

- (g) článek 8.4.1, 8.4.2 a 8.4.3 (nedat Prostory do podnájmu, neinzerovat podnájem Prostor, nepostoupit práva ani povinnosti z této Nájemní smlouvy);
- (h) článek 8.6 (zajistit pojištění, platit řádně pojistné, nesnížit po celou Dobu nájmu pojistnou částku, poskytnout kopii pojistných smluv či potvrzení o jejich uzavření a jejich změn Pronajímateli);
- (i) článek 8.7.1 (vyklidit Prostory);
- (j) článek 11.1, 11.3, 11.4 a 11.8 (poskytnout Bankovní záruku nebo obnovenou Bankovní záruku) a článek 11.4 (doplnit Bankovní záruku);
- (k) článek 11.10 ve spojení s článkem 11.4 (doplnit Jistotu, pokud Nájemce místo Bankovní záruky uhradil Jistotu);

a takové porušení nenapraví ani do deseti (10) pracovních dnů od obdržení výzvy Pronajímatele k nápravě porušení, je Pronajímatel oprávněn dle svého uvážení a nad rámec dalších práv, která mu přiznává český právní řád, požadovat po Nájemci úhradu smluvní pokuty (a Nájemce je povinen ji uhradit) ve výši:

- (a) [REDACTED] za každý den trvání takového porušení během prvních třiceti (30) dnů trvání takového porušení; a
- (b) v případě, že takové porušení Nájemce trvá déle než třicet (30) dnů, úhradu smluvní pokuty ve výši [REDACTED] za třicátý první (31.) a každý následující den trvání takového porušení.

9.2.2 Pokud Nájemce poruší kteroukoli ze svých povinností stanovených v následujících člancích této Nájemní smlouvy:

- (a) článek 1.3 (předložit Pronajímateli Podklady pro Projekt realizace ve lhůtě uvedené v článku 1.3);
- (b) článek 1.2, 1.5 a/nebo 1.12 (poskytnout Pronajímateli potřebnou součinnost);
- (c) článek 6.2.2 (vyhovět požadavkům příslušných úřadu na změnu Prostor nebo informovat Pronajímatele o takových požadavcích);
- (d) článek 6.3.2 (získat všechna požadovaná povolení a udržovat je);
- (e) článek 8.2 (dodržovat a plnit Provozní řád a všechny ostatní právní přepisy);
- (f) článek 8.5.2 (předat duplikáty klíčů);

a takové porušení nenapraví ani do deseti (10) pracovních dnů od obdržení výzvy Pronajímatele k nápravě porušení, je Pronajímatel oprávněn dle svého uvážení a nad rámec dalších práv, která mu přiznává český právní řád, požadovat po Nájemci úhradu smluvní pokuty (a Nájemce je povinen ji uhradit) ve výši [REDACTED] za každý den trvání takového porušení.

- 9.2.3 Nájemce je povinen smluvní pokutu (pokuty) uhradit do patnácti (15) dnů ode dne doručení výzvy Pronajímatele k úhradě pokuty (pokut) Nájemci. Pro vyloučení pochybností se Smluvní strany tímto dohodly, že pokud Nájemce poruší více povinností stanovených výše, bude povinen Pronajímateli zaplatit výše uvedenou smluvní pokutu za každé takové porušení.
- 9.2.4 Sjednané smluvní pokuty podle článků 9.2.1 nebo 9.2.2 nemají vliv na ostatní práva Pronajímatele, která vyplynou z porušení takových povinností Nájemce, zejména na právo požadovat náhradu veškeré vzniklé újmy převyšující smluvní pokutu nebo právo ukončit tuto Nájemní smlouvu.

9.3 Udržitelnost

- 9.3.1 Nájemce je povinen vynaložit veškeré úsilí, aby při provozu Centra a Prostor zohlednil udržitelnost a dodržoval všechny související zákony a předpisy, ustanovení Provozního řádu a požadavky Pronajímatele týkající se udržitelnosti.
- 9.3.2 Na žádost Pronajímatele je Nájemce rovněž povinen setkat se s Pronajímatelem nebo jeho zástupci a vzájemně posoudit opatření, která byla přijata v souvislosti s udržitelností a vlivem Centra a Prostor na životní prostředí, a stanovit koordinované iniciativy a cíle, které budou v této oblasti přijaty v nadcházejících obdobích.

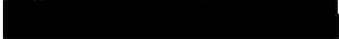
10. OZNÁMENÍ

- 10.1 Oznámení, žádosti či jiná sdělení, která mají být zaslána nebo sdělena některé ze Smluvních stran, musí mít písemnou formu. Takové oznámení nebo jiné sdělení bude považováno za řádně zasláné nebo učiněné, jestliže bude doručeno druhé Smluvní straně osobně, kurýrní poštou nebo doporučeným dopisem a k tomu současně prostřednictvím datové schránky na níže uvedenou adresu Smluvní strany nebo na takovou jinou adresu, kterou Smluvní strana uvede v oznámení doručeném za tímto účelem druhé Smluvní straně.

