli dobu učinili následující:
- (i) na pokyn Pronajímatele urychleně vyklidit Prostory na nezbytně nutnou dobu v případě hrozícího poškození majetku, zdraví nebo ohrožení života;
 - (ii) umožnili zástupcům Pronajímatele v plném rozsahu a neomezeně přístup do Prostor za účelem kontroly jejich stavu a postupu Úprav, s tím, že vyjma případů neodkladného odvracení nebo zmírňování hrozící škody je Pronajímatel oprávněn tak učinit pouze za účasti zástupce Nájemce, přičemž pokud Pronajímatel oznámí takový vstup do prostor Nájemci alespoň jeden (1) den předem; Nájemce je povinen účast svého zástupce zajistit, jinak může Pronajímatel vstoupit do Prostor i bez zástupce Nájemce, a to za účasti třetí nezávislé osoby s tím, že pokud takovou osobou bude notář, bude nést náklady na takové notářské služby Nájemce;
 - (iii) při provádění Úprav Nájemce ve všech směrech plnili požadavky a pokyny pro zařizování Prostor udělené Správcem centra; na žádost Nájemce pro každý jednotlivý případ Pronajímatel vydaný pokyn odůvodní;
 - (iv) byli ve spojení s Pronajímatelem a poskytli mu součinnost pro účely zajištění bezproblémového provádění Úprav Nájemce v Prostorách;

- (v) plnili veškerá bezpečnostní nařízení předepsaná právním řádem České republiky;
 - (vi) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele neumožnili užívání Společných prostor ani dalších částí Centra (s výjimkou Prostor) osobám, které budou v Budově provádět Úpravy Nájemce;
 - (vii) pro příchod a příjezd k Budově za účelem provádění Úprav Nájemce používali pouze takové přístupové komunikace, které vymezí Pronajímatel, pokud to Pronajímatel bude považovat za vhodné; Pronajímatel vymezí používání příslušných komunikací tak, aby Nájemce mohl provádět Úpravy Nájemce a přitom co nejméně jakýmkoliv způsobem omezovat jiné nájemce, uživatele či návštěvníky Centra, a jiné osoby, které budou v Centru provádět jiné práce; a
 - (viii) během své přítomnosti v Prostorách neomezovali provádění jakýchkoliv prací prováděných nebo zajišťovaných nebo odsouhlasených Pronajímatelem.
 - (ix) Pronajímatel umožní (vybudováním příslušné infrastruktury v rámci Společných prostor) datové a telefonní připojení pro Nájemce od společnosti Telefónica, a.s.
- 7.3.9 Nájemce se zavazuje, že dokončí Úpravy v souladu s ustanoveními tohoto článku 7.3 (*Úpravy Nájemce*) nejpozději do dne uvedeného jako den dokončení v Pronajímatelem schváleném časovém harmonogramu provádění Úprav dle článku 7.3.2 těchto Podmínek nájmu. Bez ohledu na jakékoliv ustanovení této Smlouvy, pokud Nájemce bude v prodlení s řádným a včasným dokončením Úprav, bude Nájemce povinen uhradit Pronajímateli za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši rovnající se jedné třetině (1/30) Měsíční platby.
- 7.3.10 Pokud bude Nájemce v prodlení s dokončením Úprav řádně a včas dle tohoto článku 7.3 (*Úpravy Nájemce*), má Pronajímatel kdykoli po dni dokončení uvedeném v Pronajímatelem schváleném časovém harmonogramu právo zcela dle vlastního uvážení:
- (i) vstoupit do Prostor a Úpravy Nájemce dokončit na náklady Nájemce; nebo
 - (ii) v případě prodlení trvajícího pět (5) nebo více dnů vypovědět tuto Smlouvu v souladu s článkem 12.2 (*Výpověď Pronajímatelem*) těchto Podmínek nájmu.
- 7.3.11 Nájemce ponese veškeré náklady a výdaje v souvislosti s Úpravami, včetně všech nákladů a výdajů (i) na získání Povolení pro Úpravy či jakékoli jiné schválení, povolení, autorizaci či doručení příslušnému správnímu orgánu, (ii) na vypracování veškeré potřebné dokumentace a plánů a (iii) za služby (zejména vodné a stočné, plyn, elektřinu, teplo, osvětlení, kanalizaci a odvoz odpadu) konzumované Nájemcem v souvislosti s prováděním Úprav, a nebude mít žádné právo na náhradu takových nákladů Pronajímatelem, a to bez ohledu na to, kdo činnost dle tohoto článku 7.3 (*Úpravy Nájemce*) zajišťuje.
- 7.3.12 Nájemce odškodní Pronajímatele a všechny třetí osoby za jakékoliv škody, náklady nebo výdaje, které mohou vzniknout v důsledku Úprav a pro potřeby Úprav.
- 7.3.13 Nájemce nebude oprávněn instalovat jakékoliv zařízení či příslušenství, které by mohlo překážet přístupu k ventilačním systémům, klimatizaci, dveřním křídům,

potrubí odpadních vod, uzavíracím kohoutům, měřičům, ventilům, protipožárním ucpávkám, potrubí nebo jakýmkoliv jiným zařízením tohoto druhu v Prostorách.

- 7.3.14 Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a příslušného úředního povolení není oprávněn v Prostorách či vně Prostor instalovat jakékoliv rolety nebo vnější okenice nebo jiné zábrany denního světla, pokud Smlouva nestanoví jinak. Nájemce na své vlastní náklady uhradí jakékoliv platby příslušným úřadům za vydání takového souhlasu či povolení.

