

Tento dodatek č. 1 k nájemní smlouvě (dále jen „**Dodatek**“) je uzavřen mezi:

(1) **NISA – obchodní společnost s.r.o.**

společnost se sídlem Jiráskovo nám.1981/6, 120 00 Praha 2, IČ 27086666, DIČ: CZ 27086666, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka č. 95242, jednající prostřednictvím Bohumila Macha, jednatele společnosti, a Renáty Kodáčkové, ředitelky odboru řízení majetku („**Pronajímatel**“)

č. účtu

00

a

(2) **Česká pošta, s.p.**

státní podnik se sídlem Praha 1, Politických vězňů 909/4, PSČ 22 599, IČ: 471 14 983, DIČ: CZ 471 14 983, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka č. 7565, zastoupená Ing. Petrem Dobrým, ředitelem odboru řízení majetku (dále jen „**Nájemce**“ a společně s Pronajímatelem „**Strany**“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Nájemce a Pronajímatel spolu uzavřeli a jsou nadále smluvními stranami smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 31.5.2000 (dále jen „**Stávající nájemní smlouva**“), jejímž předmětem byla dohoda o pronájmu obchodu č. 29, o výměře 60 m², nacházejícího se v přízemí budovy č.p. 456 (dále jen „**Prostory**“), umístěné na pozemku parc. č. 327/9, k.ú. Doubí u Liberce, obec Liberec, známé jako „Nisa obchodní centrum“ (dále jen „**Centrum**“), jehož dostavba a rekonstrukce byla povolena územním rozhodnutím č.j. SUUR/7120/057447/2005-Ře-rozhodnutí ze dne 13.2.2006, které nabylo právní moci dne 17.3.2006 a stavebním povolením č.j. SUUR/7120/25138/07-Vá/SP/VV-rozhodnutí ze dne 2.4.2007, které nabylo právní moci dne 15.5.2007 a stavební povolení č.j. SUSR/7130/41279/07-Ši-rozhodnutí ze dne 1.6.2007, které nabylo právní moci dne 10.7.2007 (uvedené územní rozhodnutí a stavební povolení souhrnně dále jen „**Povolení k rekonstrukci Centra**“). Stávající nájemní smlouva je ke dni uzavření tohoto Dodatku platná a účinná. Výpis z katastru nemovitostí týkající se Centra tvoří Přílohu 2 tohoto Dodatku;
- (B) V souvislosti s rekonstrukcí Centra na základě Povolení k rekonstrukci Centra (dále jen „**Rekonstrukce**“) se Strany dohodly na tom, že Nájemce dočasně (i) přeruší provoz Prostor a (ii) Prostory vyklidí a předá Pronajímateli pro účely Rekonstrukce, přičemž po dokončení Rekonstrukce si Nájemce převezme Prostory zpět a připraví je na znovuotevření pro veřejnost ;
- (C) Strany projevíly zájem na změně obchodních a právních podmínek Stávající nájemní smlouvy.

PROTO SE STRANY dohodly na následujícím:

1. PŘERUŠENÍ PROVOZU PROSTOR, PŘEVZETÍ PROSTOR A ZAŘIZOVACÍ PRÁCE

- 1.1 Přerušení provozu Prostor. Strany činí nesporným, že Nájemce přerušil provoz Prostor na návrh a ve prospěch Pronajímatele a Prostory byly předány Pronajímateli vyklizené pro účely Rekonstrukce dne 28.3.2008. Pronajímatel bere na vědomí, že v Prostorech bylo provedeno Nájemcem technické zhodnocení a jeho daňová zůstatková cena činí 80 822 Kč. Případné

finanční vyrovnání bude řešeno po dokončení stavebních úprav Prostor provedených Nájemcem na základě a v souladu s tímto Dodatkem.

- 1.2 Převzetí Prostor. Nájemce se zavazuje převzít Prostory zpět pro účely provádění svých zařizovacích prací v den určený Pronajímatelem ve výzvě k převzetí Prostor zaslané doporučeně na adresu Nájemce (dále jen „Výzva“) po oboustranném podepsání tohoto Dodatku. Jestliže se Nájemce nedostaví do Prostor k jejich převzetí v den uvedený ve Výzvě, zašle Pronajímatel doporučeně Nájemci na adresu Nájemce druhou Výzvu. Jestliže se Nájemce nedostaví do Prostor k jejich převzetí ani v den uvedený ve druhé Výzvě, bude Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši rovnající se třem (3) měsíčním nájmům ve výši podle Stávající nájemní smlouvy a Pronajímatel bude oprávněn odstoupit od Stávající nájemní smlouvy. O kontrole stavu Prostor ke dni jejich předání Nájemci podepíše Strany Protokol ve formě a obsahu Přílohy 5 tohoto Dodatku, který bude obsahovat popis Základního stavu Prostor (Příloha 6 tohoto Dodatku).
- 1.3 Zařizovací práce. Pronajímatel souhlasí s tím, že si Nájemce na své náklady provede v Prostorech stavební úpravy – technické zhodnocení – (dále jen „**Zařizovací práce Nájemce**“) v rozsahu dle projektové dokumentace, kterou Nájemce Pronajímateli k odsouhlasení předloží do dvou (2) měsíců od podpisu tohoto Dodatku, přičemž odsouhlasení nebude bez vážného důvodu odepřeno ani pozdrženo¹ (dále jen „**Projektová dokumentace**“). Do doby odsouhlasení Projektové dokumentace Pronajímatelem nesmí Nájemce zahájit Zařizovací práce Nájemce. Nájemce se zavazuje, že dokončí Zařizovací práce Nájemce nejpozději do šesti (6) měsíců ode dne schválení Projektové dokumentace Pronajímatelem. Pronajímatel se zavazuje, že s Nájemcem uzavře po dokončení Zařizovacích prací, nejdříve však po kolaudaci Prostor (pokud tyto budou kolaudací nebo jinému povolení podle zák. č. 183/2006 Sb. podléhat), dohodu o odpisování technického zhodnocení Nájemcem v souladu s ustanovením § 28 (3) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, v platném znění, a zároveň nezvýší o hodnotu Nájemcem provedeného technického zhodnocení vstupní cenu Centra. Pořizovací cena Zařizovacích prací se zvýší o daňovou hodnotu technického zhodnocení provedeného Nájemcem v předchozím období.
- 1.4 Koordinace Zařizovacích prací Nájemce. Nájemce se zavazuje koordinovat Zařizovací práce Nájemce s pracemi Pronajímatele tak, aby Zařizovací práce Nájemce byly dokončeny a Prostory mohly být znovuotevřeny pro veřejnost v souladu s článkem 2 níže. Pro tyto účely se Nájemce zavazuje respektovat pokyny a instrukce Pronajímatele a plnit veškerá bezpečnostní nařízení a pravidla v souvislosti s prováděním Zařizovacích prací Nájemce v souladu s právním řádem České republiky.