10.1.1 V případě Pronajímatele:

Firma: **Rezidence Nusle s.r.o.**
Ulice: Na Florenci 2139/2
Město: 110 00 Praha 1
Stát: Česká republika
Datová schránka: sd2kpwi
K rukám: 
E-mail: 

10.1.2 V případě Nájemce:

Firma: **Česká pošta, s.p.**
Ulice: Politických vězňů 909/4
Město: 225 99 Praha 1
Stát: Česká republika
Datová schránka: kr7cdry
K rukám: 
E-mail: 
E-mail pro účely fakturace: 

- 10.2 Oznámení zaslané podle této Nájemní smlouvy bude považováno za doručené (i) v den fyzického přijetí oznámení, jestliže bylo doručováno osobně nebo kurýrní službou; (ii) v den potvrzený na doručence, jestliže bylo doručováno doporučeným dopisem; nebo (iii) okamžikem odeslání, jestliže bylo doručováno prostřednictvím datové schránky. Oznámení doručované kurýrem nebo doporučenou poštou, které příjemce odmítne převzít, se považuje za doručené dnem odmítnutí převzetí.
- 10.3 Nájemce se pro účely doručování oznámení dle této Nájemní smlouvy prostřednictvím datové schránky zavazuje umožnit příslušným nastavením své datové schránky příjem zpráv od Pronajímatele.
- 10.4 Bez ohledu na ustanovení článků 10.1 a 10.2 bere Nájemce na vědomí, že jakékoliv oznámení týkající se provozních záležitostí Centra může být Nájemci doručeno prostřednictvím e-mailu na e-mailovou adresu uvedenou v článku 10.1 nebo na jinou e-mailovou adresu za tímto účelem určenou Nájemcem.

11. ZAJIŠTĚNÍ POVINNOSTÍ NÁJEMCE

- 11.1 Za účelem zajištění plnění povinností Nájemce podle této Nájemní smlouvy se Nájemce zavazuje poskytnout Pronajímateli nejpozději do čtrnácti (14) dnů ode dne uzavření této Nájemní smlouvy neodvolatelnou, nepodmíněnou a převoditelnou bankovní záruku splatnou na první výzvu, která se bude řídit českým právním řádem (dále jen „**Bankovní záruka**“) vydanou bankou, kterou Pronajímatel předem písemně schválí, v každém případě však velkou nadnárodní bankou nebo její dceřinou společností s provozovnou v České republice, jež podléhá bankovní regulaci České republiky, a to podle vzoru uvedeného v Příloze E této Nájemní smlouvy. Bankovní záruka bude vystavena na částku ve výši součtu tří (3) měsíčních plateb Nájemného a tří (3) měsíčních zálohových plateb na Poplatek za službu, vše včetně příslušné DPH (dále jen „**Výše zajištění**“).
- 11.2 Smluvní strany se dohodly, že pro účely prvního přepočtu Výše zajištění z eur na české koruny bude použit devizový kurz střed zveřejněný Českou národní bankou v den uzavření této Nájemní smlouvy. Pro stanovení Výše zajištění během Období platnosti (definice níže) bude použit devizový kurz střed zveřejněný Českou národní bankou ke dni účinnosti změny Výše zajištění na základě úprav výše uvedených plateb dle této Nájemní smlouvy.
- 11.3 Bankovní záruka musí být platná a účinná ode dne, kdy má být podle článku 11.1 Pronajímateli předložena, do dne následujícího (6) měsíců po uplynutí Doby nájmu podle této Nájemní smlouvy (dále jen „**Období platnosti**“). Pokud období platnosti Bankovní záruky nebude dosahovat celého Období platnosti, bude Nájemce povinen obnovit platnost vydané Bankovní záruky za stejných podmínek, které jsou uvedeny v tomto článku, nejpozději do šedesáti (60) dní před uplynutím platnosti původní Bankovní záruky. Pokud Nájemce neposkytne Pronajímateli obnovenou Bankovní záruku ve výše uvedené lhůtě, bude Pronajímatel oprávněn čerpat všechny peněžní prostředky z Bankovní záruky a použít je na vytvoření jistoty, kterou poté uloží na svůj účet za stejných podmínek, které tento článek stanoví pro Bankovní záruku, dokud mu nebude předložena obnovená Bankovní záruka. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel vrátí nevyčerpanou část této jistoty (včetně připsaného úroku, po odečtení všech poplatků za vedení účtu a čerpání provedených Pronajímatelem) Nájemci nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne předložení obnovené

Bankovní záruky, přičemž Pronajímatel je v této době nadále oprávněn čerpat z jistoty pohledávky dle článku 11.6.

