
NÁJEMNÍ SMLOUVA

NUSELSKÝ PIVOVAR

mezi

REZIDENCE NUSLE S.R.O.

a

ČESKÁ POŠTA, S.P.

CMS Cameron McKenna Nabarro Olswang, advokáti, v.o.s.

Palladium

Na Poříčí 1079/3a

110 00 Praha 1

T +420 296 798 111

F +420 296 798 000

cms.law

OBSAH

1.	REALIZACE PROSTOR.....	2
2.	PŘEDÁNÍ PROSTOR.....	5
3.	DOBA NÁJMU	6
4.	PŘEDMĚT NÁJMU.....	6
5.	NÁJEMNÉ, POPLATEK ZA SLUŽBU A PŘÍMÉ PROVOZNÍ NÁKLADY	7
6.	PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE	13
7.	PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE	16
8.	DALŠÍ POVINNOSTI NÁJEMCE.....	19
9.	OSTATNÍ USTANOVENÍ	23
10.	OZNÁMENÍ.....	25
11.	ZAJIŠTĚNÍ POVINNOSTÍ NÁJEMCE	26
12.	UKONČENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY	28
13.	ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ	32

TATO NÁJEMNÍ SMLOUVA (dále jen „**Nájemní smlouva**“) se uzavírá v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**Občanský zákoník**“) mezi:

- (1) **Rezidence Nusle s.r.o.**, společnost s ručením omezeným založená v souladu se zákony České republiky, se sídlem Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 047 74 647, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 252889 (dále jen „**Pronajímatel**“); a
- (2) **Česká pošta, s.p.**, státní podnik založený v souladu se zákony České republiky, se sídlem Praha 1, Politických vězňů 909/4, PSČ 225 99, IČO: 471 14 983, zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka A 7565 (dále jen „**Nájemce**“; Pronajímatel a Nájemce společně dále jen „**Smluvní strany**“ a jednotlivě „**Smluvní strana**“).

PREAMBULE

- (A) Pronajímatel je vlastníkem pozemků parc. č. 5/1, 5/2, 5/3, 5/4, 5/5, 5/7, 8/1, 8/2, 11/1, 11/2, 11/6, 12/1, 12/5, 12/9, 12/10, 12/11, 14/1, 14/5, 3025/1, 3025/5, 3026/1, 3026/2 a 3026/3 v katastrálním území Nusle, obec Praha, zapsaných na LV č. 1152, u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (uvedené pozemky dále společně jen „**Pozemky**“).
- (B) Pronajímatel má v úmyslu postavit a zčásti zrekonstruovat na Pozemcích rezidenčně-obchodní centrum, označované jako Nuselský pivovar, přičemž toto je znázorněno na situačním plánu tvořícím Přílohu A1 této Nájemní smlouvy (Pozemky společně s rezidenčně-obchodním centrem, které bude jejich součástí, dále jen „**Centrum**“). Centrum je ke dni podpisu této Nájemní smlouvy ve výstavbě a rekonstrukci.
- (C) Centrum je součástí širšího areálu, který kromě Centra dále zahrnuje také území znázorněné na situačním plánu tvořícím Přílohu A1 této Nájemní smlouvy (dále jen „**Areál**“).
- (D) Nájemce si přeje pronajmout od Pronajímatele prostory sloužící podnikání umístěné v rámci Centra v budově, která je vyznačena na situačním plánu tvořícím Přílohu A1 této Nájemní smlouvy (dále jen „**Budova**“), a to obchodní prostory o předpokládané výměře 374,52 m² (dále jen „**Předpokládaná výměra Obchodních prostor**“) umístěné v prvním (1.) nadzemním podlaží Budovy a vyznačené na půdorysném plánu připojeném jako Příloha A2 této Nájemní smlouvy (dále jen „**Obchodní prostory**“ nebo jen „**Prostory**“), a Pronajímatel si přeje poskytnout Nájemci uvedené Prostory do užívání za podmínek uvedených v této Nájemní smlouvě.
- (E) Nájemce prohlašuje, že má zájem si Prostory pronajmout pro účely stanovené touto Nájemní smlouvou ode Dne začátku nájmu po celou Dobu nájmu (jak jsou oba tyto termíny definovány v článku 3.1), a to jako prostory pro provoz podnikatelské činnosti Nájemce, tj. pobočky pro poskytování služeb České pošty (dále jen „**Předmět podnikání**“) a za podmínek stanovených v této Nájemní smlouvě (dále jen „**Povolené užívání**“).
- (F) Smluvní strany mají v úmyslu touto Nájemní smlouvou upravit svůj vztah, který se týká nájmu Prostor Nájemcem, a stanovit podmínky nájmu.

1. REALIZACE PROSTOR

- 1.1 Pronajímatel se za níže uvedených podmínek zavazuje na své náklady vybudovat a dokončit Prostory v rámci Budovy v souladu se specifikacemi/položkami, za jejichž realizaci dle

Přílohy C této Nájemní smlouvy odpovídá Pronajímatel (dále jen „**Zařizovací práce**“), a v souladu s tzv. bílou knihou Nájemce, která tvoří Přílohu J této Nájemní smlouvy a platnými právními předpisy České republiky a závaznými českými technickými normami.

- 1.2 Za podmínky, že Nájemce splní svou povinnost poskytnout Pronajímateli Bankovní záruku a/nebo Jistotu dle článku 11, a Podklady pro Projekt realizace dle článku 1.3, zavazuje se Pronajímatel zajistit zpracování architektonických výkresů, plánů, projektové dokumentace a harmonogramů týkajících se provedení Zařizovacích prací (dále jen „**Projekt realizace**“), a předložit Nájemci k akceptaci Projekt realizace do čtyř (4) měsíců poté, co od Nájemce obdržel kompletní Podklady pro Projekt realizace, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak. V této souvislosti se Nájemce zavazuje poskytnout Pronajímateli během celé doby přípravy Projektu realizace neprodleně veškerou potřebnou součinnost, a to vzhledem ke všem činnostem uvedeným v tomto článku 1.
- 1.3 Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli podklady a informace nezbytné pro vypracování a dokončení Projektu realizace, zejména (i) technickou specifikaci a plán umístění (*space plan*) Zařizovacích prací podepsané Nájemcem nejpozději do třiceti (30) dnů od podpisu této Nájemní smlouvy a (ii) kompletní schválený projekt interiéru (včetně zadání umístění koncových prvků) podepsaný osobou pověřenou Nájemcem nejpozději 31. května 2024 (dále jen „**Podklady pro Projekt realizace**“). V případě, že bude Nájemce v prodlení s poskytnutím Podkladů pro Projekt realizace nebo součinnosti Pronajímateli, dohodly se Smluvní strany, že termín k dokončení Projektu realizace dle článku 1.2 se prodlužuje o počet dnů prodlení Nájemce se splněním příslušné povinnosti.
- 1.4 Během přípravy Projektu realizace bude Pronajímatel průběžně informovat a seznamovat Nájemce (případně jeho technického zástupce) se stavem zpracování Projektu realizace a požadavcích Pronajímatele na součinnost Nájemce. Pronajímatel se zavazuje předložit Nájemci a konzultovat s ním ev. záměny materiálů s cílem udržet nebo snížit cenu realizace, přičemž Pronajímatel při rozhodování zohlední odůvodněné připomínky Nájemce. Neprodleně poté, co Pronajímatel dokončí Projekt realizace, předloží ho Nájemci ke schválení. V případě, že se Nájemce k Projektu realizace nevyjádří ve lhůtě deseti (10) pracovních dnů ode dne jeho předložení Pronajímatelem, platí, že Nájemce Projekt realizace schválil. V případě, že Nájemce vznesl k Projektu realizace řádně odůvodněné připomínky (týkající se výlučně nesouladu Projektu realizace s Podklady pro Projekt realizace či souladu se zákonnými požadavky bezpečnosti poštovního provozu), je Pronajímatel povinen ve lhůtě deseti (10) pracovních dnů ode dne doručení připomínek Nájemce Projekt realizace upravit dle těchto připomínek, pokud je taková úprava možná, je v souladu s navrženým designem Budovy a neodporuje právním předpisům, závazným či doporučeným českým technickým normám nebo stavebnímu povolení, jinému správnímu rozhodnutí či skutečnosti týkající se výstavby Budovy a/nebo Centra. Neprodleně po provedení úprav Pronajímatel předloží upravený Projekt realizace Nájemci ke schválení ve lhůtě deseti (10) pracovních dnů. Předchozí věta se použije přiměřeně s tím, že případné další připomínky Nájemce se mohou týkat pouze nesprávně či neúplně zpracovaných původních připomínek Nájemce k Projektu realizace či jiných změn v něm provedených Pronajímatelem, které dle tohoto článku nejsou vyloučeny.
- 1.5 Poté, co bude vypracován Projekt realizace, Pronajímatel požádá o nezbytné správní povolení týkající se provádění Zařizovacích prací, včetně povolení změny stavby před dokončením,