7.4 Pojištění.

- 7.4.1 Nájemce prohlašuje, že má uzavřenu a zavazuje se po celou ode dne uzavření této Smlouvy do skončení Doby nájmu udržovat v účinnosti pojistnou smlouvu pokrývající rizika provozu Prostor Nájemcem se společností, která je renomovaným poskytovatelem pojištění v České republice, a řádně platí a zavazuje se, že bude řádně platit splátky pojistného. Shora uvedená pojistná smlouva se vztahuje zejména na (i) pojištění potřebné k provozu a užívání Prostor, (ii) pojištění proti krádeži, požáru, výbuchu, poškození vodou, (iii) úrazové pojištění, včetně pojištění pro případ smrti v Prostorách, (iv) pojištění proti škodám na majetku vzniklým v důsledku pojistné události v Prostorách, (v) pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám a (vi) pojištění proti jiným škodám běžně pojišťovaným v České republice u obdobného podnikání a obdobných prostor, a to na plnou hodnotu Prostor včetně Technického zhodnocení nájemce; vinkulaci, zástavu a jakékoliv jiné postoupení pojistného plnění ve prospěch jakékoliv třetí osoby nebo zřízení jiného zajištění k právu na pojistné plnění je Nájemce oprávněn provést pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.
- 7.4.2 Výše pojistného plnění pro účely pojištění majetku Nájemce musí dosahovat alespoň výše, která odpovídá reprodukční hodnotě pojišťovaného majetku Nájemce.
- 7.4.3 Výše pojistného plnění pro účely pojištění odpovědnosti Nájemce za škodu nebude nižší než EUR 250.000,- pro Prostory o výměře do 200 m², nižší než EUR 450.000,- pro Prostory o výměře od 200 m² do 1000 m² a nižší než EUR 2.000.000,- pro Prostory o výměře větší než 1000 m². Pro účely přepočtu částek uvedených v tomto článku do částek v Kč bude použit směnný kurz 1 EUR = 26 Kč.
- 7.4.4 Nájemce je povinen po uzavření této Smlouvy a dále kdykoliv o to Pronajímatel požádá, předat Pronajímateli kopie pojistných smluv a pojistek nebo potvrzení o pojištění, které budou dokládat, že pojištění požadované touto Smlouvou je platné, účinné a v náležité formě a rozsahu. Nájemce je dále povinen zaslat Pronajímateli kopie veškerých změn a dodatků pojistných smluv nebo potvrzení o změně pojištění. V případě, že Nájemce nesplní své povinnosti dle tohoto článku 7.4 (*Pojištění*), tedy zejména nebude schopen doložit požadovaný rozsah pojištění, zaplatí Pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvou (2) Měsíčních plateb.
- 7.4.5 Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu informovat Pronajímatele o jakékoliv pojistné události ve vztahu k Prostorám.
- 7.4.6 Pokud Nájemce poruší svou povinnost zajistit pojištění požadované po Nájemci dle tohoto článku 7.4 (*Pojištění*) těchto Podmínek nájmu, je Pronajímatel oprávněn zajistit takové pojištění podle vlastní volby sám (zcela či v jím stanovené části) a náklady přeučtovat Nájemci.

7.5 Likvidace odpadů.

- 7.5.1 Nájemce odpovídá za nakládání s odpady jako jejich původce ve smyslu zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění a souvisejících předpisů, a to až do doby jejich předání osobě oprávněné k jejich likvidaci. Další podrobnosti stanoví Provozní řád.

7.6 Odpovědnost.

- 7.6.1 Nájemce je povinen Pronajímatele písemně a bezodkladně upozornit na opravy, které má dle této Smlouvy provádět Pronajímatel a které je potřeba v Prostorách provést.
- 7.6.2 Nájemce ponese odpovědnost za veškeré škody, které byly Nájemcem, jeho návštěvníky (po dobu, co jsou v Prostorách), zaměstnanci, dodavateli, pracovníky pověřenými přímo či nepřímo Nájemcem nebo jakoukoliv osobou, které Nájemce umožnil přístup do Centra (příčemž v Otevírací době Centra se za umožnění přístupu do Centra považuje pouze umožnění přístupu do veřejnosti nezpřístupněných částí Centra), způsobeny na Centru (včetně Prostor) nebo na majetku, životě a/nebo zdraví osob nacházejících se v Centru, ať z nedbalosti nebo úmyslně.
- 7.6.3 Nájemce nebude oprávněn uplatňovat vůči Pronajímateli jakékoliv nároky ohledně výpadků nebo přerušení dodávky vody, plynu, výpadků světla, kanalizačních zařízení, energetických nebo vodovodních linek, dodávky tepla, telekomunikací nebo jiných systémů nebo služeb, vyjma případů, kdy výpadek nebo přerušení způsobil přímo Pronajímatel nebo jeho zaměstnanec nebo Správce Centra nebo jím zmocněná osoba, pokud Správce Centra zmocněná osoba tak učiní při plnění úloh správy Centra. Pronajímatel vybudoval nebo, pokud ne, je povinen vybudovat v Centru infrastrukturu pro dodávky vody a, elektřiny, vzduchu a pro napojení Prostor na kanalizaci, a to až na hranici Prostor v souladu s Přílohou 11 Smlouvy.
- 7.6.4 Pronajímatel nebude odpovědný za jakékoliv ztráty nebo škody nebo poškození nábytku nebo zboží ve vlastnictví Nájemce nebo umístěného v Prostorách nebo v Centru Nájemcem nebo jakoukoliv třetí stranou, s výjimkou škod způsobených přímo Pronajímatelem nebo jeho zaměstnancem.

7.7 Provozní řád.

- 7.7.1 Nájemce je povinen jednat v souladu s Provozním řádem (za předpokladu, že tento řád nebude v rozporu s touto Smlouvou) a vyvinout přiměřené úsilí, aby si jeho zaměstnanci a v rozumné míře též návštěvníci (po dobu, co jsou v Prostorách) a dodavatelé taktéž byli vědomi toho Provozního řádu a jednali v souladu s ním.
- 7.7.2 Pronajímatel si vyhrazuje právo činit kdykoliv změny a dodatky Provozního řádu s cílem uchovat vysoký standard užívání Budovy s tím, že na Nájemce se nebudou vztahovat jakékoli změny, které budou spočívat ve stanovení nových platebních povinností Nájemce, nových smluvních podmínek nebo nových výpovědních důvodů. Změny jsou pro Nájemce účinné doručení Oznámení o změně v souladu s článkem 11 (*Oznámení a doručování*) těchto Podmínek nájmu.
- 7.7.3 Na Nájemce se nevztahuje povinnost udržovat obchod a výkladní skříň naplněné dostatečným množstvím zboží a povinnost uvádět jméno, logo a adresu Centra v jakékoli korespondenci či reklamě probíhající v rámci Centra či mimo něj.