2. OTEVŘENÍ PROSTOR PRO VEŘEJNOST

- 2.1 Otevření Prostor pro veřejnost. Nájemce je povinen otevřít Prostory pro veřejnost do sedmi (7) měsíců po převzetí Prostor podle článku 1.2 výše.
- 2.2 Porušení povinnosti otevřít Prostory. V případě, že Nájemce neotevře Prostory pro veřejnost ani do patnácti (15) dnů po uplynutí lhůty uvedené v článku 2.1 výše, bude Nájemce povinen uhradit Pronajímateli za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši rovnající se jedné patnáctině (1/15) měsíčního nájemného podle Stávající nájemní smlouvy, a to až do doby otevření Prostor pro veřejnost Nájemcem. Dále v případě, že Nájemce neotevře Prostory ani do třiceti (30) kalendářních dnů po uplynutí lhůty uvedené v článku 2.1 výše (i) Nájemce bude povinen uhradit Pronajímateli další jednorázovou smluvní pokutu ve výši rovnající se třem (3) měsíčním platbám nájemného podle Stávající nájemní smlouvy a (ii) Pronajímatel bude oprávněn vypovědět Stávající nájemní smlouvu v zákonné lhůtě. Toto ustanovení se

¹ Souhlas může být odepřen zejména z důvodů bezpečnosti provádění Zařizovacích prací, nevhodných stavebně technických řešení apod.

nepoužije v případě, kdy prodlení Nájemce bude způsobeno skutečnostmi na straně Pronajímatele a/nebo vyšší mocí.

- 2.3 Příspěvek na otevření. Nájemce poskytne Pronajímateli příspěvek na náklady vzniklé v souvislosti s reklamní a marketingovou činností spojenou s otevřením Prostor ve výši 495 EUR plus DPH. Tento příspěvek bude využit za účelem propagace Centra a obchodní činnosti Nájemce a ostatních nájemců v Centru. Tento příspěvek bude zaplacen nejpozději čtrnáct (14) dnů od data, kdy Nájemce obdrží příslušnou fakturu, kterou Pronajímatel za tímto účelem vystaví po podpisu tohoto Dodatku.

3. ZMĚNY STÁVAJÍCÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY

Strany ujednaly, že s účinností ode Dne otevření Prostor pro veřejnost, nejpozději však od 1.6.2009 (podle toho, která skutečnost nastane dříve), se mění Stávající nájemní smlouva následovně:

- 3.1 První list Stávající nájemní smlouvy se nahrazuje následujícím zněním:

„(1) **NISA – obchodní společnost s.r.o.**, společnost se sídlem Jiráskovo nám.1981/6, 120 00 Praha 2, IČ 27086666, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka č. 95242, jednající prostřednictvím Bohumila Macha, jednatele společnosti, a Renáty Kodadové, zmocněnce na základě plné moci (dále jen „**Pronajímatel**“)

a

(2) **Česká pošta, s.p.**, se sídlem Praha 1, Politických vězňů 909/4, PSČ 22 599, IČ: 471 14 983, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka č. 7565 (dále jen „**Nájemce**“ a společně s Pronajímatelem „**Strany**“).

- 3.2 Článek I. Stávající nájemní smlouvy se doplňuje o nový odstavec 3, který zní:

„3. Pro účely této smlouvy mají pojmy uvedené s počátečním velkým písmenem následující význam:

„**Budova**“ znamená budovu č.p. 456, umístěnou na pozemku parc. č. 327/9, k.ú. Doubí u Liberce, obec Liberec a všechny její součásti a všechno její příslušenství;

„**Centrum**“ znamená obchodní centrum známé jako „Nisa obchodní centrum“ sestávající z (i) Budovy, (ii) Parkovacího domu, (iii) Pozemků, (iv) Vnitřních společných prostor a (v) Vnějších společných prostor;

„**Den zahájení užívání**“ znamená den znovuzahájení užívání Prostor pro veřejnost nebo 1.6.2009 (podle toho, která skutečnost nastane dříve) a rozumí se tím znovuzahájení užívání Prostor pro účely této Smlouvy po přerušení nájmu Prostor z důvodů rekonstrukce Centra;

„**Dohodnuté užívání**“ znamená zamýšlené užívání Prostor Nájemcem po Dobu nájmu za účelem provozování poštovních a dalších služeb, které jsou uvedeny ve výpisu z obchodního rejstříku Nájemce pod Označením „Česká pošta“;

„**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;

„**Index**“ znamená harmonizovaný index spotřebitelských cen v Evropské unii HICP (Harmonized Index of Consumer Prices) – „Annual rate of change: HICP - all items/EU-27“ – zveřejňovaný Evropským statistickým úřadem (EUROSTAT);

„**Kauce**“ znamená hotovost, kterou Nájemce složil na účet Pronajímatele podle této Smlouvy;

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

„**Marketingový poplatek**“ znamená poplatek za marketingové služby poskytované v souvislosti s Prostorami nebo Centrem;

„**Měsíční platba**“ znamená součet měsíční (i) platby Základního nájemného (včetně DPH) a (ii) zálohové platby na všechny Poplatky za služby (včetně DPH);

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

„**Nájemné**“ znamená nájemné za užívání Prostor;

„**Označení**“ znamená označení Prostor logem nebo obchodním značením, které Nájemce používá pro účely svého podnikání;

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

„**Parkovací dům**“ znamená budovu, která bude vystavěna a umístěna na pozemku parc. č. 327/9, 327/7 a 374/2, k.ú. Doubí u Liberce, obec Liberec podle Územního rozhodnutí centra, a všechny její součásti a všechno její příslušenství;

„**Poplatek za Prostory**“ znamená poplatek za služby poskytované v souvislosti s Prostorami, včetně těch, které jsou uvedeny v článku IV. této Smlouvy;

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

„**Pozemky**“ znamená pozemky parc. č. 323, 327/1, 327/3, 327/5, 327/7, 327/8, 327/9, 327/10, 327/11, 327/12, 327/13, 374/1, 374/2, 377/1, 377/13, 377/14, 377/15, 377/16, k.ú. Doubí u Liberce, obec Liberec, a dále pozemky parc. č. 470/1, 470/27, 472/3, 472/4, 472/5, 472/6, 472/7, 472/9, 472/14, 472/17, 472/18, 473/7, 483/31, 483/32, 484/2, 483/2, 483/7, 483/9, 483/12, 483/13, 483/27, 483/29, 483/30, 1610/1, 1610/9, k.ú. Rochlice u Liberce, obec Liberec a všechny jejich součásti a všechno jejich příslušenství;

„**Pracovní den**“ znamená den, jiný než sobotu, neděli nebo den, na který připadne státní svátek v České republice;

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

„**Prostory**“ znamená nebytové prostory obchodu č. A.01.3.1 umístěného v přízemí Budovy, o velikosti 179,75 m²;

„**Protokol**“ znamená protokol, na základě kterého došlo k předání Prostor pro účely této Smlouvy;