- 11.4 Výše Bankovní záruky musí vždy až do konce Období platnosti odpovídat nejméně Výši zajištění. Pokud výše Bankovní záruky nebude odpovídat Výši zajištění nebo pokud bude Pronajímatel čerpat finanční prostředky z Bankovní záruky (nebo jakoukoli jejich část) v souladu s článkem 11.6, pak bude Nájemce povinen do deseti (10) dnů po takové události doplnit Bankovní záruku tak, aby odpovídala Výši zajištění, nebo poskytnout Pronajímateli obnovenou Bankovní záruku ve Výši zajištění. Pokud dojde ke zvýšení Výše zajištění, zejména Nájemného v důsledku změny DPH nebo Indexu HICP a/nebo zálohové platby na Poplatek za službu v důsledku změny DPH nebo nového odhadu Nákladů Pronajímatele, pak bude Nájemce povinen doplnit Bankovní záruku v odpovídající částce do třiceti (30) dnů od písemné výzvy Pronajímatele zaslané Nájemci.
- 11.5 Bankovní zárukou budou zajištěny veškeré peněžní částky, které může Pronajímatel od Nájemce požadovat, pokud Nájemce řádně a včas nesplní kteroukoliv z následujících povinností:
- 11.5.1 uhradit řádně a včas kteroukoli z Plateb nebo jakoukoli její část a/nebo jakékoli náklady, včetně veškerých úprav, zvýšení nebo doplnění těchto položek;
 - 11.5.2 uhradit jakoukoli smluvní pokutu (pokuty) a/nebo jakékoli úroky z prodlení a/nebo jakoukoli náhradu škody, nebo vrátit bezdůvodné obohacení, jež vznikly v souvislosti s užíváním Prostor Nájemcem nebo v důsledku porušení povinností Nájemce podle této Nájemní smlouvy nebo v souvislosti s ní; nebo
 - 11.5.3 uhradit jakékoli jiné platby, pohledávky nebo nároky, které mají být Pronajímateli uhrazeny na základě této Nájemní smlouvy nebo v souvislosti s ní;
- (dále jen „**Zajištěné povinnosti**“).
- 11.6 Pronajímatel je oprávněn čerpat peněžní prostředky z Bankovní záruky v případě, že Nájemce řádně a včas nesplní jakoukoli ze Zajištěných povinností. Pronajímatel je povinen bez zbytečného odkladu informovat Nájemce o jakémkoli čerpání peněžních prostředků z Bankovní záruky.
- 11.7 Existence Bankovní záruky ani čerpání jakýchkoli peněžních prostředků z Bankovní záruky nebude mít vliv na práva, nároky a právní prostředky, které dle této Nájemní smlouvy či jiného právního důvodu přísluší Pronajímateli, ani jinak neopravňují Nájemce k zadržení peněžních prostředků nebo nesplnění kterékoli z jeho povinností dle této Nájemní smlouvy nebo vyplývajících z jiných právních důvodů.
- 11.8 V případě, že banka poskytující Bankovní záruku v souladu s článkem 11.1 (i) ztratí licenci k vykonávání činnosti bank dle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, nebo dle jiného právního předpisu upravujícího činnost bank; nebo (ii) v případě, že bude vydáno rozhodnutí soudu o prohlášení konkurzu na majetek banky a toto rozhodnutí nabude právní moci, Nájemce bude povinen bez zbytečného odkladu nahradit Bankovní záruku novou neodvolatelnou a nepodmíněnou převoditelnou bankovní zárukou splatnou na první výzvu, a to ve Výši zajištění, která bude platná a účinná po celé Období platnosti, a to podle vzoru uvedeného v Příloze E této Nájemní smlouvy.

- 11.9 Pronajímatel je povinen navrátit Nájemci originál Bankovní záruky do jednoho (1) měsíce od uplynutí Období platnosti za předpokladu řádného splnění všech povinností Nájemce podle této Nájemní smlouvy.

11.10 Změna Bankovní záruky na Jistotu

- 11.10.1 Místo Bankovní záruky může Nájemce Pronajímateli uhradit na bankovní účet Pronajímatele, o kterém Pronajímatel písemně vyrozuměl nebo vyrozumí Nájemce (dále jen „**Účet Pronajímatele**“), peněžní jistotu ve Výši zajištění (dále jen „**Jistota**“) za obdobných podmínek, kterými se řídí poskytnutí Bankovní záruky a které jsou uvedeny výše.
- 11.10.2 Pronajímatel je povinen navrátit Nájemci do šesti (6) měsíců od uplynutí Doby nájmu podle této Nájemní smlouvy peněžní prostředky ve výši odpovídající částce v takové době uložené na Účtu Pronajímatele, po odečtení všech čerpání provedených Pronajímatelem v souladu s podmínkami stanovenými výše, přičemž Pronajímatel je do této doby nadále oprávněn čerpat z Jistoty pohledávky dle článku 11.6.