7.8 Podnájem, postoupení, převedení práv.

- 7.8.1 Nájemce není oprávněn dát dále do podnájmu Prostory ani jejich část ani jinak umožnit jejich obdobné užívání třetí osobou bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 7.8.2 Bude-li takový souhlas Pronajímatele udělen, bude Nájemce odpovědný Pronajímateli za to, že každý z podnájemců jedná v souladu s ustanoveními Smlouvy, Podmínek nájmu a Provozního řádu s tím, že podmínky každého podnájmu budou v souladu s podmínkami Smlouvy. Každou podnájemní smlouvu je Nájemce povinen doručit Pronajímateli do pěti (5) Pracovních dnů ode dne jejího podpisu.
- 7.8.3 Přijme-li Pronajímatel platby třetí strany, nebude to znamenat žádné výslovné nebo domnělé přijetí jakýchkoli nájemních nebo užívacích práv takovou třetí stranou.
- 7.8.4 S výjimkou uvedenou v článku 7.8.7 této Smlouvy, Nájemce má právo převést svá práva a povinnosti podle Smlouvy na třetí stranu (dále jen „Nabyvatel“) pouze v plném rozsahu (ne částečně) a pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Toto ustanovení se netýká případu přeměny Nájemce. Pronajímatel se zavazuje, že v případě kdy postoupením práv či převodem povinností Nájemce ze Smlouvy nedojde nepochybně k zhoršení práv či povinností Pronajímatele ze Smlouvy, písemný souhlas s postoupením práv či převodem povinností Nájemce z této Smlouvy neodepře a souhlas Nájemci písemně udělí nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne doručení žádosti Nájemce o udělení souhlasu a všech dalších podkladů pro posouzení žádosti požadovaných Pronajímatelem.
- 7.8.5 Bude-li Pronajímatel souhlasit s takovým převodem, uzavřou Strany společně s Nabyvatelem dodatek ke Smlouvě, kterým se uskuteční převod veškerých práv a povinností Nájemce na Nabyvatele a na základě kterého se Nájemce zproští jakýchkoli povinností vyplývajících z této Smlouvy po datu jejího převedení.
- 7.8.6 Nájemce bude informovat Pronajímatele předem o jakýchkoli záměrech týkajících se (i) prodeje a pronájmu, pachtu, výprosy nebo výpůjčky závodu nebo jeho části, (ii) změny majoritního vlastníka společnosti Nájemce a (iii) přeměny Nájemce ve smyslu zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách společností a družstev, v platném znění. S výjimkou uvedenou v článku 7.8.7 této Smlouvy, Nájemce je oprávněn jakýkoliv z uvedených záměrů realizovat a/nebo učinit jakýkoliv úkon za tímto účelem pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a v souladu s ním.
- 7.8.7 Pronajímatel bere na vědomí, že usnesením vlády České republiky č. 836 ze dne 18. 7. 2007 bylo v souladu se zákonem č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o privatizaci**“) rozhodnuto o přeměně Nájemce na akciovou společnost, která se tak má stát v souladu s příslušnými ustanoveními Zákona o privatizaci nabyvatelem privatizovaného majetku („**Privatizace**“). Strany výslovně souhlasí, že žádné z ustanovení tohoto článku 7.8 (*Podnájem, postoupení, převedení práv*) nebrání Nájemci v realizaci Privatizace ani jiného rozhodnutí Vlády České republiky nebo rozhodnutí subjektu vykonávajícího funkci zakladatele Nájemce, avšak pouze pokud je zakladatelem Nájemce orgán veřejné moci, ohledně Nájemce za podmínky, že i po Privatizaci (nebo realizaci jiného rozhodnutí Vlády České republiky nebo jiného rozhodnutí subjektu vykonávajícího funkci zakladatele Nájemce, avšak pouze pokud je zakladatelem Nájemce orgán veřejné moci) bude Nájemce (včetně jeho právního nástupce) oprávněn podle příslušných právních předpisů k provozování činností, jež tvoří Dohodnuté užívání. V takovém případě je Nájemce povinen případnou změnu podle předchozí věty oznámit Pronajímateli alespoň třicet (30) dnů předem s tím, že

pokud to není možné, učiní tak bezodkladně po odpadnutí překážek pro takové oznámení.

7.9 Reklama.

7.9.1 Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele vystavovat ani uchovávat na exteriéru Prostor své Označení, ani jiné nápisy nebo desky uvádějící název nebo druh činnosti Nájemce. Pro schválení Označení a jiné reklamy umístované nad vchodem do Prostor se Nájemce zavazuje Pronajímateli předložit řez a čelní pohled na portál s umístěním reklamy a řešení vstupu do Prostor (výkladec, portál, dveře, roleta, apod.). V případě porušení této povinnosti Nájemce (i) provede na žádost Pronajímatele okamžitou nápravu, resp. odstranění neodsouhlaseného označení nebo reklamy a (ii) zaplatí Pronajímateli smluvní pokutu ve výši jedné třicetiny (1/30) Měsíční platby.

7.9.2 Nájemce není oprávněn malovat, umísťovat a vystavovat na exteriéru Prostor a exteriéru Budovy (včetně stěn) jakýkoli nápis, reklamu, polep, plakát, leták, praporek, transparent a jiné oznámení bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele s tím, že:

- (a) na vnější ploše Prostor, a to výlučně na oknech a výkladcích v Prostorách je Nájemce oprávněn a povinen umístit nápis, reklamu, polep a jiné oznámení do formátu A4, které bude v přiměřené míře požadovat Pronajímatel; a
- (b) na vnitřní ploše jakéhokoliv okna, výlohy nebo výkladce v Prostorách sousedícím se Společnými prostory je Nájemce oprávněn umísťovat nápis, reklamu, polep, plakát, leták, transparent a jiné oznámení pouze takovým způsobem, aby všechny dohromady nezakrývaly více než 25 % plochy jakéhokoliv okna, výlohy nebo výkladce v Prostorách.

7.9.3 Nájemce není oprávněn vystavovat v Prostorách žádné blikající nebo otáčející se nebo přerušovaně svítící nápisy, či zvuková zařízení bez předešlého písemného souhlasu Pronajímatele.