„**Provozní náklady**“ znamená celkové náklady, výdaje a výlohy, jež vznikají nebo mají vzniknout Pronajímateli za (i) dodávky jakýchkoliv médií, energií a dalších dodávek, včetně vody (vodné a stočné), plynu, elektřiny, tepla, osvětlení, kanalizaci a odvoz odpadu a (ii) provoz, správu a údržbu Centra;

„**Předmět podnikání Nájemce**“ znamená předmět podnikání Nájemce v Prostorech (provozování poštovních služeb, provozování zahraničních poštovních služeb a ostatních služeb v souladu a v rozsahu předmětu činnosti Nájemce zapsaným v obchodním rejstříku), jak je uveden ve výpisu z obchodního rejstříku týkajícího se Nájemce ke dni podpisu této Smlouvy

„**Servisní poplatek**“ znamená úplatu Nájemce Pronajímateli za správu Centra, jejíž výše je odvozena z nákladů na správu Centra včetně těch, které jsou uvedeny v článku IV. této Smlouvy;

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

„**Správce centra**“ znamená osobu, která na základě smluvního vztahu s Pronajímatelem zabezpečuje správu Centra, a jako takový může být zmocněn Pronajímatelem činit některé úkony jeho jménem a zastupovat Pronajímatele v jednání s nájemci nebytových prostor v Centru;

„**Stavební úpravy**“ znamená jakékoliv úpravy, demolice, změny, instalace nebo stavební práce jakékoli povahy v Prostorech provedené po dni uzavření této Smlouvy;

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

„**Technické zhodnocení nájemce**“ znamená Stavební úpravy a/nebo Zařizovací práce provedené na vlastní náklady Nájemcem se souhlasem Pronajímatele nebo provedené Pronajímatelem na náklady Nájemce, včetně těch uvedených v Protokolu;

„**Technické zhodnocení pronajímatele**“ znamená Stavební úpravy a/nebo Zařizovací práce provedené na vlastní náklady Pronajímatelem nebo provedené Nájemcem se souhlasem Pronajímatele na náklady Pronajímatele, včetně těch uvedených v Protokolu;

„**Vnější společné prostory**“ znamená jakékoliv stavby, prostory a pozemky vně Budovy a Parkovacího domu náležící k Centru po stavební nebo provozní stránce, které jsou buď (i) volně přístupné veřejnosti a návštěvníkům Centra nebo (ii) nepřístupné veřejnosti, ale přístupné nájemcům Centra nebo (iii) nepřístupné veřejnosti ani nájemcům, ale sloužící potřebám Centra nebo jeho provozu (např. trafostanice, rozvodny, retenční nádrže apod.);

„**Vnitřní společné prostory**“ znamená prostory uvnitř Budovy a Parkovacího domu, které jsou buď (i) volně přístupné veřejnosti a návštěvníkům Centra nebo (ii) nepřístupné veřejnosti, ale přístupné nájemcům Centra nebo (iii) nepřístupné veřejnosti ani nájemcům, ale sloužící potřebám Centra nebo jeho provozu (např. kotelny apod.);

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

„**Zajištění**“ znamená zajištění práv Pronajímatele z této Smlouvy ve formě Kauce;

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

„**Zařizovací práce**“ znamená technické a stavební úpravy Prostor; do Zařizovacích prací spadá i zařízení, které je z hlediska zákona o daních z příjmů považováno za součást Prostor.“

3.3 Článek II. Stávající nájemní smlouvy se nahrazuje následujícím zněním:

„II. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

1. Předmětem nájmu dle této Smlouvy jsou nebytové prostory obchodu č. A.01.3.1 umístěného v přízemí Budovy o velikosti 179, 75 m², jak jsou dále specifikovány v Příloze 1 této Smlouvy (dále jen „**Prostory**“).

2. Pronajímatele pronajímá Prostory Nájemci za účelem provozování činností uvedených ve výpisu z obchodního rejstříku Nájemce, který tvoří Přílohu 4 této Smlouvy.“

Půdorysný plán Prostor uvedený v Příloze č. 1 Stávající nájemní smlouvy se nahrazuje půdorysným plánem uvedeným v Příloze č. 1 tohoto Dodatku.

3.4 Článek III. Stávající nájemní smlouvy se nahrazuje následujícím zněním:

„III. VÝŠE NÁJEMNÉHO

1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za užívání Prostor nájemné ve výši 5,5 EUR/m² Prostor/měsíc plus DPH (dále jen „Nájemné“). Výše Nájemného bude k Výročnímu dni upravována Pronajímatelem o výši posledního známého ročního nárůstu Indexu. První indexace podle Indexu nastane 1.1.2010.

2. Nájemné (s výjimkou prvního) bude splatné za každý kalendářní měsíc předem, nejpozději k 25. dni bezprostředně předcházejícího kalendářního měsíce, a to na základě platebního kalendáře, který Pronajímatel nájemci doručí bez prodlení po Dni zahájení užívání. První Nájemné (za období do konce probíhajícího kalendářního měsíce) bude splatné do dvaceti pěti (25) dnů po otevření Prostor pro veřejnost, a to na základě faktury, kterou Pronajímatel vystaví a doručí Nájemci.“

3.5 Článek IV. Stávající nájemní smlouvy se nahrazuje následujícím zněním:

„IV. POPLATKY

1. Nájemce je povinen počínaje Dnem zahájení užívání hradit Pronajímateli Poplatky za služby a Marketingový poplatek.

2. Poplatek za Prostory se bude rovnat celkovým Provozním nákladům týkajících se Prostor.

3. Servisní poplatek se bude rovnat podílu Nájemce na celkových Provozních nákladech týkajících se Centra. Takový podíl Nájemce pro účely Servisního poplatku bude stanoven Pronajímatelem jako podíl pronajaté plochy Prostor k pronajímatelné ploše Centra.

4. Marketingový poplatek se bude rovnat podílu Nájemce na celkových nákladech souvisejících s marketingem, reklamou a propagací Prostor nebo Centra. Takový podíl Nájemce pro účely Marketingového poplatku bude stanoven Pronajímatelem jako podíl pronajaté plochy Prostor k pronajímatelné ploše Centra.

5. Nájemce bude platit Pronajímateli měsíční zálohy na Poplatky za služby a na Marketingový poplatek v následující výši:

5.1 záloha na Poplatek za Prostory je 45,- Kč za m² Prostor/měsíc plus DPH,

5.2 záloha na Servisní poplatek je 110,- Kč za m² Prostor/měsíc plus DPH, a

5.3 záloha na Marketingový poplatek je 10,- Kč za m² Prostor/měsíc plus DPH.

6. Zálohy na Poplatek za Prostory, na Servisní poplatek a na Marketingový poplatek (s výjimkou první zálohy) budou splatné za každý kalendářní měsíc předem, nejpozději k 25. dni bezprostředně předcházejícího kalendářního měsíce. První záloha na Poplatek za Prostory, na Servisní poplatek a na Marketingový poplatek (za období do konce probíhajícího kalendářního měsíce) bude splatná do dvaceti pěti (25) dnů po otevření Prostor pro veřejnost.