11.11 Změna Jistoty na Bankovní záruku

- 11.11.1 Nájemce je oprávněn místo poskytnuté Jistoty poskytnout Pronajímateli Bankovní záruku ve Výši zajištění a splňující podmínky této Nájemní smlouvy. Pronajímatel v takovém případě vrátí Nájemci nevyčerpanou část poskytnuté Jistoty (včetně připsaného úroku, po odečtení všech poplatků za vedení účtu a čerpání provedených Pronajímatelem) nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne předložení nové Bankovní záruky ve Výši zajištění a splňující podmínky této Nájemní smlouvy Pronajímateli, přičemž Pronajímatel je v této době nadále oprávněn čerpat z Jistoty pohledávky dle článku 11.6.

12. UKONČENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY

- 12.1 Tato Nájemní smlouva může být ukončena pouze:

- 12.1.1 písemnou dohodou Smluvních stran k datu uvedenému v takové dohodě;
- 12.1.2 uplynutím Doby nájmu;
- 12.1.3 v případě písemné výpovědi Pronajímatele nebo Nájemce podle článku 12.3 uplynutím výpovědní doby podle článku 12.3;
- 12.1.4 v případě písemné výpovědi Pronajímatele bez výpovědní doby v případech stanovených v článku 12.7 okamžikem doručení výpovědi Nájemci;
- 12.1.5 v případě odstoupení od této Nájemní smlouvy Pronajímatelem v případech stanovených v článku 12.6 okamžikem doručení oznámení o odstoupení Nájemci;
- 12.1.6 automatickým skončením dle článku 12.8. v případě úpadku Nájemce; nebo
- 12.1.7 předčasným ukončením dle článku 3.4.

- 12.2 S výjimkou případů výslovně stanovených v této Nájemní smlouvě není Nájemce oprávněn tuto Nájemní smlouvu vypovědět či od ní odstoupit.

12.3 Výpověď

12.3.1 Pronajímatel může tuto Nájemní smlouvu vypovědět s výpovědní dobou jednoho (1) měsíce, která počíná běžet v den doručení výpovědi Nájemci, z následujících důvodů:

- (a) je-li Nájemce v prodlení s úhradou jakékoli Platby nebo ostatních plateb, jež mají být Nájemcem uhrazeny na základě této Nájemní smlouvy, nebo jakékoli jejich části, a to po dobu delší než čtrnáct (14) dní;
- (b) užívá-li Nájemce Prostory v rozporu s Nájemní smlouvou a tuto situaci nenapraví ani ve lhůtě jednoho (1) týdne po obdržení písemné výzvy Pronajímatele;
- (c) bylo rozhodnuto o odstranění nebo o změnách Centra, jež brání užívání Prostor;
- (d) Nájemce hrubým způsobem nebo opakovaně ruší ostatní uživatele Budovy či porušuje Provozní řád a nenapraví toto porušení ani ve lhůtě jednoho (1) týdne po doručení písemné výzvy Pronajímatele;
- (e) Nájemce přenechá Prostor nebo jeho část do podnájmu (článek 8.4.1) a/nebo převede práva a povinnosti z této Nájemní smlouvy nebo některé z nich (článek 8.4.3);
- (f) Nájemce je v prodlení s plněním jakékoliv z povinností dle článku 11 po dobu delší než jeden (1) týden s výjimkou případu neposkytnutí Bankovní záruky/Jistoty ve lhůtě dle článku 11.1/11.10; nebo
- (g) Nájemce poruší jiné povinnosti z této Nájemní smlouvy kromě těch uvedených v článcích 12.3.1, 12.6.1 nebo 12.7.1 a takové porušení a/nebo následky vzniklé porušením nenapraví ani přes písemnou výzvu Pronajímatele ve lhůtě jednoho (1) týdne.

12.3.2 Nájemce je oprávněn tuto Nájemní smlouvu vypovědět s výpovědní dobou jednoho (1) měsíce, která počíná běžet v den doručení výpovědi Pronajímateli, pouze z následujících důvodů:

- (a) pokud Prostory přestanou být způsobilými k sjednanému účelu z důvodu zaviněného porušení povinnosti Pronajímatele podle této Nájemní smlouvy nebo příslušného právního předpisu, a tato nezpůsobilost bude bránit Nájemci užívat Prostory pro Povolené užívání po dobu delší než jeden (1) měsíc a Pronajímatel neodstraní závadný stav ve lhůtě jednoho (1) měsíce po písemné výzvě Nájemce, aby tak učinil, se specifikací závadného stavu (nebo pokud závadný stav objektivně není napravitelný ve lhůtě jednoho (1) měsíce, pak v takové delší lhůtě, která je k nápravě závadného stavu objektivně potřeba, pokud Pronajímatel současně prokáže Nájemci, že nápravu závadného stavu zahájil a soustavně v ní pokračuje), nebo nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor po dobu trvání takové nezpůsobilosti; nebo
- (b) Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči Nájemci z této Nájemní smlouvy a tento stav nenapraví ani po písemné výzvě Nájemce, aby tak

učinil, se specifikací závadného stavu, v dodatečné lhůtě jeden (1) měsíc (nebo pokud závadný stav objektivně není napravitelný ve lhůtě jednoho (1) měsíce, pak v takové delší lhůtě, která je k nápravě závadného stavu objektivně potřeba, pokud Pronajímatel současně prokáže Nájemci, že nápravu závadného stavu zahájil a soustavně v ní pokračuje); nebo

- (c) Pronajímatel bude příslušným soudem pravomocně odsouzen pro trestný čin.