bude-li nutné. Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli veškerou potřebnou součinnost a spolupráci, které bude potřeba (i) pro získání příslušných správních povolení k provádění Zařizovacích prací, (ii) k samotnému provádění Zařizovacích prací, a (iii) při řešení námitek účastníků řízení, připomínek stavebního úřadu a/nebo dotčených orgánů státní správy, a to nejpozději do dvou (2) pracovních dnů od žádosti Pronajímatele.

- 1.6 Pronajímatel neodpovídá za úplnost a správnost informací poskytnutých Nájemcem pro účely získání příslušných správních povolení, ani za zpoždění s realizací Zařizovacích prací s tím související, a to zejména pokud příslušný stavební úřad nevydá taková povolení z důvodu, že informace poskytnuté Nájemcem jsou nedostatečné nebo nesprávné, nebo protože Nájemce v této souvislosti neposkytl Pronajímateli odpovídající součinnost, za což odpovídá výlučně Nájemce. Pronajímatel Nájemce bez zbytečného odkladu vyzve k případnému doplnění či vyjasnění jakýchkoliv nedostatků předaných podkladů. S výjimkou výše uvedeného odpovídá za kompletnost a správnost projektové dokumentace Pronajímatel.
- 1.7 Po vypracování Projektu realizace a vydání všech nezbytných správních povolení umožňujících provádění Zařizovacích prací je možné provádět úpravy Projektu realizace pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, přičemž veškeré náklady na tyto úpravy Projektu realizace ponese Nájemce.
- 1.8 Po vypracování Projektu realizace a vydání všech nezbytných správních povolení umožňujících provádění Zařizovacích prací Pronajímatel provede v Prostorech Zařizovací práce v souladu s Projektem realizace, přičemž náklady na provedení Zařizovacích prací ponese Pronajímatel.
- 1.9 Náklady na vypracování Projektu realizace a provedení Zařizovacích prací (dále jen „**Náklady ZP**“) mimo jiné zahrnují:
 - 1.9.1 náklady (cenu) za zhotovení Projektu realizace;
 - 1.9.2 náklady, které vzniknou Pronajímateli v souvislosti s obstaráváním příslušných stanovisek týkajících se provedení Zařizovacích prací;
 - 1.9.3 náklady, které vzniknou Pronajímateli v souvislosti s obstaráváním příslušných správních povolení týkajících se provedení Zařizovacích prací, a to včetně těch, které se týkají dokončení stavby a jejího užívání;
 - 1.9.4 náklady na provedení a dokončení Zařizovacích prací;
 - 1.9.5 náklady na pořízení dokumentace skutečného provedení Zařizovacích prací.
- 1.10 Příloha I této Nájemní smlouvy obsahuje předběžné informativní nacenění Nákladů ZP (dále jen „**Informativní nacenění**“). Smluvní strany však výslovně souhlasí, že předběžné odhadované Náklady ZP uvedené v Informativním nacenění (dále jen „**Odhadované Náklady ZP**“) nejsou závazné a že skutečné konečné Náklady ZP (dále jen „**Skutečné Náklady ZP**“) se mohou lišit. Smluvní strany se však v tomto ohledu dohodly na následujících principech:
 - 1.10.1 Pronajímatel bude při realizaci Zařizovacích prací používat materiály, které jsou nákladově efektivní, se zohledněním preference Nájemce, charakteru stavebních prací a standardu projektu;

- 1.10.2 použití jiných materiálů než předvídaných v Informativním nacenění nebo standardním řešení projektu, v důsledku kterého, by mohlo dojít k navýšení Nákladů ZP, bude předem konzultováno s Nájemcem; a
- 1.10.3 preferovaným řešením je, aby Skutečné Náklady ZP v co největší možné míře odpovídaly Odhadovaným Nákladům ZP; navýšení Nákladů ZP oproti Odhadovaným nákladům ZP je až druhořadou variantou pro případ, že jiné řešení se společně nepodaří nalézt.
- 1.11 Pokud Nájemce bude požadovat, aby určitou část Zařizovacích prací dodal určitý dodavatel, je povinen o tom informovat Pronajímatele nejpozději do konce lhůty pro předložení Podkladů pro Projekt realizace, přičemž konkrétní podmínky provedení těchto prací podléhají předchozímu písemnému schválení Pronajímatelem, respektive jeho dohodě s příslušným dodavatelem. Pokud Pronajímatel použije dodavatele požadovaného Nájemcem, může Pronajímatel pro účely stanovení Skutečných Nákladů ZP navýšit cenu takového dodavatele ohledně příslušných Zařizovacích prací o deset procent (10 %) (koordinační přírážka).
- 1.12 Až bude Pronajímatel považovat Zařizovací práce za dokončené, podá žádost o vydání (i) kolaudačního souhlasu, nebo (ii) pravomocného povolení k předčasnému užívání stavby před jejím dokončením nebo povolení ke zkušebnímu provozu (včetně dodatků a/nebo rozšíření jakéhokoli existujícího povolení), nebo (iii) jiného správního povolení, pokud nebude postačovat k užívání Prostor pouze existence právní skutečnosti v souladu se stavebním zákonem, na jejímž základě bude možné Prostory, včetně Zařizovacích prací, užívat jako prostor sloužící podnikání dle Povoleného užívání (dále jen „**Povolení pro Prostory**“). Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli pro tento účel jakékoliv další nebo doplňující informace a dokumenty a veškerou požadovanou součinnost, a to do pěti (5) pracovních dnů od žádosti Pronajímatele. Povinnosti Smluvních stran uvedené v tomto článku platí i pro případ, že nejprve bude získáno dočasné povolení k užívání Prostor a následně bude nutné získat konečný kolaudační souhlas.
- 1.13 V případě, že bude vydání Povolení pro Prostory vyžadovat zařízení Prostor nábytkem či jinými zařizovacími předměty nad rámec Zařizovacích prací, zavazuje se Pronajímatel o této skutečnosti informovat Nájemce bez zbytečného odkladu a alespoň čtyřicet-pět (45) dnů před termínem k němuž mají být Prostory zařízeny. Nájemce se zavazuje zajistit zařízení Prostor dle předchozí věty bez zbytečného odkladu.
- 1.14 Pronajímatel neodpovídá za úplnost a správnost informací poskytnutých Nájemcem pro účely získání Povolení pro Prostory, ani za posunutí termínu předání Prostor s tím související, a to zejména pokud příslušný stavební úřad nevydá Povolení pro Prostory z důvodu, že informace poskytnuté Nájemcem jsou nedostatečné nebo nesprávné, nebo protože Nájemce v této souvislosti neposkytl Pronajímateli odpovídající součinnost nebo nezajistil zařízení Prostor dle článku 1.13, za což odpovídá výlučně Nájemce.
- 1.15 Pokud Nájemce poruší svoji povinnost dodat Pronajímateli Podklady pro Projekt realizace nebo poskytnout Pronajímateli nezbytnou součinnost při přípravě Projektu realizace, provedení Zařizovacích prací a/nebo získání Povolení pro Prostory či jiných správních rozhodnutí týkajících se Zařizovacích prací a/nebo nezajistí zařízení Prostor dle článku 1.13, a v důsledku toho dojde ke zpoždění dokončení Zařizovacích prací a/nebo vydání Povolení pro Prostory, které je předpokládáno na 28. února 2025, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši denního Nájemného za každý den takového zpoždění

počínaje prvním dnem předpokládaného dne vydání Povolení pro Prostory, a konče dnem převzetí Prostor Nájemcem.