7. Pokud se zvýší ceny služeb týkajících se Provozních nákladů může Pronajímatel určit novou výši záloh všech Poplatků za služby a Marketingového poplatku uvedených v čl. IV. 5 výše na základě skutečné výše příslušných Provozních nákladů. O této skutečnosti bude Pronajímatel Nájemce předem informovat.

8. Každoročně poté, co Pronajímatel od všech dodavatelů obdrží konečné vyúčtování všech nákladů, které tvoří Poplatek za Prostory za předchozí kalendářní rok Doby nájmu, provede a doručí Nájemci řádné písemné vyúčtování všech zaplacených záloh na Poplatek za Prostory, včetně DPH, a to nejpozději do šesti (6) měsíců po skončení příslušného kalendářního roku Doby nájmu. Případný nedoplatek Pronajímatel vyúčtuje Nájemci se splatností patnácti (15) dnů od konečného vyúčtování a případný přeplatek vrátí Pronajímatel Nájemci do patnácti (15) dnů od konečného vyúčtování na bankovní účet Nájemce, písemně oznámený

Pronajímateli. Jakékoli opomenutí Pronajímatele zahrnout do takového vyúčtování částky vynaložené v příslušném kalendářním roku Doby nájmu nebrání Pronajímateli v tom, aby takovou částku vyúčtoval později, nejpozději však současně s bezprostředně následujícím vyúčtováním.

9. Správa Centra, za níž Nájemce platí Servisní poplatek, a marketingové služby, za něž Nájemce platí Marketingový poplatek, poskytovaná v kalendářním měsíci, se pro účely DPH považuje za dílčí plnění. Každé dílčí plnění se pro účely DPH považuje za uskutečněné 10. den bezprostředně předcházejícího kalendářního měsíce, s výjimkou prvního dílčího plnění, které se považuje za uskutečněné Dnem zahájení užívání.
10. Každoročně poté, co Pronajímatel od všech dodavatelů obdrží konečné vyúčtování všech nákladů, které vstupují do výpočtu Servisního poplatku za předchozí kalendářní rok Doby nájmu, provede a doručí Nájemci řádné písemné vyúčtování všech zaplacených záloh na Servisní poplatek, a to nejpozději do šesti (6) měsíců po skončení příslušného kalendářního roku Doby nájmu. Případný nedoplatek Pronajímatel vyúčtuje Nájemci se splatností patnácti (15) dnů od vystavení dokladu za konečné vyúčtování a případný přeplatek vrátí Pronajímatel Nájemci do patnácti (15) dnů od vystavení dokladu za konečné vyúčtování na bankovní účet Nájemce, písemně oznámený Pronajímateli. Jakékoli opomenutí Pronajímatele zahrnout do takového vyúčtování částky vynaložené v příslušném kalendářním roku Doby nájmu nebrání Pronajímateli v tom, aby takovou částku vyúčtoval později, nejpozději však současně s bezprostředně následujícím vyúčtováním. Den uskutečnění zdanitelného plnění se řídí zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění.
11. Každoročně poté, co Pronajímatel obdrží konečné vyúčtování všech nákladů, které tvoří Marketingový poplatek za předchozí kalendářní rok Doby nájmu, provede a doručí Nájemci řádné písemné vyúčtování všech zaplacených záloh na Marketingový poplatek, včetně DPH, a to nejpozději do šesti (6) měsíců po skončení příslušného kalendářního roku Doby nájmu. Případný nedoplatek Pronajímatel vyúčtuje Nájemci se splatností patnácti (15) dnů od vystavení dokladu za konečné vyúčtování a případný přeplatek vrátí Pronajímatel Nájemci do patnácti (15) dnů od vystavení dokladu za konečné vyúčtování na bankovní účet Nájemce, písemně oznámený Pronajímateli. Jakékoli opomenutí Pronajímatele zahrnout do takového vyúčtování částky vynaložené v příslušném kalendářním roku Doby nájmu nebrání Pronajímateli v tom, aby takovou částku vyúčtoval později, nejpozději však současně s bezprostředně následujícím vyúčtováním. Den uskutečnění zdanitelného plnění se řídí zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění.
12. Každá platba Poplatků za služby a Marketingového poplatku bude provedena v Kč bankovním převodem na bankovní účet určený v této Smlouvě pro platby Poplatků za služby a Marketingového poplatku, nebo na jiný účet, který Pronajímatel po uzavření této Smlouvy Nájemci písemně sdělí.
13. Poplatek za Prostory se týká, mimo jiné, přeúčtování Provozních nákladů na:
 - 13.1 dodávky jakýchkoliv médií (vodné a stočné, elektřina, plyn, teplo) telefonní a datové poplatky a jiná média dodávaná do Prostor,
 - 13.2 náklady na odvoz a zpracování odpadu z Prostor, v případě, že nejsou součástí Servisního poplatku (jako skladování odpadu potravinářského charakteru kdy k jeho uskladnění a likvidaci není v Prostorech vyhrazeno místo),
 - 13.3 výdaje vzniklé v souvislosti se společnými částmi Centra (zejména na úklid, deratizace a další činnosti) potřebné z důvodu provozování činnosti Nájemce (jako např. prodej potravin sloužících k okamžité spotřebě v případě, kdy k jejich spotřebě není pro zákazníky v Prostorech vyhrazeno místo),

- 13.4 výdaje a náklady vzniklé v souvislosti výlučně s Prostory a výdaje vzniklé činností Nájemce nebo jeho zaměstnanců, v souvislosti se společnými částmi nebo se společným vybavením (například náklady na pročištění společných odtoků v důsledku znečištění Nájemcem), a
- 13.5 náklady spojené s běžnou údržbou, opravami jakékoliv povahy, nebo rozsáhlými opravami Prostor.

Tento výčet má pouze demonstrativní charakter a může být dále Pronajímatelem doplněn dle aktuální situace tak, aby pokrýval veškeré služby a výdaje za činnosti, poskytnuté nebo učiněné Pronajímatelem nebo jeho jménem v zájmu užívání Prostor.