12.4 Nahodilá událost

12.4.1 V případě, že bude Budova a/nebo Centrum poškozeno přírodními živly, nehodou nebo jinou neodvratitelnou událostí (dále jen „**Nahodilá událost**“) a následkem takové Nahodilé události se stanou Prostory zcela nebo částečně neuživatelnými, bez ohledu na ustanovení § 2226 Občanského zákoníku tato Nájemní smlouva automaticky nezanikne a Pronajímatel může dle svého rozhodnutí buď:

- (a) ukončit tuto Nájemní smlouvu písemnou výpovědí bez výpovědní doby, která bude účinná okamžikem doručení Nájemci; nebo
- (b) zajistit, že takové poškození bude opraveno ve lhůtě šesti (6) měsíců, přičemž Nájemné bude do té doby úměrně sníženo s ohledem na rozsah nemožnosti užívat Prostory v souladu s Povolným užíváním.

V případě, že nebudou Prostory uvedeny do souladu s touto Nájemní smlouvou ve lhůtě osmnácti (18) měsíců (nebo pokud poškození objektivně není napravitelné ve lhůtě osmnácti (18) měsíců, pak v takové delší lhůtě, která je k opravě objektivně potřeba, pokud Pronajímatel současně prokáže Nájemci, že opravu poškození zahájil a soustavně v ní pokračuje), může každá Smluvní strana ukončit tuto Nájemní smlouvu písemnou výpovědí bez výpovědní doby, která bude účinná okamžikem doručení druhé Smluvní straně.

12.4.2 Pokud se Pronajímatel rozhodne Prostory opravit v souladu s článkem 12.4.1(b), bude tato oprava provedena do úrovně, v jaké byly Prostory původně Pronajímatelem vybudovány s ohledem na pozdější běžné opotřebení a Nájemce je povinen poskytnout Pronajímateli veškeré údaje, informace a součinnost potřebnou a vhodnou pro realizaci takové opravy. Pronajímatel neponese odpovědnost za přerušení obchodní činnosti Nájemce ani za škody na jakémkoliv movitém majetku Nájemce či na Úpravách, jejichž výměny a opravy budou bezodkladně provedeny Nájemcem.

12.5 Vyloučení aplikace Občanského zákoníku

12.5.1 Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2314 Občanského zákoníku se neuplatní. Smluvní strany souhlasí, že výkon práv Smluvních stran dle § 2314 Občanského zákoníku nebude mít vliv na práva a povinnosti Smluvních stran dle této Nájemní smlouvy, zejména ve vztahu k ukončení nájmu, vyklizení Prostor, jejich předání Pronajímateli a souvisejících práv a povinností. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že případná námitka podaná Nájemcem dle § 2314 odst. 1 Občanského zákoníku nezakládá právo Nájemce dále užívat Prostory po dni, ke kterému nájem zanikl v důsledku výpovědi či odstoupení Pronajímatele.

- 12.5.2 Smluvní strany se dohodly, že Nájemce ani Pronajímatel nejsou oprávněni vypovědět nebo jinak ukončit tuto Nájemní smlouvu pouze z důvodu, že se změní okolnosti, z nichž Smluvní strany při uzavření této Nájemní smlouvy zřejmě vycházely do té míry, že po Smluvních stranách nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračovaly. Smluvní strany tímto prohlašují, že podpisem této Nájemní smlouvy na sebe berou nebezpečí změny okolností a žádná ze Smluvních stran tedy není oprávněna domáhat se po druhé Smluvní straně a/nebo soudně obnovení jednání o této Nájemní smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech Smluvních stran.
- 12.5.3 Smluvní strany se dále dohodly, že bude-li tato Nájemní smlouva ukončena výpovědí ze strany Pronajímatele (ať už z jakéhokoliv důvodu), nemá Nájemce právo na náhradu za případnou výhodu Pronajímatele, nebo nového nájemce Prostor, kterou by získali převzetím zákaznické základny vybudované Nájemcem.
- 12.5.4 Smluvní strany tímto prohlašují, že ustanovení Občanského zákoníku o skončení nájmu bytu se nijak nepoužijí v souvislosti s touto Nájemní smlouvou.