7.10 Další ustanovení.

7.10.1 Nájemce je povinen písemně oznámit Pronajímateli zahájení jakéhokoli insolvenčního a exekučního řízení týkajícího se Nájemce.

7.10.2 Při ukončení Smlouvy Nájemce okamžitě provede veškeré úkony požadované poskytovateli inženýrských sítí a telefonních linek a na žádost Pronajímatele převede smlouvy o dodávkách z inženýrských sítí a užívání telefonních linek Pronajímateli nebo osobě, kterou Pronajímatel určí.

7.10.3 V případě, že by Pronajímatel omezil nebo změnil volný pohyb ve Společných prostorech, přidělil určitou Společnou část dočasně nebo trvale k provozování obchodních akcí nebo pro prodejní stánky s jakýmkoli zbožím, pro informační či reklamní panely a/nebo zařízení určená k odpočinku, nevzniká Nájemci žádný nárok vůči Pronajímateli a Nájemce není oprávněn požadovat po Pronajímateli změnu výše Nájemného ani jiných plateb, které je Nájemce povinen hradit dle Smlouvy, ani nebude mít právo na náhradu škody vůči Pronajímateli za podmínky, že jsou dodrženy podmínky zásobování Prostor, jež tvoří Přílohu 12 Smlouvy, přičemž tyto podmínky nemusí být dodrženy v případech dočasných provozních potřeb Pronajímatele (zejména provádění oprav a údržby ze strany Pronajímatele nebo odstraňování nebo zabraňování vzniku hrozící škody) nebo jiných nájemců; v

takovém případě Pronajímatel oznámí nedodržení podmínek alespoň tři (3) dny předem, pokud to bude možné, a pokud to možné nebude (v případě havárie nebo jiné neočekávané situace, jež bude bránit dodržení podmínek), bez zbytečného odkladu.

7.10.4 Nájemce na žádost doloží Pronajímateli a/nebo Správci centra veškeré podklady potřebné pro kontrolu plnění povinností Nájemce dle Smlouvy včetně (bez omezení) všech revizních zpráv, servisních a jiných smluv s třetími stranami, povolení, souhlasů a jiných dokumentů a komunikace s orgány veřejné moci, atd., a to v rozsahu, v jakém mu to umožňují příslušné právní předpisy s tím, že v případě, že je ve smlouvě s třetí osobou uzavřenou před uzavřením SOSBN vázán mlčenlivostí a, ačkoli vyvinul snahu o zajištění souhlasu takové třetí osoby se zpřístupněním smlouvy Pronajímateli, nemůže zajistit souhlas takové třetí osoby, zajistí čestné prohlášení takové třetí strany o tom, že smlouva obsahuje závazky její stran požadované Smlouvou.

7.10.5 [Úmyslně ponecháno prázdné.]

8. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

8.1 Opravy a údržba.

8.1.1 Pronajímatel bude provádět všechny opravy a údržbu nosných konstrukcí Prostor/Centra, technických zařízení Centra a technických zařízení Prostor dodávaných v rámci Základního stavu nezbytných k tomu, aby bylo možno Prostory užívat v souladu s Dohodnutým užíváním, s výjimkou oprav a údržby Prostor, které je povinen provádět Nájemce v souladu s touto Smlouvou. Neprovede-li bez dalšího Pronajímatel takové opravy a údržbu v přiměřené době od obdržení písemného oznámení Nájemce, v němž bude požadovat tyto opravy a v němž uvede, jakým způsobem je neprovedením opravy či údržby omezen v užívání Prostor (tato doba nebude kratší než dvacet (20) Pracovních dnů pro nezávažné opravy a tři (3) měsíce pro závažné opravy), může Nájemce (i) požadovat přiměřenou slevu z Nájemného nebo (ii) po předložení veškerých potřebných plánů a stavební dokumentace takových oprav a jejich odsouhlasení Pronajímatelem opravy provést sám a požadovat, aby mu Pronajímatel uhradil účelně vynaložené a prokázané výdaje v obvyklé výši předem odsouhlasené Pronajímatelem. Je vyloučeno jednostranné započtení takových výdajů Nájemcem proti Nájemnému či jiným platbám Nájemce na základě této Smlouvy.

8.1.2 Pronajímatel má právo provádět opravy a údržbu Centra. Pronajímatel má pro účely těchto prací právo vstupovat do Prostor a zdržovat se v nich za stejných podmínek, jaké jsou stanoveny v článku 7.3.8(ii) těchto Podmínek nájmu. Pronajímatel se zavazuje při provádění těchto prací v Prostorách, s přihlédnutím k účelnosti a výši nákladů, dbát toho, aby Nájemce byl v užívání Prostor omezen v nejmenším nutném rozsahu. Věta předchozí se nedotýká nároku Nájemce na slevu z Nájemného, ohledně něhož se Strany dohodly, že mu vzniká pouze v případě, že užívání Prostor je v důsledku těchto prací omezeno tak, že Nájemce nemůže užívat alespoň 25% plochy Prostor nepřetržitě po dobu alespoň třiceti (30) dnů.

8.1.3 Nájemce bere na vědomí, že po dokončení Centra bude v jeho okolí probíhat výstavba dalších etap projektu Pronajímatele včetně realizace rezidenčního projektu a projektu administrativního centra či případně další etapy či rozšíření stávajícího Centra.

8.2 Služby.

8.2.1 Pronajímatel poskytne ve prospěch Prostor následující služby nebo zajistí, aby byly následující služby takto poskytnuty:

- (a) Pronajímatel vybudoval nebo, pokud ne, je povinen vybudovat v Centru infrastrukturu pro dodávky vody a, elektřiny, vzduchu a pro napojení Prostor na kanalizaci, a to až na hranici Prostor v souladu s Přílohou 11 Smlouvy a Pronajímatel je povinen poskytnout Nájemci součinnost, aby Nájemce mohl užívat telefonní linky;
- (b) dojde-li k jakékoli poruše v dodávkách médií nebo služeb dodávaným Prostorám, Pronajímatel poskytne Nájemci, jakmile se o takové poruše dozví, veškerou nezbytnou spolupráci s cílem odstranit poruchu, co nejdříve to bude možné.