- 14. Servisní poplatek představuje úplatu Nájemce Pronajímateli za správu Centra. Výše Servisního poplatku je odvozena z Provozních nákladů na:

- 14.1 dodávky jakýchkoliv médií (vodné a stočné, elektřina, plyn, teplo) telefonní a datové poplatky a jiná média dodávaná do Centra,
- 14.2 náklady na odvoz a zpracování odpadu z Centra,
- 14.3 vytápění Vnitřních společných prostor;
- 14.4 veškeré náklady vynaložené na vytápění a klimatizaci Centra a prostor určených pro technickou údržbu a správu skladišť, místností ostražby, atd.;
- 14.5 ochlazování a větrání Vnitřních společných prostor;
- 14.6 osvětlení a dodávky vody pro Vnitřní společné prostory, jakož i ostatní s tím související výdaje, jež nelze zařadit do žádné z výše uvedených kategorií (zejména náklady požadované v souvislosti s řízením Centra: materiál, dodávky, pošta, telefony, různé drobné výdaje);
- 14.7 smlouvy a jiné dodávky do Centra a všech jeho zařízení (zejména včetně smluv a dodávek vztahujících se k zajišťování ostražby, úklidu, odvozu odpadu, provádění venkovních úprav a odklizení sněhu);
- 14.8 údržbu Centra a všech jeho zařízení (včetně dodávek souvisejících služeb, prací, materiálů a vybavení);
- 14.9 opravy (vyjma oprav investiční povahy) Centra a všech jeho zařízení (včetně dodávek souvisejících služeb, prací, materiálů a vybavení);
- 14.10 údržbu a opravy (vyjma oprav investiční povahy) vedení přípojek inženýrských sítí a ostatních technických vedení sloužících Centru a všem jeho zařízením (včetně dodávek souvisejících služeb, prací, materiálů a vybavení);
- 14.11 veškerý personál (a s ním související náklady, odměny a požitky) a správcovskou společnost, kteří zajišťují správu a provoz Centra a všech jeho zařízení;
- 14.12 pojistné, daně, poplatky a jiné veřejné dávky, které mohou být v současnosti nebo kdykoliv v budoucnu vyměřeny v souvislosti s Centrem, Nájemným či jiným způsobem v souvislosti se Smlouvou (s výjimkou daně z příjmu společnosti Pronajímatele);
- 14.13 příspěvek na fond údržby a oprav, pokud bude takový fond Pronajímatelem zřízen;

- 14.14 protipožární systém (zejména výdaje nezbytné k tomu, aby byly splněny požadavky předpisů a pojistných smluv, například požadavky na kontrolu sítě samočinných hasicích zařízení, včetně těch, jež jsou umístěna v obchodech);
- 14.15 náklady vzniklé Pronajímateli na základě pojistných smluv, jež Pronajímatel uzavřel s různými pojišťovnami v souvislosti s pojištěním Centra; toto pojištění zahrnuje zejména: pojištění budov a zařízení proti ohni, zásahu vyšší moci, krádeži, vandalismu, rozbití výloh, pojištění proti ušlému zisku a pojištění obecné odpovědnosti;
- 14.16 náklady na řízení a správu, náklady na správce shromáždění nájemců, na činnost vedení Centra, ať v místě Centra či kdekoli jinde;
- 14.17 výdaje na obnovu či opravu částí, instalací, prvků či sítí určených ke společnému užívání, včetně opravárenských služeb, důležité opravy, zejména opravy nosných stěn, kleneb, nosníků, atd., jakož i náklady na práce vyplývající z vývoje stávajících či budoucích norem, zejména pokud jde o bezpečnost a hygienu - tyto normy jsou určovány správními úřady;
- 14.18 údržbu, čištění, provoz, opravy a jakékoli renovace Vnějších a Vnitřních společných prostor, instalace společných rozvodných systémů a zařízení, jako jsou nosné konstrukce, podlahy, eskalátory, zdviže, rozličné rozvodné systémy, dekorace, vnější příjezdové cesty a zelené plochy, atd.;
- 14.19 údržbu, čištění, provoz, opravy a jakékoli renovace zemních prací či jakékoli části Centra, ať se jedná o střechu, konstrukci budovy, obslužné linky nacházející se v budově či vně budovy, a další náklady vynaložené Pronajímatelem;
- 14.20 koupi materiálu, nástrojů a strojního vybavení, zařízení, náklady na dodávky jakéhokoli zboží, jakož i další náklady nezbytné k provozu Centra;
- 14.21 plnění veškerých směrnic vydaných příslušnými úřady v souvislosti s řádnou údržbou Centra v souladu s obchodními účely, pro které je určeno;
- 14.22 případnou bezpečnostní službu ve společných částech, pokud bude dohodnuto, že bezpečnostní službou není ostraha;
- 14.23 výdaje související s nájmem, zejména výdaje týkající se veškerého pomocného vybavení, jako je další parkoviště situované vně budovy Centra, jež je pro provoz Centra užitečné;
- 14.24 jakékoli výdaje vzniklé v důsledku činnosti Centra nebo jeho zaměstnanců v souvislosti se společnými prostory či společným vybavením (jako jsou náklady na čištění vedení společné kanalizace);
- 14.25 péči o loga Nájemce připevněná na průčelí budovy, o vlajky, vlajkové stožáry, obstarání společného bezpečnostního systému pro Centrum;
- 14.26 náklady na boj proti hmyzu a škůdcům;
- 14.27 jakékoli a veškeré náklady vzniklé Pronajímateli v souvislosti s připojením telefonních stanic, zajišťováním komunikace a průběžné technické kontroly k datu připojení telefonní stanice;

- 14.28 poplatky účtované za užívání příjezdových a jiných cest k Centru, jež Pronajímatel musí užívat a v jejichž případě se Pronajímatel musí podílet na nákladech na jejich výstavbu;
- 14.29 ekologické poplatky; a
- 14.30 jakékoli další náklady plus servisní poplatek ve výši 15 % z celkové ceny všech výše uvedených nákladů (výdajů) za vedení evidence, rozdělování a kontrolu Provozních nákladů Centra a Provozních nákladů ze strany Pronajímatele, jestliže Pronajímateli vznikne povinnost hradit tyto jiné náklady v souvislosti s: (i) jakoukoli změnou v ustanoveních závazných právních předpisů; nebo (ii) jakoukoli změnou v dohodách se soukromými společnostmi, jež byly uzavřeny za účelem zajištění řádného provozu Centra tak, aby bylo možno Centrum provozovat a užívat v souladu s jeho obchodním určením.

Tento výčet má pouze demonstrativní charakter a může být dále Pronajímatelem doplněn dle aktuální situace tak, aby pokrýval veškeré služby a výdaje za činnosti, poskytnuté nebo učiněné Pronajímatelem nebo jeho jménem ve společném zájmu všech nájemců Centra.