12.6 Odstoupení Pronajímatele

- 12.6.1 Pronajímatel je oprávněn od této Nájemní smlouvy odstoupit na základě písemného oznámení o odstoupení s účinností ode dne, kdy bylo toto oznámení doručeno Nájemci, jestliže Nájemce poruší kteroukoliv z níže uvedených povinností:
- (a) Nedodání Podkladů pro Projektu realizace: Nájemce nedodá Pronajímateli Podklady pro Projekt realizace dle článku 1.3 nebo nesplní jakoukoliv jinou svou povinnost v rámci přípravy a realizace Prostor na základě článku 1;
 - (b) Nesplnění podmínek převzetí Prostor: Nájemce nesplní podmínky převzetí Prostor dle článku 2.1.1 a/nebo 2.1.2 a/nebo 2.1.4;
 - (c) Nepřevzetí Prostor: Nájemce nepřevzme Prostory a/nebo nepodepíše Předávací protokol, jak je stanoveno v článku 2.2;
 - (d) Případ insolvence: Dojde k některé z následujících událostí, které je Nájemce povinen předejít: (i) bude přijato usnesení o likvidaci nebo zrušení Nájemce (s výjimkou případů, kdy k likvidaci dojde v důsledku fúze, rozdělení nebo jiné formy přeměny); nebo (ii) se Nájemce dostane do úpadku nebo hrozícího úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, v platném znění; nebo (iii) proti Nájemci bude zahájeno insolvenční řízení, a to na základě návrhu Nájemce nebo jakéhokoliv věřitele Nájemce, ledaže by řízení zahájené na základě návrhu jakéhokoliv věřitele Nájemce bylo zjevně neopodstatněné a toto bylo Nájemcem Pronajímateli doloženo (dále jen „**Případ insolvence**“).

12.7 Výpověď Pronajímatele bez výpovědní doby

- 12.7.1 Pronajímatel je oprávněn tuto Nájemní smlouvu vypovědět bez výpovědní doby na základě písemné výpovědi s účinností ode dne, kdy byla tato výpověď doručena Nájemci, jestliže Nájemce poruší kteroukoliv z níže uvedených povinností:

- (a) Povolení: Jakákoliv povolení, koncese, oprávnění, schválení, souhlasy a licence, mj. včetně Povolení pro Prostory, potřebná podle této Nájemní smlouvy a podle platného práva pro provozování činností Nájemce v rámci Povolného užívání Prostor, nebudou získána nebo budou odvolána nebo z jakéhokoliv důvodu pozbydou účinnosti a Nájemce na výzvu Pronajímatele nenapraví výše uvedenou skutečnost v dodatečné lhůtě deseti (10) pracovních dnů;
- (b) Povolené užívání: Nájemce poruší povinnosti stanovené v článku 6.3 týkající se Povolného užívání a nenapraví na výzvu Pronajímatele výše uvedenou skutečnost v dodatečné lhůtě dvaceti (20) dnů;
- (c) Pojištění: Nájemce je v prodlení s plněním svých povinností vztahujících se k pojištění dle této Nájemní smlouvy po dobu přesahující jeden (1) týden a toto porušení nenapraví ani ve lhůtě jeden (1) týden od doručení výzvy Pronajímatele;
- (d) Nepovolené Úpravy: Nájemce provádí v Prostorech či na nich anebo kdekoli v nebo na Budově Úpravy nebo jiné stavební a podobné úpravy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a nenapraví toto porušení ani ve lhůtě jednoho (1) týdne po doručení výzvy Pronajímatele.

12.8 Automatické ukončení

- 12.8.1 Bez ohledu na výše uvedené se Smluvní strany dohodly, že tato Nájemní smlouva automaticky skončí v okamžiku, kdy nabude právní moci rozhodnutí o úpadku Nájemce v souladu se zákonem č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, v platném znění.
- 12.9 Ukončení Nájemní smlouvy způsobí automaticky ukončení jakékoliv jiné související smlouvy nebo dohody. Dojde-li ke změně vlastnictví Centra, Budovy a/nebo Prostor, není žádná ze Smluvních stran oprávněna tuto Nájemní smlouvu z tohoto důvodu vypovědět nebo od ní odstoupit.
- 12.10 Ukončením Nájemní smlouvy z jakéhokoliv důvodu není žádná Smluvní strana zproštěna povinností zaplatit všechny částky, které se staly splatnými druhé Smluvní straně až do doby ukončení Nájemní smlouvy, nebo splnění takových jiných povinností, jejichž plnění přetrvává dobu trvání této Nájemní smlouvy.
- 12.11 V případě výpovědi nebo odstoupení od této Nájemní smlouvy nejsou Smluvní strany povinny si vracet vzájemné plnění, které si dle této Nájemní smlouvy do dne účinnosti výpovědi nebo odstoupení od Nájemní smlouvy navzájem poskytly.
- 12.12 Smluvní strany se výslovně dohodly, že pokud se Nájemce ocitne v jakémkoliv porušení této Nájemní smlouvy, na jehož základě dojde k ukončení této Nájemní smlouvy odstoupením Pronajímatele, výpovědí Pronajímatele nebo automatickým skončením, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši odpovídající součtu níže uvedených částek:

[REDACTED]

(dále jen „**Pokuta**“). Tato Pokuta může být Pronajímatelem na základě této Nájemní smlouvy uplatněna pouze jednou (1) a je splatná do patnácti (15) dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele Nájemci k jejímu zaplacení. Zaplacením Pokuty není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody převyšující Pokutu.