2. PŘEDÁNÍ PROSTOR

2.1 V okamžiku, kdy to bude technicky možné s ohledem na průběh výstavby Centra, a pokud budou splněny veškeré následující podmínky:

2.1.1 Nájemce předal Pronajímateli Bankovní záruku dle článku 11.1 nebo uhradil Pronajímateli Jistotu v plné výši v souladu s článkem 11.10;

2.1.2 Nájemce uzavřel příslušné pojistné smlouvy a jejich kopie či potvrzení o uzavření předložil Pronajímateli v souladu s článkem 8.6;

2.1.3 bylo vydáno pravomocné Povolení pro Prostory; a

2.1.4 byl podepsaný dodatek potvrzující výši Nájemného dle článku 5.1.2.

(respektive pokud Pronajímatel písemně oznámí Nájemci, že na splnění některé podmínky uvedené v tomto článku netrvá) a Nájemce nebude v prodlení se splněním jakékoli své povinnosti dle této Nájemní smlouvy, předá Pronajímatel Prostory Nájemci. Pronajímatel vyzve Nájemce k převzetí Prostor v den uvedený v takové výzvě, který nastane nejméně deset (10) a nejvíce třicet (30) dnů po doručení výzvy k převzetí Prostor Nájemci (dále jen „**Den předání**“).

2.2 V Den předání předá Pronajímatel Prostory Nájemci ve stavu po provedení Zařizovacích prací a Nájemce Prostory od Pronajímatele takto převezme, o čemž bude vyhotoven a podepsán předávací protokol, jehož vzor tvoří Přílohu B této Nájemní smlouvy (dále jen „**Předávací protokol**“). Nájemce je povinen Prostory od Pronajímatele převzít a podepsat Předávací protokol, pokud jsou předávané Prostory ve stavu odpovídajícím Nájemní smlouvě a prosty zásadních vad bránících řádnému Povolenému užívání. Při předání Prostor Nájemce potvrdí podpisem Předávacího protokolu, že si Prostory prohlédl, Prostory jsou vhodné pro Povolené užívání, dobře se seznámil s charakterem Budovy a Prostor a rovněž se způsobem jejich provozování a je seznámen s jejich umístěním a také stavem, ve kterém se nacházejí při předání. Předáním a převzetím Prostor přechází na Nájemce plná odpovědnost za Prostory, včetně odpovědnosti za újmu. Obecné principy správy, organizace a provozu Centra budou obsaženy v provozním řádu Centra (dále jen „**Provozní řád**“), který bude pro Nájemce při užívání Prostor závazný. Zkrácený návrh Provozního řádu tvoří Přílohu G této Nájemní smlouvy a Pronajímatel je oprávněn jej rozšířit a doplňovat v souladu s a způsobem uvedeným v článku 8.2.2 této Nájemní smlouvy.

2.3 Nejpozději do Dne předání Pronajímatel zajistí změření podlahové plochy Prostor dle standardu měření směrnice GIF („*Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung*“). Na základě přeměření bude stanovena podlahová plocha Obchodních prostor po přeměření (dále jen „**Čistá výměra Obchodních prostor**“), která bude použita pro výpočet Nájemného za Obchodní prostory (dle článku 5.1.1) a Poplatku za službu (dle článku 5.2.3) včetně jeho záloh (dle článku 5.4).

2.4 Podlahové plochy po přeměření uvedou Smluvní strany do Předávacího protokolu a, požádá-li o to Pronajímatel, rovněž uzavřou dodatek k této Nájemní smlouvě potvrzující podlahové plochy po přeměření. Nájemce tímto výslovně potvrzuje a souhlasí, že kromě výše uvedeného nebude mít Nájemce žádný jiný nárok nebo právo související s rozdílem ve výměrách

2.5 Veškeré spory týkající se výměry Prostor budou neprodleně předány k řešení nezávislému znalci jmenovanému Pronajímatelem (dále jen „**Znalec**“), který působí jako znalec v oboru stavebnictví. Smluvní strany předloží svá písemná stanoviska týkající se daného sporu do sedmi (7) dnů ode dne, kdy bude jmenování Znalce oznámeno Nájemci. Znalec vydá své rozhodnutí v co nejkratší možné lhůtě. Náklady vzniklé v souvislosti s vyhotovením znaleckého posudku ponese Smluvní strana, jejíž názor ohledně výměry Prostor se dle výsledného posudku Znalce ukázal jako nesprávný. Rozhodnutí Znalce bude konečné a pro Smluvní strany závazné.

3.1 Nájem dle této Nájemní smlouvy začíná dnem následujícím po Dni předání (dále jen „**Den začátku nájmu**“) a je uzavřen na dobu XXXX ode Dne začátku nájmu (dále jen „**Doba nájmu**“).

3.3 Pronajímatel má právo odmítnout výše uvedené právo Nájemce na prodloužení Doby nájmu z kterýchkoli níže uvedených důvodů:

3.3.2 Nájemce se dopustil předchozích opakovaných a/nebo trvalých porušení svých povinností na základě této Nájemní smlouvy bez ohledu na to, zda tato porušení mohla být nebo byla následně napravena; nebo

3.4 Nájemce má právo předčasně ukončit nájem dle této Nájemní smlouvy bez uvedení důvodu za předpokladu, že (i) Pronajímateli písemně oznámí svůj úmysl předčasně ukončit nájem dle této Nájemní smlouvy, přičemž toto oznámení je Nájemce oprávněn učinit nejdříve po uplynutí XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (dále jen „**Oznámení o předčasném ukončení**“) a že (ii) uhradí Pronajímateli Kompenzaci za předčasné ukončení definovanou v článku 3.5 níže nejpozději do deseti (10) pracovních dnů ode dne doručení Oznámení o předčasném ukončení Pronajímateli. Pokud Nájemce řádně splní obě podmínky uvedené v předchozí větě ve

stanovených lhůtách, bude tato Nájemní smlouva ukončena k poslednímu dni sedmdesátého druhého (72.) měsíce Doby nájmu (dále jen „**Den předčasného ukončení**“). V opačném případě právo Nájemce na předčasné ukončení této Nájemní smlouvy zaniká a nájem dle této Nájemní smlouvy trvá až do konce původně sjednané Doby nájmu.

- 3.5 Pokud Nájemce řádně doručí Pronajímateli Oznámení o předčasném ukončení ve lhůtě dle článku 3.4, je povinen dále uhradit Pronajímateli jednorázovou kompenzaci ušlého nájemného a nákladů spojených se znovuobsazením Prostor (dále jen „**Kompenzace za předčasné ukončení**“), a to ve výši odpovídající součtu níže uvedených částek:

3.5.1 částka ve výši aktuálního dvanácti (12) měsíčního Nájemného; a

3.5.2 poměrná částka Skutečných nákladů ZP, která bude stanovena na základě následujícího vzorce: $(A \div B \times C)$, kde A = Skutečné náklady ZP; B = celkový počet měsíců původně sjednané Doby nájmu; a C = počet měsíců zbývajících ode Dne Předčasného ukončení do konce původně sjednané Doby nájmu.