8.2.2 Pro vyloučení pochybností je sjednáno, že dodávky médií, zboží a služeb do Centra a Prostor zajišťují jejich dodavatelé a Pronajímatel je dle této Smlouvy pouze povinen vyvinout své úsilí k tomu, aby jejich dodávky mohly být do Centra a Prostor poskytovány a v případě jejich přerušení vyvinout veškeré své přiměřené úsilí k jejich obnovení. V případě výluky nebo přerušení těchto dodávek médií, zboží a služeb proto Nájemce nemá nárok na náhradu škody vůči Pronajímateli, ani na jakoukoliv slevu na Nájemném ani právo omezit nebo oddálit placení jakýchkoliv částek dle této Smlouvy, vyjma případů, kdy takovou výlukou nebo přerušením způsobí přímo Pronajímatel nebo jeho zaměstnanec nebo Správce Centra nebo jím zmocněná osoba, pokud Správcem Centra zmocněná osoba tak učiní při plnění úloh správy Centra. Nárok na případnou náhradu škody po těchto dodavatelích (podle příslušných právních předpisů) tímto ustanovením není dotčen. K uplatnění a vymáhání tohoto nároku Pronajímatel poskytne Nájemci nezbytnou součinnost.

8.3 Další ustanovení.

8.3.1 Pronajímatel bude ve prospěch Prostor a Centra poskytovat jakékoli jiné služby, jejichž poskytování vyžadují právní předpisy nebo které Pronajímatel považuje za vhodné pro údržbu a provoz Prostor nebo Centra v souladu s českým právem a mezinárodními standardy, např. pravidelnými technickými rozbory, protipožárními opatřeními atd.

8.3.2 V případě, že Nájemce poruší, resp. bude v prodlení s jakoukoli ze svých nepeněžitých smluvních povinností a toto porušení nenapraví ani do pěti (5) Pracovních dnů od doručení oznámení Pronajímatele o takovém porušení, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý den takového porušení, resp. prodlení, pokud pro takové porušení resp. prodlení není v této Smlouvě stanovena v konkrétním případě specifická smluvní pokuta.

8.3.3 V případě, že Nájemce poruší jakoukoli ze svých peněžitých a/nebo nepeněžitých povinností, Pronajímatel je oprávněn použít k nápravě tohoto porušení částku poskytnutého Zajištění.

8.3.4 Pronajímatel je oprávněn kdykoliv během platnosti této Smlouvy na základě vlastního uvážení změnit osobu poskytující služby jako Správce centra.

8.3.5 Pronajímatel je oprávněn jakákoliv práva či povinnosti dle této Smlouvy plnit prostřednictvím Správce centra nebo jiné osoby písemně určené Pronajímatelem.

- 8.4 Postoupení, převedení práv. Pronajímatel je oprávněn postoupit jakákoliv práva a/nebo převést jakékoliv povinnosti z této Smlouvy na jakoukoliv třetí osobu a Nájemce s tímto vyslovuje neodvolatelný souhlas. Na žádost Pronajímatele uskuteční Nájemce bez zbytečného odkladu takové úkony, které budou potřebné k takovému postoupení či převedení této Smlouvy nebo jakýchkoliv práv a/nebo povinností z ní vyplývajících za podmínky, že tím nedojde k žádné změně podmínek této Smlouvy, ale pouze ke změně osoby Pronajímatele. Bez omezení obecnosti tohoto článku 8.4 (*Postoupení, převedení práv*) Nájemce výslovně souhlasí s jakýmkoliv postoupením práv a/nebo převodem povinností z této Smlouvy Pronajímatelem na jakoukoliv osobu ve stejném koncernu jako Pronajímatel nebo osobu poskytující financování Pronajímateli v souvislosti s Centrem nebo jeho výstavbou.

9. PŘEDÁNÍ PROSTOR ZPĚT PRONAJÍMATELI

- 9.1 Vyklizení a opuštění Prostor. Ke dni skončení nájmu dle této Smlouvy z jakéhokoli důvodu nebo k pozdějšímu okamžiku, dohodnou-li se tak obě Smluvní strany, bude Nájemce povinen na vlastní náklady Prostory vyklidit a opustit dle a za podmínek uvedených v článku 13 (*Technické zhodnocení*) těchto Podmínek nájmu. Pokud Nájemce tuto povinnost nesplní, je Pronajímatel oprávněn tak učinit na náklady Nájemce. Při uvádění Prostor do stavu určeného Pronajímatelem má Nájemce povinnost postupovat kvalitním a odborným způsobem a opravit a odstranit jakékoliv případné škody na Prostorách (s výjimkou běžného opotřebení).
- 9.2 Porušení povinnosti vyklidit a opustit Prostory. Pokud Nájemce poruší svou povinnost podle článku 9.1 (*Vyklizení a opuštění Prostor*) těchto Podmínek nájmu, zaplatí Pronajímateli jednorázovou smluvní pokutu ve výši tří (3) Měsíčních plateb. Navíc k této jednorázové smluvní pokutě uhradí Nájemce Pronajímateli za každý započatý den prodlení s vyklizením a opuštěním Prostor smluvní pokutu ve výši jedné patnáctiny (1/15) Měsíční platby (včetně příslušné DPH), a to až do doby, kdy řádně vyklizené Prostory opustí.
- 9.3 Předávací protokol. Strany o předání Prostor zpět Pronajímateli sepsí protokol, který bude popisovat stav Prostor a bude obsahovat seznam závad. Ty je Pronajímatel oprávněn odstranit na náklady Nájemce. Nedohodnou-li se Strany jinak, je dnem předání Prostor zpět Pronajímateli poslední den účinnosti Smlouvy.
- 9.4 Neúčast na předání. Jestliže se Nájemce neúčastní předání Prostor nebo bezdůvodně odmítne podepsat předávací protokol, předávací protokol bude sepsán Pronajímatelem za účasti notáře určeného Pronajímatelem, o čemž notář vystaví osvědčení, a takto sepsaný předávací protokol bude mít stejný účinek, jako by byl podepsán oběma Stranami. Náklady notáře podle předchozí věty bude nést Nájemce.
- 9.5 Vstup do Prostor. Jestliže bude Nájemce v prodlení s předáním Prostor Pronajímateli o více než deset (10) Pracovních dnů, bude Pronajímatel oprávněn jakýmkoliv prostředky vstoupit do Prostor za použití dostupných technických prostředků a pomůcek (včetně otevření zámku zámečnickem) a na náklady a riziko Nájemce vyklidit a uskladnit věci z Prostor Nájemce. Pokud si Nájemce nevyzvedne majetek odstraněný z Prostor a uskladněný Pronajímatelem do deseti (10) Pracovních dnů, dává tímto Nájemce Pronajímateli svůj výslovný souhlas s tím, aby prodal takový uskladněný majetek Nájemce přiměřeným způsobem a na náklady Nájemce a započítal jakoukoliv svoji pohledávku za Nájemcem proti výtěžku takového prodeje. Výtěžek z prodeje (po odečtení všech souvisejících nákladů, výdajů a dalších škod Pronajímatele včetně (bez omezení) nákladů na vyklizení Prostor, uskladnění a prodej majetku Nájemce) bude poukázán Nájemci bez zbytečného prodlení.