- 12.13 Nájemce je dále v případě porušení dle článku 12.12 povinen nahradit Pronajímateli veškeré případné náklady spojené s pronajmutím Prostor novému nájemci, včetně, nikoliv však výlučně, nákladů na odstranění Zařizovacích prací, pokud se Pronajímatel rozhodne Zařizovací práce nebo jakoukoliv jejich část odstranit, nákladů na přípravu Prostor pro nového nájemce, nákladů v podobě pobídek poskytnutých novému nájemci, poplatků za zprostředkování, nákladů právního zastoupení atd, to vše do patnácti (15) dnů ode dne doručení příslušné faktury Pronajímatele Nájemci.

13. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

13.1 Vzdání se práva

- 13.1.1 Vzdání se práva na nápravu porušení kteréhokoliv ustanovení Nájemní smlouvy jakož i jiných souvisejících smluv nezakládá ani nepůsobí jako vzdání se práva na nápravu jakéhokoliv jiného porušení takového ustanovení nebo jakéhokoliv jiného ustanovení, ani nezakládá ani nepůsobí jako vzdání se práva na plnění výslovných rozvazovacích podmínek nebo lhůt nebo dob podstatného významu, a nevymáhání kteréhokoliv ustanovení této Nájemní smlouvy nepůsobí jako vzdání se práva na plnění takového ustanovení nebo jakéhokoliv jiného ustanovení.

13.2 Součinnost

- 13.2.1 Každá Smluvní strana se tímto zavazuje, že bude jednat v souladu s oprávněnými zájmy druhé Smluvní strany a realizovat právní jednání, která se budou jevit jako nutná pro realizaci závazků předvídaných touto Nájemní smlouvou.

13.3 Smluvní pokuty a náhrada škody

- 13.3.1 Smluvní strany tímto prohlašují a souhlasí s tím, že částky všech smluvních pokut zmíněné v této Nájemní smlouvě jsou za všech podmínek přiměřené. Sjednání smluvních pokut neovlivní právo Pronajímatele ani Nájemce požadovat náhradu škody převyšující příslušnou smluvní pokutu (resp. s přihlédnutím k ujednání článku 13.3.2 ohledně náhrady škody). Smluvní pokuta musí být uhrazena do patnácti (15) dnů ode dne, kdy povinná Smluvní strana obdrží žádost oprávněné Smluvní strany o zaplacení smluvní pokuty, není-li v této Nájemní smlouvě dohodnuto jinak. Smluvní strany tímto dále prohlašují, že pokud je v této Nájemní smlouvě referováno na škodu, rozumí se tím škoda ve smyslu újmy na jmění dle § 2894 odst. 1 Občanského zákoníku, nikoli však újma nemajetková.
- 13.3.2 Odpovědnost Pronajímatele vůči Nájemci za škody vzniklé v souvislosti s touto Nájemní smlouvou je v každém jednotlivém případě a v jejich souhrnu omezena částkou ve výši šesti (6) měsíčního Nájemného. Smluvní strany se tímto dohodly,

že v rámci náhrady jakékoli škody není Nájemce oprávněn požadovat náhradu ušlého zisku, tudíž do výše uvedeného limitu bude případně hrazena pouze skutečná škoda.

13.4 Částečná neplatnost, oddělitelnost ustanovení

13.4.1 V případě, že kterýkoliv závazek podle této Nájemní smlouvy bude nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným, bude zcela oddělitelný od ostatních závazků z této Nájemní smlouvy a v žádném případě neovlivní platnost a vymahatelnost jiného závazku z této Nájemní smlouvy. Smluvní strany se tímto zavazují, že nahradí neplatný nebo nevymahatelný závazek novým, platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude co nejvíce odpovídat předmětu původního závazku. Bude-li chybět jakékoliv ustanovení, které by jinak bylo odůvodněné pro úplný výčet práv a povinností, Smluvní strany vynaloží veškeré úsilí na doplnění takového ustanovení do této Nájemní smlouvy.

13.5 Změny a úpravy

13.5.1 Tato Nájemní smlouva včetně jejích Příloh tvoří úplnou dohodu Smluvních stran ohledně jejího předmětu a nahrazuje v souvislosti s tímto předmětem veškeré předchozí písemné či ústní dohody a ujednání Smluvních stran. Žádné změny nebo úpravy v této Nájemní smlouvě nebo jejích člancích nebudou platné, pokud nebudou písemné a podepsané oběma Smluvními stranami této Nájemní smlouvy.