4. PŘEDMĚT NÁJMU

- 4.1 Předmětem nájmu podle této Nájemní smlouvy jsou Prostory.

- 4.2 Pronajímatel za podmínek stanovených v této Nájemní smlouvě tímto dává ode Dne začátku nájmu Prostory do nájmu (dočasného užívání) Nájemci jako prostor sloužící k podnikání Nájemce a Nájemce nájem Prostor za podmínek této Nájemní smlouvy přijímá a zavazuje se hradit Pronajímateli (a/nebo třetí osobě určené k tomuto účelu Pronajímatelem) během celé Doby nájmu Nájemné, Poplatek za službu a Přímé provozní náklady (jak jsou všechny tyto pojmy definovány v článku 5), včetně zálohových plateb na ně (dále společně také jako „**Platby**“) a další platby ve lhůtách a za podmínek stanovených touto Nájemní smlouvou.

- 4.3 Ve spojení s užíváním Prostor je Nájemce oprávněn užívat, za podmínek stanovených v této Nájemní smlouvě a v rozsahu důvodně nezbytném pro užívání Prostor a způsobem neomezujícím ostatní nájemce nebo uživatele Budovy, ty společné prostory Budovy, které jsou Pronajímatelem určeny k nevýlučnému užívání Nájemcem, Pronajímatelem, jinými nájemci nebo uživateli Budovy nebo veřejností (dále jen „**Společné prostory**“).

- 4.4 Nájemce není oprávněn bez předchozího souhlasu Pronajímatele umístit do Prostor své sídlo.

- 4.5 Účelem nájmu podle této Nájemní smlouvy je Povolné užívání Prostor Nájemcem v rozsahu příslušných stavebnětechnických a provozních parametrů schválených příslušnými úřady a v souladu s nimi.

5. NÁJEMNÉ, POPLATEK ZA SLUŽBU A PŘÍMÉ PROVOZNÍ NÁKLADY

5.1 Nájemné

- 5.1.1 S přihlédnutím k ustanovení článku 5.7.1 je Nájemce povinen ode Dne začátku nájmu po celou Dobu nájmu hradit Pronajímateli nájemné za Obchodní prostory ve výši 13,33 EUR (slovy: třináct euro a třicet tři centů) (bez DPH) za metr čtvereční (m²) Čisté výměry Obchodních prostor za měsíc (dále jen „**Nájemné za Obchodní prostory**“ nebo jen „**Nájemné**“).

- 5.1.2 Výše Nájemného může být, kromě případů dle článku 5.7, Pronajímatelem jednostranně navýšena s účinností ode Dne začátku nájmu, a to následujícím způsobem:

XX
XX
XX

XX
XX

XX
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Pro vyloučení pochybností Smluvní strany potvrzují, že takto zvýšené Nájemné nesmí přesáhnout výši nájemného v místě a čase obvyklou za odpovídající Prostory s ohledem na standard provedení Prostor. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany dále potvrzují, že částka zvýšeného Nájemného podléhá indexaci dle článku 5.7. Smluvní strany se dohodly, že pro účely přepočtu z českých korun na eura bude použit devizový kurz střed zveřejněný Českou národní bankou ke dni vystavení posledního daňového dokladu generálním dodavatelem Zařizovacích prací přede Dnem předání.

- 5.1.3 Na výzvu Pronajímatele se Nájemce zavazuje podepsat písemný dodatek k této Nájemní smlouvě potvrzující výši Nájemného dle článku 5.1.2, a to do třiceti (30) dnů od předložení takového dodatku. Podpis tohoto dodatku však nemá vliv na účinnost navýšení Nájemného dle článku 5.1.2.
- 5.1.4 V případě uplatnění práva na prodloužení dle článku 3.2 bude výše Nájemného od prvního dne prodloužené Doby nájmu činit XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (bez DPH) za metr čtvereční (m²) Čisté výměry Obchodních prostor za měsíc, tato částka podléhá indexaci v souladu s článkem 5.7.

5.2 Poplatek za službu

- 5.2.1 Nájemce je dále povinen hradit Pronajímateli poplatek za službu, jež je platbou za službu poskytnutou Pronajímatelem Nájemci v souvislosti s nájmem Obchodních prostor s tím, že výše této platby se stanoví jako podíl Nájemce na veškerých nákladech souvisejících se správou, údržbou a provozem obchodní části Budovy vyznačené na plánu připojeném jako Příloha A1 (dále jen „**Obchodní část Budovy**“), a Budovy, Centra a Areálu (dále jen „**Poplatek za službu**“), a to ode Dne předání až do konce Doby nájmu.
- 5.2.2 Služba poskytovaná Pronajímatelem je specifikována v Příloze F této Nájemní smlouvy (dále jen „**Služba**“), s tím, že Služba může být průběžně měněna Pronajímatelem. Náklady na Službu (dále jen „**Náklady**“) zahrnují veškeré poplatky, náklady, úhrady, výdaje a jiné platby vynaložené za Službu a dále také

výdaje Pronajímatele na pojištění a daň z nemovitosti v souvislosti s Centrem. Smluvní strany tímto prohlašují, že ustanovení Občanského zákoníku o poskytování služeb souvisejících s nájmem bytu se v souvislosti s touto Nájemní smlouvou nepoužijí.

- 5.2.3 Podíl Nájemce na Nákladech za Obchodní část Budovy se stanoví jako poměr Čisté výměry Obchodních prostor k celkové pronajímatelné ploše obchodních prostor v Obchodní části Budovy, přičemž způsob výpočtu tohoto podílu (a případných dalších podílů Nájemce sloužících pro účely rozúčtování Nákladů za Budovu, Centrum a Areál jako celek) je detailněji stanoven v Příloze F této Nájemní smlouvy. Dojde-li v Areálu, Centru, Budově, Obchodní části Budovy, Společných prostorech a/nebo Obchodních prostorech ke změnám, příslušný poměr bude automaticky přiměřeně upraven a Pronajímatel sdělí Nájemci takto nově upravený poměr. Tento poměr slouží výlučně pro účely účtování Poplatku za službu.

5.3 Přímé provozní náklady

- 5.3.1 Nájemce je povinen hradit Pronajímateli ode Dne předání až do konce Doby nájmu náklady na samostatně měřené energie a služby týkající se výlučně užívání a provozu Obchodních prostor (zejména spotřeby vody, elektrické energie, chladu a tepla a případně plynu) (dále jen „**Přímé provozní náklady**“), pokud jsou tyto poskytovány Pronajímatelem (přímo nebo prostřednictvím správce Centra či jiné třetí strany). Specifikace Přímých provozních nákladů ke Dni předání bude uvedena v Předávacím protokolu. Veškeré samostatně měřitelné služby poskytované do Obchodních prostor budou účtovány Nájemci podle hodnot skutečně spotřebovaných Nájemcem v Obchodních prostorech a na základě sazeb účtovaných Pronajímateli příslušnými dodavateli těchto služeb. Pokud příslušné náklady nebudou měřeny samostatně měřidly, budou účtovány Nájemci v rámci Poplatku za službu. Povinnost Nájemce hradit Přímé provozní náklady trvá i po ukončení této Nájemní smlouvy, a to až do předání Prostor ze strany Nájemce zpět Pronajímateli.