10. ZADRŽOVACÍ PRÁVO

- 10.1 Zadržovací právo. Strany shodně prohlašují, že jsou si vědomy toho, že Pronajímatel má ve smyslu § 2234 Občanského zákoníku právo na úhradu jakýchkoli pohledávek

vůči Nájemci zadržet movité věci, které má Nájemce v Prostorách. Zadržovací právo podle předchozí věty zjišťuje i nesplatný dluh Nájemce, pokud:

- 10.1.1 Nájemce neposkytl Pronajímateli Zajištění nebo jej nedoplnil řádně a včas,
- 10.1.2 Nájemce prohlásil, že dluh nesplní, nebo
- 10.1.3 Stane se jinak zřejmým, že Nájemce dluh nesplní.

Toto zadržovací právo zaniká zaplacením dluhu Nájemce v plné výši.

10.2 Výkon práva. Nájemce se zavazuje nijak nebránit výkonu zadržovacího práva při naplnění níže uvedených podmínek a dále tímto Nájemce dává Pronajímateli výslovný souhlas, aby zástupce Pronajímatele:

- 10.2.1 vstoupil do Prostor, po předcházejícím otevření vstupních dveří za použití dostupných technických prostředků a pomůcek (včetně pomoci zámečníka),
- 10.2.2 vykonal soupis věcí nacházejících se v Prostorách,
- 10.2.3 věci nacházející se v Prostorách po vykonání soupisu vhodným způsobem uložil, resp. zadržel.

10.3 Soupis. O zadržení věcí Pronajímatel písemně uvědomí Nájemce (nebude-li Nájemce zadržení přítomen) s tím, že přílohu upozornění bude tvořit soupis zadržených věcí, který bude zároveň plnit funkci potvrzení. Jestliže si Nájemce nevyzvedne zadržené věci oproti úhradě svých pohledávek Pronajímateli do třiceti (30) dnů ode dne jejich soupisu nebo (pokud se soupisu nezúčastnil) ode dne doručení oznámení o zadržení Nájemci, zmocňuje Nájemce Pronajímatele podpisem Smlouvy k neodkladnému prodeji všech zadržených věcí. O připravovaném prodeji uvědomí Pronajímatel Nájemce písemně předem. Nájemce výslovně souhlasí s tím, aby z výtěžku z prodeje byly přednostně uspokojeny pohledávky evidované Pronajímatelem za Nájemcem, včetně nákladů na zadržení a prodej zadržených věcí.

11. OZNÁMENÍ A DORUČOVÁNÍ

11.1 Způsob. Každé Oznámení musí být:

- 11.1.1 písemně;
- 11.1.2 v českém jazyce;
- 11.1.3 doručeno osobně nebo zasláno doporučeným dopisem (a do zahraničí leteckou poštou) nebo e-mailem druhé Straně na adresu specifikovanou v článku 9 (Oznámení a doručování) Smlouvy nebo na jinou adresu, k rukám osoby nebo na e-mailovou adresu, kterou tato Strana písemně oznámí druhé Straně ne méně než tři (3) dny před odesláním Oznámení. Bez ohledu na ustanovení předchozí věty platí, že změny Provozního řádu je Pronajímatel oprávněn oznámit Nájemci tak, že mu doručí emailovou zprávu o změně s odkazem na internetovou adresu, na které je dostupné nové znění Provozního řádu. Bez ohledu na výše uvedené v tomto článku 11.1.3 platí, že daňové doklady, pokud jsou zasílány elektronicky, budou zasílány včetně souvisejících příloh ve formátu .pdf na e-mailovou adresu skenovacího centra Nájemce, jehož kontaktní údaje jsou uvedeny v článku 9.1.2 Smlouvy nebo na jinou adresu, k rukám osoby nebo na e-mailovou adresu, kterou tato Strana písemně oznámí

druhé Straně ne méně než tři (3) dny před odesláním daňového dokladu, a to prostřednictvím datových zpráv, opatřených zaručeným elektronickým podpisem.

- 11.2 Výjimky z doručování e-mailem. Strany se dohodly, že je přípustné doručování i emailem s tím, že v případě (i) oznámení o zahájení insolvenčního či exekučního řízení, (ii) žádosti o náhradu škody nebo žádosti o jakékoliv finanční plnění, (iii) výpovědi této Smlouvy, (iv) žádosti o prodloužení nebo oznámení o výkonu opce na prodloužení Doby nájmu a (v) upozornění na porušení této Smlouvy, je takové doručení účinné pouze, pokud do tří (3) Pracovních dnů od takového doručení bude Oznámení doručeno také kterýmkoliv jiným způsobem doručení dle článku 11.1 (*Způsob*) těchto Podmínek nájmu.