Marketingový poplatek je odvozen, mimo jiné, z Provozních nákladů na služby v oblasti marketingu, propagace a vztahů k veřejnosti související s Centrem a pořádání zvláštních akcí na podporu prodeje a návštěvnosti v souvislosti s Centrem“

- 3.6 Článek V. Stávající nájemní smlouvy se nahrazuje následujícím zněním:

„V. INDEXACE

1. Jakákoli jednostranná úprava Nájemného použitím Indexu podle Smlouvy bude spočívat pouze v jeho zvýšení. Snižování Nájemného je možné pouze v případě, že se na tom Strany písemně dohodly. Pokud nebude Nájemci k datu úhrady Nájemného známa nová výše změny Indexu, je Nájemce povinen doplatit rozdíl mezi uhrazeným Nájemným a zvýšeným Nájemným od data Výročního dne ihned po oznámení výše Indexu Pronajímatelem.
2. V případě že Index (i) přestane být publikován, (ii) bude nahrazen jiným indexem v rámci EU, (iii) dojde ke změně významu Indexu nebo k přistoupení/odstoupení členských zemí EU 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.“

- 3.7 Článek VII. Stávající nájemní smlouvy se nahrazuje následujícím zněním:

„VII. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

1. Nájemce je v souladu se Smlouvou povinen užívat Prostory pod Označením. Nájemce je povinen zajistit si oprávnění používat ochranou známku (je-li nějaká) tvořící součást Označení po celou dobu nájmu. Ztráta oprávnění používat ochranou známku (je-li nějaká) tvořící součást Označení není důvodem pro ukončení smlouvy ze strany Nájemce ve smyslu ustanovení § 9 odst. 3 zák. č. 116/1990 Sb. Nájemce je oprávněn a povinen užívat a udržovat Označení v provedení a umístění, jaké bylo na počátku nájmu.
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 a v Pronajímatelem schválené Projektové dokumentaci. Nájemce je dále povinen přepravovat zboží a materiály do nebo z Prostor pouze vjezdy pro zboží a přes oblasti určené pro služby, jež budou pro tyto účely v Centru vymezeny.

3. Nájemce bude Prostory užívat s náležitou péčí a rozvahou a v souladu se Smlouvou, rozumnými pokyny Pronajímatele, jeho zaměstnanců a Správce centra.
 4. Nájemce nebude bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele umísťovat jakékoli předměty do společných částí Centra.
 5. Nájemce si na svůj náklad zajistí vnitřní ochranu Prostor a zároveň se připojí na bezpečnostní pult Centra, pokud je zřízen. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené tím, že Nájemce nezabezpečí vnitřní ochranu Prostor.
 6. Nájemce, pokud tak již neučinil, je povinen neprodleně po podpisu této Smlouvy sjednat pojištění v rozsahu a způsobem specifikovaným v článku VII. 13 této Smlouvy;
 7. Nájemce je povinen udržovat v Prostorách pořádek, čistotu a Prostory na svůj náklad udržovat a provádět běžné opravy, kterými se rozumí opravy v rámci běžné údržby podle §§ 5 a 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., v platném znění, s tím, že ve vyhlášce uvedená částka 300 Kč se dohodou Stran zvyšuje na částku 10.000 Kč.
 8. Nájemce se zavazuje řádně dodržovat tuto Smlouvu, i provozní řád Centra, který je provozní a technickou příručkou Centra (dále jen „Provozní řád“) a který mu bude předán Pronajímatelem nejpozději ke dni předání Prostor Nájemci;
 9. Nájemce je povinen provádět opravy a údržbu Prostor podle bodu 7 výše na své náklady a nebezpečí. Tyto opravy, údržba a instalace musí být prováděny v souladu se současnými stavebně-technickými poznatky, s platnými právními předpisy, normami ČSN, a Provozním řádem.
 10. Nájemce zabezpečí úkoly protipožární ochrany podle zákona č. 133/1985 Sb., o protipožární ochraně v platném znění a bude dodržovat veškeré jiné bezpečnostní požadavky a Provozní řád.
 11. Nájemce není oprávněn provádět jakékoli stavební úpravy (s výjimkou odstraňování havárií, úprav plynoucích ze změn právní úpravy nebo prací a úprav, kterou Pronajímatel prokazatelně bezdůvodně zakázal) v Prostorách bez předchozího výslovného písemného souhlasu Pronajímatele pro každý jednotlivý případ.
 12. Zařizovací práce a/nebo Stavební úpravy Nájemce odsouhlasené Pronajímatelem a jiné práce ze strany Nájemce vyžadované nebo povolené podle této Smlouvy budou Nájemcem prováděny vždy takovým způsobem, aby nenarušovaly řádný chod Centra, nezpůsobovaly nepřiměřenou hlučnost, vibrace nebo pachy, které by obtěžovaly jakékoliv jiné nájemce užívající přilehlé a/nebo sousedící prostory, nebo jakékoliv jiné uživatele či návštěvníky Centra ani nezpůsobovaly žádné škody jakékoli osobě, kvalitně a odborným způsobem
 13. Nájemce prohlašuje, že má uzavřenu a bude po celou Dobu nájmu udržovat v účinnosti pojistnou smlouvu pokrývající rizika provozu Prostor Nájemcem.“
- 3.8 Článek VIII. Stávající nájemní smlouvy se nahrazuje následujícím zněním:

„VIII. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

1. Pronajímatel bude provádět všechny opravy a údržbu Prostor a Budovy tak, 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.

2. Pronajímatel má právo provádět takové práce vně Prostor, o nichž Pronajímatel zcela dle vlastního uvážení rozhodne, a to bez nároku, námitek nebo zásahu ze strany Nájemce (za předpokladu, že Pronajímatel tím Nájemci nezpůsobí zásadní problémy a odstraní veškerou škodu způsobenou na Prostorách), vždy však za podmínky, že těmito pracemi nebude omezen nebo nepřiměřeně ztížen provoz Prostor (s výjimkou havarijních situací a revizních oprav, které nesou odkladu), předchozího písemného oznámení zaslaného Nájemci v dostatečném předstihu a za přítomnosti zástupce Nájemce (s výjimkou havarijních situací a revizních oprav, které nesou odkladu, kdy takové písemné oznámení není zapotřebí; V takovém případě Nájemce zajistí, aby v mimopracovní době bylo možné vstupovat do Prostor i v jeho nepřítomnosti, a to v případě hrozící havárie, požáru či jiné události ohrožující Prostory, případně celý objekt Centra. Proto Nájemce předá Pronajímateli nebo Správci centra klíč k Prostorům v zapečetěné obálce (razítko a podpis Nájemce- vedoucího pošty přes chlopně). O použití tohoto klíče bude sepsán protokol, který na požádání předloží Pronajímatel nebo Správce centra Nájemci k nahlédnutí. Pronajímatel nebo Správce Centra v těchto případech bude neprodleně Nájemce nebo jeho oprávněného zástupce informovat o použití tohoto klíče a umožní Nájemci klíč opětovně zapečetit. Pronajímatel a/nebo Správce centra umožní Nájemci namátkovou kontrolu neporušenosti tohoto klíče.
3. Pronajímatel poskytne ve prospěch Prostor následující služby nebo zajistí, aby byly následující služby takto poskytnuty:
- (a) Dodávky médií z inženýrských sítí a telefonní linky: Pronajímatel bude poskytovat Nájemci veškerou nezbytnou spolupráci, tak aby byla Budova zásobena dostatečnými dodávkami z inženýrských sítí a Nájemce mohl užívat telefonní linky.
 - (b) Dojde-li k jakékoli poruše v dodávkách vody, odpadních zařízení, elektřiny, tepla, telekomunikací nebo jiných systémů nebo služeb dodávaným Prostorům, Pronajímatel poskytne Nájemci ihned, jakmile se o takové poruše dozví, veškerou nezbytnou spolupráci s cílem odstranit poruchu, co nejdříve to bude možné.
 - (c) neomezený příjezd nákladních a dodávkových vozidel Nájemce a jeho dodavatelů ke služebnímu vchodu Prostor přes podzemní parkoviště Centra, jak je vyznačeno na plánu připojeném jako Příloha 7.
 - (d) instalaci antény pro přenos dat na střeše Centra (hmotnost celého zařízení do 30 kg). Instalace a technické řešení připojení antény bude před vlastní realizací projednáno s Pronajímatelem.
4. Kterákoliv Strana je oprávněna postoupit své pohledávky a závazky z této Smlouvy či tyto převést, na jakoukoli třetí osobu bez předchozího souhlasu druhé Strany. Vyzvaná Strana podepíše, do deseti (10) Pracovních dnů po výzvě Strany, která práva a povinnosti postupuje podle tohoto článku, takové dokumenty, které mohou být vyžadovány postupitelem nebo postupníkem za účelem převodu nebo postoupení Smlouvy, resp. práv a povinností ze Smlouvy.“