5.4 Platby

- 5.4.1 Nájemné bude hrazeno měsíčně nejpozději dvacátý pátý (25.) kalendářní den od data vystavení příslušného daňového dokladu Pronajímatele. Pronajímatel vystaví daňový doklad do tří (3) kalendářních dnů od data uskutečnění zdanitelného plnění, kterým je vždy první (1.) kalendářní den měsíce, za který se Nájemné hradí. V případě první (1.) platby Nájemného po Dni začátku nájmu je dnem zdanitelného plnění Den začátku nájmu. Pronajímatel daňový doklad nejpozději do tří (3) kalendářních dnů od data vystavení zašle Nájemci elektronicky na následující emailovou adresu: XXXXXXXXXXXX
- 5.4.2 Zálohové platby na Poplatek za službu včetně DPH budou hrazeny Nájemcem Pronajímateli měsíčně zálohově ode Dne předání dle daňového dokladu (platebního kalendáře) vydaného Pronajímatelem, přičemž data splatnosti zálohových plateb v platebním kalendáři budou odpovídat dvacátému pátému (25.) kalendářnímu dni kalendářního měsíce, za nějž se úhrada provádí. Pronajímatel je povinen zaslat Nájemci platební kalendář nejpozději do patnácti (15) dnů před datem splatnosti první platby uvedené v platebním kalendáři elektronicky na následující emailovou

adresu: XXXXXXXXX. Zálohové platby na Poplatek za službu se stanoví následovně: (i) v období ode Dne předání do 31. prosince roku, v němž nastal Den předání (dále jen „**První Účtovací období**“), 148,83 Kč (slovy: sto čtyřicet osm korun českých a osmdesát tři haléřů) (včetně DPH) za metr čtvereční (m²) Čisté výměry Obchodních prostor za měsíc, popřípadě jiná částka stanovená na základě objektivního odhadu Pronajímatele; a (ii) od 1. ledna druhého (2.) účtovacího období (příčemž účtovacím obdobím je období odpovídající jednomu (1) kalendářnímu roku (dále jen „**Účtovací období**“), tj. od 1. ledna bezprostředně následujícího po Dni předání, částka odpovídající jedné dvanáctině (1/12) částky stanovené Pronajímatelem jakožto objektivní odhad výše Poplatku za službu za příslušné Účtovací období na základě skutečné výše Poplatku za službu za bezprostředně předcházející Účetní období.

- 5.4.3 Přímé provozní náklady včetně DPH budou hrazeny Nájemcem Pronajímateli měsíčně zálohově ode Dne předání dle daňového dokladu (platebního kalendáře) vydaného Pronajímatelem, přičemž data splatnosti zálohových plateb v platebním kalendáři budou odpovídat dvacátému pátému (25.) kalendářnímu dni kalendářního měsíce, za nějž se úhrada provádí. Pronajímatel je povinen zaslat Nájemci platební kalendář nejpozději do patnácti (15) dnů před datem splatnosti první platby uvedené v platebním kalendáři.
- 5.4.4 Platby Nájemného budou hrazeny v eurech formou bankovního převodu na účet Pronajímatele vedený v eurech, který Pronajímatel písemně oznámí Nájemci, a platby Poplatku za službu a Přímých provozních nákladů budou hrazeny v českých korunách formou bankovního převodu na účet Pronajímatele vedený v českých korunách, který Pronajímatel písemně oznámí Nájemci. Veškeré platby hrazené na základě této Nájemní smlouvy se považují za uhrazené, jakmile bude plná částka platby připsána ve prospěch bankovního účtu příslušné Smluvní strany.
- 5.4.5 Nájemce bude výhradně odpovědný za správnou výši a včasnou platbu svých přímých nákladů za služby, k nimž uzavře smlouvy napřímo s příslušnými dodavateli těchto služeb, včetně všech případných poplatků za připojení, aktivaci, převod a ukončení poskytování těchto služeb. Nájemce bude tyto náklady hradit přímo příslušným poskytovatelům služeb a u těchto poskytovatelů bude zaregistrován jako jejich koncový uživatel.

5.5 Vyúčtování Poplatku za službu a Přímých provozních nákladů

- 5.5.1 Pronajímatel je povinen provést vyúčtování Přímých provozních nákladů a Poplatku za službu za příslušné Účtovací období do šesti (6) měsíců po uplynutí příslušného Účtovacího období a toto vyúčtování předložit Nájemci. Pronajímatel se zavazuje zaslat Nájemci vyúčtování spolu s podklady elektronicky na následující emailovou adresu: XXXXXXXXXX Nájemci v souvislosti s tím přísluší právo požadovat do třiceti (30) dnů od provedení takového vyúčtování nahlédnout do podkladů použitých k provedení takového vyúčtování v kanceláři správce Centra, a to na základě předchozího písemného oznámení Nájemce doručeného Pronajímateli alespoň pět (5) pracovních dnů předem.
- 5.5.2 Jakmile Pronajímatel provede vyúčtování Přímých provozních nákladů, má povinnost vystavit daňový doklad, na kterém bude vyúčtován rozdíl mezi skutečnou

vyšší Přímých provozních nákladů za předchozí Účtovací období a zálohami přijatými od Nájemce ve vztahu k Přímým provozním nákladům za předchozí Účtovací období. V případě, že skutečná výše Přímých provozních nákladů bude vyšší než výše záloh přijatých Pronajímatelem ve vztahu k příslušnému Účtovacímu období, má Nájemce povinnost uhradit vzniklý rozdíl do patnácti (15) dnů od data vystavení příslušné faktury. V případě, že skutečná výše Přímých provozních nákladů bude nižší než výše záloh přijatých Pronajímatelem ve vztahu k příslušnému Účtovacímu období, má Pronajímatel povinnost vrátit (uhradit) vzniklý rozdíl Nájemci do patnácti (15) dnů od data vystavení příslušné zúčtovací faktury. Pronajímatel zašle Nájemci daňový doklad nejpozději do tří (3) kalendářních dnů od data jeho vystavení elektronicky na následující emailovou adresu: XXXXXXXXXXXX

- 5.5.3 Jakmile Pronajímatel provede vyúčtování Poplatku za službu, má povinnost vystavit daňový doklad, na kterém bude vyúčtován rozdíl mezi skutečnou výší Poplatku za službu za předchozí Účtovací období a zálohami přijatými od Nájemce ve vztahu k Poplatku za službu za předchozí Účtovací období. V případě, že skutečná výše Poplatku za službu bude vyšší než výše záloh přijatých Pronajímatelem ve vztahu k příslušnému Účtovacímu období, má Nájemce povinnost uhradit vzniklý rozdíl do patnácti (15) dnů od data vystavení příslušné faktury. V případě, že skutečná výše Poplatku za službu bude nižší než výše záloh přijatých Pronajímatelem ve vztahu k příslušnému Účtovacímu období, má Pronajímatel povinnost vrátit (uhradit) vzniklý rozdíl Nájemci do patnácti (15) dnů od data vystavení příslušné zúčtovací faktury. Pronajímatel zašle Nájemci daňový doklad nejpozději do tří (3) kalendářních dnů od data jeho vystavení elektronicky na následující emailovou adresu: XXXXXXXXXXXX
- 5.5.4 Pro Případ insolvence Nájemce se Smluvní strany výslovně dohodly, že ke dni, kdy nastane první událost Případu insolvence, stanou se veškeré již vyfakturované zálohy na Přímé provozní náklady a Poplatek za službu splatnými.