13.6 Zachování mlčenlivosti

13.6.1 Smluvní strany považují veškeré informace obsažené v této Nájemní smlouvě nebo obdržené v souvislosti s ní za důvěrné. Bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany nesmí být taková informace sdělena žádné třetí osobě, ledaže taková informace: (a) bude vyžadována ze zákona nebo příslušnými orgány jednajícími na základě a podle Nájemní smlouvy a/nebo Provozního řádu a/nebo platných právních předpisů; (b) bude vyžadována v soudním řízení mezi Smluvními stranami nebo v jiném řízení týkajícím se této Nájemní smlouvy; (c) se již stala veřejně známou v souladu se zákonem nebo právními předpisy; (d) je funkčně potřebná pro plnění této Nájemní smlouvy, jakož i pro management a/nebo správu Centra; (e) bude vyžadována bankou financující výstavbu Centra nebo potenciálními investory do projektu Centra nebo pojišťovnou poskytující pojištění v souvislosti s Budovou a/nebo Centrem; (f) bude poskytnuta poradcům Smluvních stran vázaným povinností zachovávat mlčenlivost v podobném rozsahu.

13.7 Rozhodné právo

13.7.1 Tato Nájemní smlouva, jakož i ostatní smlouvy od ní odvozené nebo s ní související, se řídí Občanským zákoníkem a ostatními platnými právními předpisy České republiky s výjimkou ustanovení právních předpisů České republiky uvedených v tomto článku. Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této Nájemní smlouvy se neuplatní ustanovení § 557, § 1765, § 1766, § 1805 odst. 2, § 1899, § 1977 až § 1979, § 2000, § 2002 až 2004, § 2008, § 2208, § 2209, § 2210 odst. 2 a 3, § 2212, § 2219 odst. 2, § 2221 odst. 2, § 2223, § 2226, § 2227, § 2230, § 2232, § 2233, § 2247, § 2253, § 2287, § 2303, § 2305, § 2308, § 2309, § 2311, § 2314 a § 2315 Občanského zákoníku.

13.8 Právní moc soudů

- 13.8.1 Veškeré spory vzniklé z této Nájemní smlouvy a/nebo ze všech ostatních s ní spojených nebo souvisejících smluv budou předloženy k rozhodování obecným soudům České republiky, přičemž podle §89a zákona č. 99/1963 Sb., ve znění pozdějších předpisů, bude soudem příslušným k řešení sporů soud určený podle sídla Pronajímatele.

13.9 Rozhodující verze

- 13.9.1 Všechny Přílohy této Nájemní smlouvy tvoří její nedílnou součást. Pokud se znění Nájemní smlouvy bude lišit od znění kterékoli z jejích Příloh, rozhodné znění bude znění Nájemní smlouvy.

13.10 Stejnopisy

- 13.10.1 Tato Nájemní smlouva byla vyhotovena a podepsána ve třech (3) identických stejnopisech v českém jazyce. Pronajímatel obdrží dva (2) stejnopisy a Nájemce obdrží jeden (1) stejnopis.

13.11 Účinnost a registr smluv

- 13.11.1 Tato Nájemní smlouva nabývá účinnosti dle § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015, o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném a účinném znění (dále jen „**Zákon o registru smluv**“), dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
- 13.11.2 Nájemce bere na vědomí a souhlasí, že je povinen zajistit anonymizaci údajů a ustanovení v Nájemní smlouvě, které jsou dle uvážení Pronajímatele považovány za chráněné zvláštními zákony a v registru smluv tak nebudou uveřejněny.
- 13.11.3 Uveřejnění Nájemní smlouvy v registru smluv zajistí na své náklady Nájemce poté, co v souladu s pokyny Pronajímatele provede anonymizaci údajů a ustanovení dle předchozího článku 13.11.2.
- 13.11.4 Nájemce je povinen informovat Pronajímatele, že v souladu se Zákonem o registru smluv a pokyny Pronajímatele dle článku 13.11.2 uveřejnil Nájemní smlouvu v registru smluv.

13.12 Seznam Příloh

13.12.1 Následující Přílohy tvoří nedílnou součást této Nájemní smlouvy:

Příloha A	Plány <u>A1</u> – Areál, Centrum, Budova a Obchodní část Budovy <u>A2</u> – Obchodní prostory
Příloha B	Vzor Předávacího protokolu
Příloha C	Specifikace Zařizovacích prací
Příloha D	Výpis z obchodního rejstříku Nájemce Výpis z živnostenského rejstříku Nájemce
Příloha E	Vzor Bankovní záruky
Příloha F	Specifikace Služby Výpočet Poplatku za službu
Příloha G	Zkrácený návrh Provozního řádu
Příloha H	Průkaz energetické náročnosti Budovy
Příloha I	Informativní nacenění
Příloha J	Bílá kniha Nájemce
Příloha K	Vzor smlouvy o odepisování technického zhodnocení

V Praze dne _____

Rezidence Nusle s.r.o.





V Praze dne _____

Česká pošta, s.p.

Martina Ivanová
ředitel divize pobočkové sítě