3.9 Článek IX. Stávající nájemní smlouvy se nahrazuje následujícím zněním:

„IX. ZAJIŠTĚNÍ

1. Předě dnem podpisu této Smlouvy Nájemce poskytl Pronajímateli Zajištění ve formě Kauce. Nejpozději do deseti (10) kalendářních dnů ode Dne zahájení užívání Nájemce doplní výši Kauce tak, aby výše Kauce, kterou je Pronajímatel oprávněn čerpat, byla po celou Dobu nájmu rovna třem (3) měsíčním platbám Nájemného.



2. 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 Pronajímatel nepoužitou část Zajištění Nájemci do jednoho (1) měsíce od podpisu předávacího protokolu, na základě kterého Nájemce odevzdá Prostory zpět Pronajímateli. Při navrácení Kauce se zohlední úročení Kauce podle této Smlouvy. Nájemce je povinen po celou dobu účinnosti této Smlouvy udržovat Zajištění ve výši stanovené v článku IX. 1 této Smlouvy a doplnit Zajištění do dvacet jedna (21) dnů poté, co se Zajištění dostane pod tuto výši a Pronajímatel vyzve Nájemce k doplnění. Pokud Nájemce poruší tuto povinnost a nápravu nesjedná ani v náhradní sedmidenní lhůtě, kterou Nájemci Pronajímatel poskytne v rámci písemného upozornění (a kdy taková lhůta poběží ode dne doručení takového oznámení), bude povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši rovnající se jednomu (1) měsíčnímu Nájemnému.“

3.10 Článek X. Stávající nájemní smlouvy se nahrazuje následujícím zněním:

„X. Ukončení Smlouvy

1. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu na základě následujících výpovědních důvodů :

- 1.1. Prostory se stanou bez zavinění Nájemce zcela nezpůsobilé ke smluvenému užívání po dobu delší než jeden (1) nepřetržitě trvající měsíc. Po dobu, kdy Nájemce Prostory nemůže užívat pro účely této Smlouvy není Nájemce povinen platit Pronajímateli Nájemné a ostatní platby dle této Smlouvy; nebo
- 1.2 Dojde ke zničení Prostor a Pronajímatel nenabídne do jednoho (1) měsíce ode dne zničení Prostor Nájemci jiné prostory v rámci Centra o obdobné výměře a za obdobných obchodních podmínek.

V případě, že tato Smlouva bude ukončena podle článku X. 1.1 nebo X. 1.2 této Smlouvy, uhradí Pronajímatel Nájemci daňovou zůstatkovou cenu Nájemcem provedeného technického zhodnocení.

2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto Smlouvou na základě výpovědních důvodů uvedených v zákoně č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, a dále na základě následujících důvodů:

- 2.1 Nájemce nesplní povinnost poskytnout Pronajímateli Zajištění v souladu se Smlouvou nebo v souladu se Smlouvou neudrží Zajištění v předepsané výši;
- 2.2 Nájemce si nesjedná nebo neudrží pojištění podle Smlouvy;
- 2.3 v případě, že Nájemce ztratí oprávnění nutná k provozování dle Dohodnutého užívání v Prostorách; nebo
- 2.4 Nájemce provede jakékoli stavební úpravy, pro které je nezbytné stavební povolení nebo ohlášení, v Prostorách bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele pro každý jednotlivý případ provádění takových prací.

3. Strany se dohodly, že pro případ výpovědi kterékoli Strany bude běžet výpovědní doba šesti (6) měsíců, která plyne ode dne doručení výpovědi.

4. V souladu s § 14 odst. (b) zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, se Strany dohodly, že závazky a práva z této Smlouvy přecházejí i na právního nástupce obou Stran.“

- 3.11 Článek XI. Stávající nájemní smlouvy se nahrazuje následujícím zněním:

„XI. PŘEDÁNÍ PROSTOR ZPĚT PRONAJÍMATELI

1. Ke dni ukončení nájmu dle této Smlouvy je Nájemce povinen Prostory vyklidit, uvést do původního stavu (pokud se s Pronajímatelem nedohodne jinak) s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a předat je zpět Pronajímateli nejpozději k poslednímu dni Doby nájmu.
2. Pokud Nájemce poruší svou povinnost podle článku XI.1 této Smlouvy, zaplatí Pronajímateli smluvní pokutu ve výši jedné patnáctiny (1/15) Měsíční platby (včetně příslušné sazby DPH), a to až do doby, kdy vyklizené Prostory opustí. Toto ustanovení se však neuplatní, pokud prodlení se splněním uvedené povinnosti Nájemce je způsobeno okolnostmi na straně Pronajímatele.
3. Jestliže se kterákoliv Strana nezúčastní předání Prostor (oznámené písemně doporučeným dopisem, zaslaným nejméně čtrnáct (14) dní před zamýšleným předáním Prostor na adresu uvedenou v článku XII. níže), nebo bezdůvodně odmítne podepsat předávací protokol, bude takový předávací protokol sepsán přítomnou Stranou a bude mít stejný účinek, jako by byl podepsán oběma Stranami.“

- 3.12 Článek XII. Stávající nájemní smlouvy se nahrazuje následujícím zněním:

„XII. OSTATNÍ

1. Adresy pro doručování Oznámení jsou následující:

1.1 V případě Pronajímatele:

NISA - obchodní společnost s.r.o.
Jiráskovo nám.1981/6
120 00 Praha 2

Česká pošta, s.p.
Politických vězňů 909/4

2. Změna doručovací adresy bude považována za oznámenou, pokud tak bylo učiněno v souladu s touto Smlouvou.
3. Pokud není v této Smlouvě výslovně stanoveno jinak, budou veškeré platby podle této Smlouvy prováděny v Kč.