5.6 DPH

- 5.6.1 Pro účely uplatnění DPH se Smluvní strany dohodly, že během celé Doby nájmu bude zdanitelné plnění uvedené v článku 5.4.1 poskytováno ve formě dílčích plnění. Rozsah jednotlivých dílčích plnění je určen obdobím, během něhož budou taková dílčí plnění poskytována. První (1.) dílčí plnění bude poskytnuto v období ode Dne začátku nájmu do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, ve kterém nastal Den začátku nájmu. Další dílčí plnění budou poskytována během období od prvního (1.) dne příslušného kalendářního měsíce do posledního dne příslušného kalendářního měsíce s výjimkou posledního kalendářního měsíce Doby nájmu, v němž bude dílčí plnění poskytnuto během období od prvního (1.) dne tohoto kalendářního měsíce do posledního dne Doby nájmu. Zdanitelné plnění ve vztahu k dílčímu plnění bude považováno za uskutečněné první (1.) den příslušného kalendářního měsíce Doby nájmu. Zdanitelné plnění ve vztahu k prvnímu (1.) dílčímu plnění bude považováno za uskutečněné v Den začátku nájmu. Zdanitelné plnění ve vztahu ke konečnému dílčímu plnění bude považováno za uskutečněné první (1.) den kalendářního měsíce, ve kterém nastal konec Doby nájmu.

Pronajímatel je povinen vystavit na každé jednotlivé dílčí plnění fakturu obsahující náležitosti daňového dokladu v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o DPH“), a odeslat tuto fakturu Nájemci v souladu s článkem 5.4.1.

- 5.6.2 V každé zálohové faktuře na Poplatek za službu podle článku 5.4.2, platebním kalendáři pro zálohové platby na Přímé provozní náklady podle článku 5.4.3, i daňových dokladech na vyúčtování zálohových plateb na Poplatek za službu a Přímé provozní náklady podle článků 5.5.2 a 5.5.3 budou jednotlivé služby rozepsány dle jejich sazeb DPH.
- 5.6.3 Platí, že veškeré částky, jež mají být hrazeny na základě této Nájemní smlouvy nebo v souvislosti s ní, ve vztahu k Platbám nebo jiným peněžním částkám či zdanitelným plněním, jsou s výjimkou zálohových plateb, které jsou uvedeny včetně DPH, uvedeny bez DPH, jež k nim bude připočtena (ledaže je v této Nájemní smlouvě výslovně uvedeno jinak). Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli DPH k těmto částkám a Pronajímatel má stejné nároky z titulu nezaplacení DPH, jako by DPH tvořila součást Plateb nebo takových jiných peněžních plnění. Nájemce je povinen během celé Doby nájmu podle této Nájemní smlouvy zachovávat v platnosti svou registraci plátce DPH a využívat Prostory pro účely svých ekonomických činností.
- 5.6.4 Smluvní strany se dohodly, že pokud bude v okamžiku uskutečnění zdanitelného plnění správcem daně zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup skutečnost, že poskytovatel zdanitelného plnění (tj. „Pronajímatel“) je nespolehlivým plátcem ve smyslu zákona o DPH, nebo má-li být platba za zdanitelné plnění uskutečněné Pronajímatelem v tuzemsku zcela nebo z části poukázána na bankovní účet vedený poskytovatelem platebních služeb mimo tuzemsko, nebo nastane některá ze skutečností uvedených v § 109 odst. 1 písm. a), b), c), případně odst. 2 písm. a) zákona o DPH, je příjemce zdanitelného plnění (dále též „Nájemce“) oprávněn část ceny odpovídající dani z přidané hodnoty zaplatit přímo na bankovní účet správce daně ve smyslu § 109a zákona o DPH. Na bankovní účet Pronajímatele bude v tomto případě uhrazena část ceny odpovídající výši základu daně z přidané hodnoty. Úhrada ceny plnění (základu daně) provedená Nájemcem v souladu s ustanovením tohoto odstavce smlouvy bude považována za řádnou úhradu ceny plnění poskytnutého dle této smlouvy.
- 5.6.5 Bankovní účet uvedený na daňovém dokladu, na který bude ze strany Pronajímatele požadována úhrada ceny za poskytnuté zdanitelné plnění, musí být Pronajímatelem zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup ve smyslu §§ 96 a 98 zákona o DPH. Smluvní strany se výslovně dohodly, že pokud číslo bankovního účtu Pronajímatele, na který bude ze strany Pronajímatele požadována úhrada ceny za poskytnuté zdanitelné plnění dle příslušného daňového dokladu, nebude zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup ve smyslu §§ 96 a 98 zákona o DPH a cena za poskytnuté zdanitelné plnění dle příslušného daňového dokladu přesahuje limit uvedený v § 109 odst. 2 písm. c) zákona o DPH, je Nájemce oprávněn zaslat daňový doklad zpět Pronajímateli k opravě. V takovém případě se doba splatnosti zastavuje a nová doba splatnosti počíná běžet dnem vystavení opraveného daňového dokladu

s uvedením správného bankovního účtu Pronajímatele, tj. bankovního účtu zveřejněného správcem daně.

- 5.6.6 V případě, že bude vůči Nájemci uplatněno ručení za DPH v souladu s §109 zákona o DPH z důvodu jejího neuhrazení Pronajímatelem a Nájemce již uhradil částku ve výši této DPH Pronajímateli, Pronajímatel bez zbytečného odkladu, nejpozději však do tří pracovních dnů, uhradí Nájemci takto zaplacenou daň a související vynaložené náklady.

5.7 Indexace

- 5.7.1 Nájemné bude každý rok automaticky navyšováno vždy s účinností k 1. lednu každého kalendářního roku dle nárůstu Indexu HICP vztahujícímu se k měsíci říjnu předchozího kalendářního roku, přičemž „**Index HICP**“ znamená roční průměrnou míru inflace měřenou Harmonizovaným indexem spotřebitelských cen HICP EU 27 – all items Index (2015 = 100) („percentage change 12 months average“), vyhlášenému každoročně pro 27 členských zemí EU statistickým úřadem Evropské unie - Eurostatem pro měsíc říjen kalendářního roku (dvanácti (12) měsíční průměr) (pro účely tohoto článku 5.7 dále jen „**Upravené nájemné**“).
- 5.7.2 První (1.) navýšení Nájemného bude provedeno k 1. lednu 2025 (bez ohledu na to, že Den začátku nájmu má nastat až po tomto datu). Pro vyloučení pochybností se Smluvní strany dohodly, že Nájemné nebude výše uvedenou úpravou o Index HICP nikdy snižováno. Indexace Nájemného podle tohoto článku 5.7 se tedy uplatní pouze v případě Indexu HICP s kladnou hodnotou.
- 5.7.3 Pronajímatel doručí Nájemci písemné oznámení o Upraveném nájemném nejdéle do 31. ledna kalendářního roku, na který se nájemné zvyšuje. V případě, že Pronajímatel tuto svou povinnost nesplní, jeho nárok na zvýšení nájemného pro příslušný rok zaniká. Do obdržení oznámení Nájemce i nadále hradí Nájemné v původní výši. Rozdíl mezi původní výší nájemného, kterou Nájemce uhradil na základě původního daňového dokladu a novou výší nájemného po jejím navýšení o inflaci, uhradí Nájemce na základě opravného daňového dokladu zaslaného mu Pronajímatelem s termínem splatnosti 15 dnů od data vystavení opravného daňového dokladu. Pronajímatel je povinen zaslat Nájemci opravný daňový doklad vždy nejpozději do 3 kalendářních dnů od data jeho vystavení elektronicky na následující emailovou adresu: XXXXXXXXXXXX. Součástí oznámení bude též informace o případné povinnosti doplnit Bankovní záruku dle článku 11.4.
- 5.7.4 Pokud Eurostat přestane Index HICP uveřejňovat, může Pronajímatel obdobným způsobem použít takový přiměřeně ekvivalentní index, který si ke stanovení navýšení spotřebitelských cen v zemích Evropské unie zvolí.