12. UKONČENÍ SMLOUVY

- 12.1 Výpověď Nájemcem. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu v tří (3) měsíční výpovědní lhůtě výlučně z následujících výpovědních důvodů:

12.1.1 Prostory se stanou bez důvodů na straně Nájemce zcela nezpůsobilé ke smluvenému užívání po dobu delší než tři (3) nepřetržitě trvající měsíce. Po dobu, kdy Nájemce Prostory nemůže užívat pro účely této Smlouvy, není Nájemce povinen platit Pronajímateli Nájemné a ostatní platby dle této Smlouvy; nebo

12.1.2 Pronajímatel podá insolvenční návrh na svůj majetek nebo bude podán takový odůvodněný návrh třetí stranou nebo rozhodne o svém zániku s likvidací;

12.1.3 Pronajímatel bezdůvodně odepre udělit Nájemci souhlas vyžadovaný Smlouvou a takový stav nenapraví ani do třiceti (30) dnů ode dne doručení výzvy Nájemce k nápravě takového stavu;

12.1.4 Pronajímatel bezdůvodně neumožní Nájemci na jeho výzvu přiměřený přístup do Prostor za účelem provádění Zařizovacích prací Nájemce a takový stav nenapraví ani do třiceti (30) dnů po doručení písemné výzvy Nájemce k nápravě takového stavu;

Pro vyloučení pochybností se stanoví, že žádná Strana není oprávněna vypovědět tuto Smlouvu z žádného důvodu uvedeného v Občanském zákoníku.

- 12.2 Výpověď Pronajímatelem. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto Smlouvou v jedno (1) měsíční výpovědní lhůtě vyjma výpovědi podle článku 12.2.4, kdy se uplatní čtrnácti (14) denní výpovědní lhůta, výlučně z následujících výpovědních důvodů:

12.2.1 Nájemce nesplnil povinnost poskytnout Pronajímateli Zajištění v souladu se Smlouvou nebo v souladu se Smlouvou neudrzuje Zajištění v předepsané výši a nenapraví takové porušení do deseti (10) Pracovních dnů po obdržení oznámení Pronajímatele Nájemcem o takovém porušení;

12.2.2 Nájemce si nesjednal nebo neudrzuje pojištění podle Smlouvy a nenapraví takové porušení do deseti (10) Pracovních dnů po obdržení oznámení Pronajímatele Nájemcem o takovém porušení;

12.2.3 Nájemce včas neotevřel Prostory pro veřejnost;

12.2.4 Nájemce podal insolvenční návrh na svůj majetek nebo byl podán odůvodněně insolvenční návrh na majetek Nájemce třetí osobou nebo Nájemce je v úpadku nebo mu úpadek hrozí;

- 12.2.5 Nájemce ztratil oprávnění nutná k provozování Prostor dle Dohodnutého užívání v minimálním rozsahu dle článku 7.1.5 těchto Podmínek nájmu nebo kterékoli z nich;
- 12.2.6 Nájemce neuhradil jakoukoliv platbu Nájemného, Poplatku za služby nebo jakýkoliv jiný finanční závazek v době splatnosti podle této Smlouvy a takové porušení bude trvat po dobu pěti (5) Pracovních dnů po obdržení oznámení Pronajímatele o takovém porušení; avšak s tím, že pokud Pronajímatel podal dvě (2) oznámení o porušení podle tohoto článku 12.2.6 v jakémkoliv dvanáctiměsíčním období, pak jakékoliv následné neuhrazení Nájemného nebo jiného finančního závazku ze strany Nájemce v době splatnosti podle této Smlouvy během takového dvanáctiměsíčního období opravňuje Pronajímatele k podání výpovědi bez nutnosti doručení jakéhokoli oznámení o porušení Nájemci;
- 12.2.7 Nájemce provedl jakékoli Úpravy v Prostorách bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebo v rozporu s takovým souhlasem pro každý jednotlivý případ provádění takových prací s tím, že v případě prodloužení s dokončením Úprav řádně a včas má Pronajímatel právo vypovědět tuto Smlouvou pouze pokud trvalo takové prodloužení pět (5) nebo více dnů;
- 12.2.8 Prostory nebo jejich podstatná část jsou trvale vyklizeny či opuštěny po dobu delší než tři (3) dny;
- 12.2.9 Nájemce používá Prostory pro jiné než Dohodnuté užívání;
- 12.2.10 Nájemce porušil svou povinnost dodržovat Otevírací dobu přesto, že již dříve obdržel oznámení Pronajímatele o takovém porušení;
- 12.2.11 Nájemce porušil jakoukoliv ze svých povinností dle článku 7.8 (*Podnájem, postoupení, převedení práv*) těchto Podmínek nájmu (včetně omezení týkající se podnájmu Prostor, převodu práv a povinností ze Smlouvy, prodeje a pronájmu, pachtu, výprosy nebo výpůjčky závodu nebo jeho části, přeměny nebo změny majoritního vlastníka Nájemce);
- 12.2.12 v dalších případech stanovených ve Smlouvě;
- 12.2.13 Nájemce včas a řádně nedokončí své Zařizovací práce dle článku 6.9 (*Dokončení*) Smlouvy; toto ustanovení se neuplatní, pokud je prodloužení způsobeno Pronajímatelem;
- 12.2.14 Nájemce poruší jakoukoliv svoji povinnost v souvislosti s realizací Zařizovacích prací Nájemce a toto porušení nenapraví do tří (3) dnů od obdržení písemného upozornění Pronajímatele specifikující toto porušení.

12.3 Smluvní pokuta.

- 12.3.1 V případě, že Nájemce poruší Smlouvu kterýmkoliv způsobem podle článku 12.2 (*Výpověď Pronajímatelem*), zaplatí Pronajímateli smluvní pokutu ve výši rovnající se dvanácti (12) Měsíčním platbám za každé jednotlivé porušení. Tato smluvní pokuta se uplatní vedle a nad rámec případných jiných smluvních pokut vztahujících se k příslušnému porušení uvedených ve Smlouvě.
- 12.3.2 V případě, že Pronajímatel poruší Smlouvu kterýmkoliv způsobem podle článku 12.1 (*Výpověď Nájemcem*), zaplatí Nájemci smluvní pokutu ve výši rovnající se dvanácti (12) Měsíčním platbám za každé jednotlivé porušení. Tato smluvní pokuta se uplatní

vedle a nad rámec případných jiných smluvních pokut vztahujících se k příslušnému porušení uvedených ve Smlouvě.