4. Pokud bude výše jakékoliv částky splatné na základě této Smlouvy stanovena pro potřeby této Smlouvy v EUR a tato částka má být na základě této Smlouvy placena v Kč, použije se k určení výše takové částky v Kč aktuální kurs Kč/EUR publikovaný Českou národní bankou ke dni vystavení faktury nebo, pokud taková faktura nebyla včas vystavena, aktuální kurs Kč/EUR publikovaný Českou národní bankou ke dni, kdy byla vystavena. Ke dni, kdy se EUR stane zákonnou měnou (zákonným platidlem) v České republice, budou veškeré platební závazky podle této Nájemní smlouvy uspokojovány v EUR podle směnného kursu stanoveného podle příslušného právního předpisu. Do doby, než bude v České republice EUR zákonnou měnou (zákonným platidlem), pro účely DPH budou používány kurzy podle zákona o DPH.
5. Pokud není v této Smlouvě výslovně stanoveno jinak, jsou veškeré částky uvedené v této Smlouvě uvedeny bez DPH. DPH bude účtována a placena spolu s veškerými platbami podle této Smlouvy ve výši stanovené příslušným právním předpisem v platném znění
6. Nárok na zaplacení jakékoliv smluvní pokuty podle této Smlouvy nevylučuje právo na náhradu škody.
7. Započtení pohledávek bez předchozí písemné dohody Stran je vyloučeno.
8. Osobní údaje Nájemce uvedené v této Smlouvě, případně další osobní údaje, které Pronajímatel získá od Nájemce v souvislosti s uzavřením této Smlouvy, budou zpracovány v databázi Pronajímatele a bude s nimi nakládáno v souladu s právními předpisy upravujícími ochranu osobních údajů. Tyto osobní údaje budou využívány Pronajímatelem za účelem plnění této Smlouvy. Nájemce tímto uděluje Pronajímateli bezpodmínečný souhlas se zpracováním těchto osobních údajů Pronajímatelem na dobu trvání této Smlouvy.
9. Nájemce uděluje pronajímateli souhlas k bezplatnému využití svého loga pro prezentaci Nájemce v Centru. Souhlas je určen pro uvedení v tisku (periodickém i jednorázovém), v orientačním systému, v elektronické podobě a reklamních poutacích. Nájemce se zavazuje předat na požádání Pronajímateli grafické zpracování loga v elektronické podobě. Pronajímatel je povinen zpracovat logo pouze v této podobě, pokud to bude technicky možné a bez zvýšení jinak obvyklých nákladů. Pronajímatel je povinen použít logo k takto sjednanému účelu pouze způsobem, který by nesnížil vážnost Nájemce, ani by nepoškodil jeho good-will nebo historickou hodnotu loga.
10. K porušení závazků z této Smlouvy nedojde, pokud je neplnění daných závazků přímo způsobeno zásahem vyšší moci. Zásahem vyšší moci se rozumí jakákoli neočekávaná událost, jež nezávisí na vůli Strany odvolávající se na zásah vyšší moci, zejména záplavy, požár, přírodní katastrofy, nepříznivé počasí stávký, válečné konflikty, povstání, letecká neštěstí a podobné události. Vyšší mocí se nerozumí změna hospodářské situace kterékoliv Strany (insolventnost apod.), ani změna na trhu s komoditami nebo službami, které kterákoliv Strana poskytuje (např. pokles zájmu o komodity nebo služby nabízené Nájemcem). Pro odstranění jakýchkoli pochybností je ujednáno, že vyšší mocí není ani okolnost způsobená porušením právních předpisů nebo této Smlouvy.
11. Je-li některé z ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné, či stane-li se takovým v budoucnu, je či bude neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné pouze toto ustanovení a nedotýká se to platnosti, účinnosti a vymahatelnosti ostatních ustanovení této Smlouvy. Bez ohledu na výše uvedené se Strany zavazují jednat v dobré víře tak, aby vadné ustanovení bezodkladně nahradily bezvadným, které v nejvyšší možné míře bude odpovídat účelu a obsahu vadného ustanovení.

12. Tato Smlouva tvoří úplnou dohodu mezi Stranami ohledně předmětu této Smlouvy a nahrazují veškeré předchozí rozhovory, jednání, smlouvy a dohody mezi Stranami týkající se předmětu této Smlouvy.
13. Pokud není v této Smlouvě výslovně stanoveno jinak, jakékoliv ustanovení Smlouvy nemůže být žádným způsobem změněno nebo doplněno, pokud není změna nebo doplněk proveden písemně a řádně podepsán tou Stranou, na které lze takovou změnu nebo doplněk vymáhat.“

4. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 4.1 Jazyk Dodatku. Tento Dodatek je uzavřen v českém jazyce. V případě rozporu mezi českou jazykovou verzí a jakýmkoli překladem do jiného jazyka, bude rozhodující česká jazyková verze.

- 4.2 Přílohy Dodatku. K tomuto Dodatku jsou přiloženy následující přílohy:

Příloha 1 – Půdorysný plán Prostor

Příloha 2 – Výpis z katastru nemovitostí týkající se Centra

Příloha 3 – Zařizovací práce Nájemce

Příloha 4 – Výpis z obchodního rejstříku Nájemce

Příloha 5 – Vzor Protokolu

Příloha 6 – Základní stav Prostor

Příloha 7 – Grafické znázornění příjezdu nákladních a dodávkových vozidel Nájemce a jeho dodavatelů ke služebnímu vchodu Prostor přes podzemní parkoviště Centra.

Výše uvedené Přílohy Dodatku v plném rozsahu nahrazují přílohy Stávající nájemní smlouvy uvedené v článku XII.

- 4.2 Stejnopisy. Tento Dodatek je sepsán ve čtyřech (4) stejnopisech, z nichž každá Strana obdrží dvě (2) vyhotovení.
- 4.3 Platnost a účinnost. Tento Dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho podpisu poslední Stranou.
- 4.4 Ostatní ustanovení. Strany činí nesporným, že ke dni účinnosti tohoto Dodatku nejsou mezi Stranami žádné pohledávky ani jiné závazky vzniklé v souvislosti se vztahem mezi Stranami vyplývajícím ze Stávající nájemní smlouvy. Ustanovení Stávající nájemní smlouvy nezměněná tímto Dodatkem zůstávají v platnosti. V případě rozporů mezi Stávající nájemní smlouvou a tímto Dodatkem převažují ustanovení tohoto Dodatku. Po dokončení Zařizovacích prací bude řešeno vypořádání daňové zůstatkové ceny technického zhodnocení, které Nájemce provedl v Centru před podpisem tohoto Dodatku.
- 4.4 Rozhodné právo. Tento Dodatek se řídí českým právem.
- 4.5 Závěrečné prohlášení. Strany si tento Dodatek přečetly a tímto prohlašují, že rozumí jeho obsahu a že jej uzavírají na základě svobodné vůle, ne v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Tento Dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho podpisu oběma Stranami.

NA DŮKAZ ČEHOŽ Strany níže uvedeného dne uzavřely a vzájemně si doručily tento Dodatek.

[podpisy jsou na následující straně]