5.8 Prodlení Nájemce

- 5.8.1 Aniž by tím byla dotčena jiná práva nebo nároky Pronajímatele, ocitne-li se Nájemce v prodlení s úhradou jakékoliv částky splatné Pronajímateli podle této Nájemní smlouvy, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli spolu s dlužnou částkou zákonný úrok z prodlení. Nájemce je povinen zaplatit každou platbu v plné výši, aniž by byl oprávněn uplatnit jakýkoliv odpočet, zadržení nebo započtení a/nebo náhradu za jakýkoliv nárok uplatňovaný Nájemcem vůči Pronajímateli.

- 5.8.2 V případě, že dojde k opomenutí nebo prodlení Nájemce při plnění jakékoliv nepeněžitě povinnosti z této Nájemní smlouvy a toto porušení nenapraví ani v přiměřené lhůtě k nápravě stanovené v písemné výzvě Pronajímatele, může Pronajímatel podle svého výlučného uvážení splnit takovou povinnost nebo její část namísto Nájemce. Nájemce bude v takovém případě povinen nahradit Pronajímateli škodu vzniklou v důsledku takového porušení, a to včetně účelně vynaložených nákladů vynaložených Pronajímatelem na nápravu porušení. Náklady a výdaje s tím spojené je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli do patnácti (15) dnů od obdržení faktury vystavené Pronajímatelem, přičemž Pronajímatel je oprávněn požadovat pro případ prodlení Nájemce úrok z prodlení podle článku 5.8.1.

6. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

6.1 Vybavení a údržba Prostor

- 6.1.1 Nájemce vybaví Prostory veškerými zařízeními a vybavením s výjimkou Zařizovacích prací tak, aby mohl provozovat Prostory pro Povolené užívání. Nájemce je rovněž povinen plnit všechna ustanovení, podmínky a požadavky stanovené v platných právních předpisech na provedení nebo užívání Úprav (dle článku 6.2), jakož i předložit Pronajímateli veškerou dokumentaci, osvědčení, povolení, certifikace nebo schválení, která jsou povinná nebo potřebná pro provozování Povoleného užívání v Prostorech. Nájemce je dále povinen při vybavování Prostor dodržovat Provozní řád, Projekt realizace a všechna již vydaná úřední povolení a platné právní a bezpečnostní předpisy. Vznikne-li Pronajímateli jakákoliv škoda v důsledku toho, že Nájemce tyto povinnosti nesplnil, je Nájemce povinen Pronajímateli vzniklou škodu v plném rozsahu nahradit.
- 6.1.2 Nájemce bude udržovat Prostory (včetně jejich exteriérů) v dobrém a řádném stavu a čistit je a uklízet po celou dobu nájmu. Povinnost Nájemce provádět opravy Prostor zahrnuje obnovu povrchu stěn, malování, údržbu a opravy podlahových krytin atd., pevných instalací, vzduchotechnického zařízení a systému topení (nainstalovaném Nájemcem; zařízení instalovaná Pronajímatelem napojená na rozvody Budovy, resp. Centra jsou udržovaná a opravovaná v rámci služeb poskytovaných Pronajímatelem) – chlazení, ventilů, nádrží, výlevek, elektrických rozvodů (od rozvaděče směrem do Prostor) a instalací všeho druhu, čištění přívodů vody a odpadů od výlevek a toalet, čištění a údržbu a opravy všech ostatních instalací umístěných v Prostorech s výjimkou těch, které slouží celé Budově, resp. celému Centru a/nebo Společným prostorám. Nájemce je dále povinen provádět na své náklady údržbu a opravy Úprav a veškerého dalšího zařízení a vybavení Nájemce v Prostorech. Nájemce bude zajišťovat opravy a údržbu veškerých položek tvořících Zařizovací práce, na které se vztahují záruky od příslušných dodavatelů Zařizovacích prací, výhradně prostřednictvím těchto dodavatelů.
- 6.1.3 Nájemce bude Prostory užívat tak, aby nebyly užíváním poškozovány nad rámec běžného opotřebení. Nebude-li Nájemce udržovat Prostory v souladu s článkem 6.1.2 a toto porušení nenapraví ani v přiměřené lhůtě k nápravě stanovené v písemné výzvě Pronajímatele, bude Pronajímatel oprávněn provést údržbu a opravy sám. Nájemce bude v takovém případě povinen nahradit Pronajímateli škodu vzniklou

v důsledku takového porušení, a to včetně účelně vynaložených nákladů vynaložených Pronajímatelem na nápravu porušení.

6.1.4 Pronajímatel bude zajišťovat veškeré opravy a údržbu Budovy a Prostor (s výjimkou oprav a údržby, za jejichž provedení je zodpovědný Nájemce dle článku 6.1.2 výše), a to:

- (a) strukturálních a stavebních částí Budovy, jako je střecha, nosné zdi a konstrukce, dále potrubí, průduchy, okapy, svody, odvodnění/kanály, kabely, vedení, dráty, měřiče, uzávěry/sifony, ventily a ostatní media, zařízení, vybavení nebo přístroje pro vedení, kontrolu, nebo měření vody, půdy, plynu, elektrické energie, telefonu a ostatních elektrických impulsů, ovzduší, kouře a spalin a ostatních zařízení podobné povahy sloužící Budově nebo Centru (dále jen „**Servisní prostředky**“), technologická zařízení Budovy (výtahy apod.), inženýrské sítě protipožárních systémů, HVAC (tedy spojeného systému větrání, topení a chlazení) sloužící Budově, s výjimkou případů, kdy potřeba provedení takové opravy/údržby bude způsobena jednáním Nájemce (jednáním Nájemce se pro účely tohoto článku 6.1.4 rozumí i jednání jeho zaměstnanců, dodavatelů, návštěvníků a dalších osob, jimž umožnil Nájemce vstup do Prostor nebo Budovy); a
- (b) stavebních, technických a zařizovacích částí Prostor v rozsahu spadajícím do technické specifikace Budovy s výjimkou případů, kdy potřeba provedení takové opravy/údržby bude způsobena jednáním Nájemce.

6.1.5 Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel nese náklady na opravy a údržbu Prostor a Budovy v rozsahu, jak vyplývá z článku 6.1.4 výše, přičemž do Nákladů (a Poplatku za službu) budou zahrnuty:

- (a) náklady na běžné opravy nefunkčních, poškozených či porouchaných Společných prostor (s výjimkou opravy či výměny vnějšího pláště Budovy), Servisních prostředků, potrubí, přístrojů, zařízení, strojního vybavení a instalace pro zajišťování ohřevu vody, ústředního topení, mechanické ventilace a klimatizace v Budově (dále jen „**Systém topení – chlazení**“) nebo jejich části; a
- (b) náklady na údržbu Společných prostor (včetně vnějšího pláště Budovy), Servisních prostředků, Systému topení – chlazení nebo jejich části s tím, že tato údržba mimo jiné zahrnuje i povinné revizní prohlídky, jak vyplývá z příslušných právních předpisů; avšak
- (c) Náklady (a Poplatek za službu) nebudou zahrnovat náklady na opravu či výměnu vnějšího pláště Budovy (avšak údržbu vnějšího pláště Budovy ano), výměnu či modernizaci Společných prostor, Servisních prostředků, Systému topení – chlazení nebo jejich části a výměnu nosné konstrukce, výtahů, systému topení, chlazení a vzduchotechniky. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany uvádí, že náklady uvedené v tomto písmeně c) nese v plné výši Pronajímatel.

- 6.1.6 Nájemce je povinen odstranit bez zbytečného odkladu a na své náklady poškození Prostor, Společných prostor či Budovy, která způsobil on nebo jeho zaměstnanci či spolupracovníci. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, které nastaly na Prostorech bez ohledu na to, zda byly způsobeny, zapříčiněny nebo úmyslně provedeny Nájemcem či nikoli, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést, a dále umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, měření apod., jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto jeho povinností Pronajímateli vznikla. Smluvní strany prohlašují, že ustanovení článků 6.1.2 až 6.1.6 zcela nahrazují § 2208 Občanského zákoníku.