- 12.4 Splatnost pohledávek. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že Nájemce je povinen hradit všechny platby ve Smlouvě dohodnuté až do uplynutí výpovědní doby.
- 12.5 Účinky výpovědi. Pro vyloučení pochybností si Strany potvrzují, že výpověď této Smlouvy se nedotýká nároku na náhradu škody vzniklé porušením Smlouvy, smluvních ustanovení týkajících se volby práva nebo volby zákona, řešení sporů mezi Stranami, plnění provedených kteroukoliv Stranou před účinností výpovědi, pohledávek na finanční plnění vzniklých nebo vztahujících se k době před účinností výpovědi ani jiných ustanovení, která podle projevené vůle Stran nebo vzhledem ke své povaze mají trvat i po účinnosti výpovědi.
- 12.6 Vyloučení ustanovení zákona. Strany se dohodly, že (i) žádná Strana není oprávněna tuto Smlouvu vypovědět z jiných důvodů, než je výslovně uvedeno v této Smlouvě, a (ii) žádná Strana není oprávněna od této Smlouvy odstoupit a (iii) ustanovení §§ 1977 – 1980 a 2001 – 2005 Občanského zákoníku se pro účely této Smlouvy nepoužijí.

13. TECHNICKÉ ZHODNOCENÍ

- 13.1 Odpisování. Pronajímatel souhlasí s tím, aby Nájemce odpisoval výdaje na dokončené Technické zhodnocení nájemce podle § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění. Pronajímatel se zároveň zavazuje, že o hodnotu tohoto Technického zhodnocení nájemce, které bude odpisovat Nájemce, nezvýší vstupní cenu majetku pronajatého Nájemcem. Pokud by vstoupila v platnost novela shora uvedeného zákona nebo byl přijat nový zákon týkající se způsobu odpisování prací provedených Nájemcem, bude způsob odpisování stanovený v tomto článku 13.1 (*Odpisování*) upraven tak, aby se co nejvíce shodoval s tímto ustanovením. Strany zároveň do deseti (10) dnů od uzavření Smlouvy uzavřou smlouvu o odepisování Technického zhodnocení nájemce ve formě a obsahu dle Přílohy 13 Smlouvy.
- 13.2 Na základě jakéhokoliv ukončení této Smlouvy bude Nájemce nejpozději do posledního dne účinnosti této Smlouvy (případně v dodatečně lhůtě poskytnuté Pronajímatelem) povinen na vlastní náklady uvést Prostory do Základního stavu a Prostory vyklidit a opustit, nevyužije-li Pronajímatel svého práva dle článku 13.3 těchto Podmínek nájmu.
- 13.3 Pronajímatel má právo požadovat po Nájemci, aby před vyklizením a opuštěním Prostor v souvislosti s ukončením této Smlouvy uvedl Prostory do (i) Základního stavu, nebo (ii) Základního stavu s ponecháním těch změn předmětu nájmu, ve vztahu ke kterým jsou výdaje na jejich provedení považovány za Technické zhodnocení nájemce, a Nájemce má povinnost uvést Prostory do stavu dle tohoto určení Pronajímatele.
- 13.4 Porušení povinností vyklidit a opustit Prostory. Pokud Nájemce poruší některou svou povinnost podle článku 9.1 (*Vyklizení a opuštění Prostor*), 13.2 a/nebo 13.3 těchto Podmínek nájmu, Pronajímatel bude mít právo (bez omezení nároku Pronajímatele domáhat se náhrady škody):
- 13.4.1 neučinil-li tak Nájemce, uvést Prostory do požadovaného stavu a požadovat po Nájemci náhradu nákladů, které tak Pronajímatel vynaložil, a
- 13.4.2 požadovat po Nájemci smluvní pokuty podle článku 9.2 (*Porušení povinností vyklidit a opustit Prostory*) Podmínek nájmu;

s tím, že na výzvu Nájemce se Pronajímatel dostaví do Prostor tři dny před ukončením Smlouvy a pokud jsou tyto Prostory zcela vyklizeny, provede prohlídku stavu Prostor a

oznámí Nájemci na místě případné závady stavu Prostor. Pokud se později objeví závady, ohledně kterých Nájemce prokáže, že byly Pronajímateli zjevné v době takové prohlídky, Pronajímatel není oprávněn jejich odstranění požadovat po Nájemci ani nemá z důvodu jejich existence nárok na smluvní pokuty dle článku 9.2 (*Porušení povinnosti vyklidit a opustit Prostory*) Podmínek nájmu

- 13.5 Vypořádání. Pokud bude Pronajímatel požadovat, aby ke dni ukončení této Smlouvy podle článku 9.1 (*Vyklizení a opuštění Prostor*) těchto Podmínek nájmu Nájemce ponechal v Prostorách Technické zhodnocení nájemce, zaplatí Pronajímatel Nájemci zůstatkovou hodnotu nájemcem provedeného Technického zhodnocení (nebo jeho části) stanovené na základě posudku znalce. Nájemce v tomto případě doručí Pronajímateli veškeré podklady související s odepisováním hodnoty Technického zhodnocení Nájemcem pro účely řádného plnění povinností Pronajímatelem v souvislosti s následným odepisováním ze strany Pronajímatele a dalších souvisejících účetních povinností.
- 13.6 Žádný jiný související nárok Nájemce. S výjimkou ustanovení tohoto článku 13 (*Technické zhodnocení*) nemá Nájemce bez ohledu na jakékoliv jiné ustanovení této Smlouvy po dobu Smlouvy ani po jejím ukončení právo na žádné plnění (ani na protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota Prostor a/nebo Centra ve smyslu § 2220 Občanského zákoníku), v souvislosti s provedením jakýchkoliv Úprav Nájemcem a/nebo Pronajímatelem realizovaných, byť jen v části, na náklady Nájemce, a to ať realizovaných před nebo po uzavření této Smlouvy.

14. PRÁVNÍ NÁSTUPNICTVÍ

- 14.1 Závaznost Smlouvy. Strany se dohodly, že Smlouva bude závazná i pro právního nástupce Nájemce v případě, že dojde k jeho zániku. Dále se Strany dohodly, že práva a povinnosti Pronajímatele vzniklé na základě této Smlouvy o nájmu přecházejí na právního nástupce Pronajímatele.