6.2 Úpravy

- 6.2.1 Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební změny, instalace, zhodnocení a fixní instalace, rekonstrukce nebo jiné fyzické změny v Prostorech, na nich nebo kolem nich, ani žádat o jakákoli správní rozhodnutí, souhlasy nebo povolení k jejich provedení nebo užívání po Dni začátku nájmu (dále jen „**Úpravy**“) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Před provedením jakékoli Úpravy je Nájemce povinen Pronajímateli předložit úplnou projektovou dokumentaci zamýšlených Úprav zahrnující příslušenství, instalace, zařízení, nábytek a označení ke schválení. Nájemce je povinen na své vlastní náklady získat veškerá příslušná povolení, schválení a učinit další právní úkony nezbytné pro provedení a užívání Úprav. Při realizaci Úprav je Nájemce povinen plnit veškeré předpisy stanovené v projektové dokumentaci schválené Pronajímatelem a obecněji i příslušné právní předpisy a dále případné podmínky pro provádění Úprav vyplývající z vydaných povolení či souhlasů orgánů veřejné moci a pokynů Pronajímatele. Nejpozději do deseti (10) pracovních dnů po dokončení jakýchkoli Úprav je Nájemce povinen Pronajímateli předat dokumentaci skutečného provedení Úprav, a to v písemné a digitální formě. Před provedením jakýchkoli Úprav se Smluvní strany pro účely použití ustanovení článku 8.7 dohodnou na (i) maximální výši přiměřených nákladů takových stavebních prací a úprav Prostor a na (ii) životnosti (stanovené v měsících) každé konkrétní části stavebních prací a úprav Prostor (například konstrukce, podlaha, hygienická zařízení) zejména s ohledem na jejich plánované opotřebení během Doby nájmu.
- 6.2.2 Budou-li příslušné úřady pro trvalé provádění podnikatelské činnosti v rámci Povoleného užívání Prostor požadovat přizpůsobení a/nebo změnu Prostor a/nebo jejich zařízení, je Nájemce povinen těmto požadavkům na své náklady a výdaje vyhovět. Avšak před realizací takových Úprav je Nájemce povinen Pronajímatele o požadavcích uvedených úřadů písemně informovat, obdržet písemný souhlas Pronajímatele, který nebude bezdůvodně odepřen, a ke svému oznámení přiložit popis projektu a veškerou technickou dokumentaci Úprav, které mají být realizovány.
- 6.2.3 Pronajímatel souhlasí s tím, že v souladu s § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o daních z příjmů**“), je Nájemce oprávněn odepisovat náklady na veškeré Pronajímatelem povolené Úpravy, které odpovídají definici technického zhodnocení podle § 33 Zákona o

daních z příjmů, jež sám zaplatil, a zavazuje se po dokončení takových prací Nájemcem uzavřít s Nájemcem písemnou smlouvu o odepisování technického zhodnocení, jejíž vzor je přílohou této Nájemní smlouvy jako Příloha K. Pronajímatel se zavazuje nezvýšit vstupní cenu Prostor vykázanou v jeho účetních záznamech o náklady takových prací a investic provedených Nájemcem na jeho vlastní náklady.

6.3 Povolené užívání

- 6.3.1 Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebude Nájemce užívat Prostory za jiným účelem než pro Povolené užívání.
- 6.3.2 Nájemce je povinen dodržovat při výkonu své živnostenské činnosti veškerá zákonná ustanovení a udržovat veškerá oprávnění, živnostenské listy a jiná povolení, která Nájemce v plném rozsahu opravňují k realizaci Povoleného užívání v Prostorech tak, aby nemohlo dojít ke zrušení oprávnění k podnikání Nájemce během Doby nájmu. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že toto ustanovení nedopadá na poštovní licenci.
- 6.3.3 Výpis z obchodního a živnostenského rejstříku Nájemce tvoří Přílohu D této Nájemní smlouvy.

6.4 Otevírací doba & Zásobování

- 6.4.1 Nájemce je povinen otevřít Obchodní prostory a mít je otevřené pro poskytování služeb veřejnosti ode dne **5. května 2025** (za předpokladu že ke Dni začátku nájmu došlo nejpozději 30 dnů před tímto dnem, jinak do 30 dnů po Dni začátku nájmu) po celou Dobu nájmu a řádně Obchodní prostory provozovat pro účely Povoleného užívání minimálně po otevírací dobu, a to v pondělí až pátek od 9.00 hod do 12.00 hod hodin (dále jen „**Otevírací doba**“). Nájemce bude Pronajímatele informovat o přesné provozní době dle standardů České pošty přede dnem otevření Prostor pro veřejnost a dále při jakýchkoliv změnách takové provozní doby. Nájemce nesmí dočasně uzavřít Prostory a/nebo pozastavit činnosti v rámci Povoleného užívání bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 6.4.2 Nájemce se zavazuje v přiměřeném rozsahu se účastnit Pronajímatelem organizovaných akcí zaměřených na styk s veřejností, reklamních nebo mediálních kampaní zaměřených na Centrum a/nebo Obchodní prostory a poskytovat při nich součinnost. Nájemce tímto uděluje souhlas Pronajímateli, aby uváděl obchodní jméno/firmu Nájemce, případně jeho logo, jež je součástí Označení, na propagačních a marketingových materiálech týkajících se Centra nebo při marketingových akcích nebo styku s veřejností zaměřených na propagaci Centra.
- 6.4.3 Nájemce se zavazuje, že nebude provádět obslužné činnosti pro zásobování Prostor jinak než z obslužných ploch a během hodin stanovených v Provozním řádu nebo písemně oznámených Pronajímatelem.

6.5 Bankomat

- 6.5.1 Nájemce je dále ode Dne začátku nájmu oprávněn umístit v Prostorech bankomat banky Československá obchodní banka, a. s., Id. No. 000 01 350 (dále jen

„Bankomat“), jehož přesné umístění a technické parametry podléhají předchozímu schválení Pronajímatelem, které nebude bezdůvodně odepřeno.

- 6.5.2 Nájemce (přímo nebo prostřednictvím třetí strany) zajistí a ponese náklady související s umístěním, opravami, údržbou a odstraněním Bankomatu.
- 6.5.3 Nájemce dále (přímo nebo prostřednictvím třetí strany) zajistí veškerá povolení a souhlasy správních orgánů potřebná pro umístění Bankomatu v Prostorách.
- 6.5.4 Nájemce odpovídá za provoz Bankomatu a jeho užívání v souladu s touto Nájemní smlouvou a právními předpisy.

7. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

7.1 Nerušené užívání

- 7.1.1 Za předpokladu, že Nájemce splní veškeré své povinnosti z této Nájemní smlouvy, je Pronajímatel povinen zajistit Nájemci řádné a nerušené užívání nájemních práv Nájemce po Dobu nájmu.

7.2 Poskytování Služby

- 7.2.1 S přihlédnutím k ustanovení článku 7.2.2 bude Pronajímatel poskytovat Nájemci Službu specifikovanou v Příloze F této Nájemní smlouvy.
- 7.2.2 Pronajímatel je povinen vyvinout přiměřené úsilí, které lze od něj důvodně požadovat, aby Služba byla poskytována po celou Dobu nájmu bez jakéhokoli přerušení. Nájemce však tímto bere na vědomí, že dodávky Služby mohou být přerušeny nebo pozastaveny z důvodu havárie, případě jiné příčiny, kterou Pronajímatel nemůže ovlivnit, poruchy techniky či zařízení v Budově nebo bude-li to nutné z důvodu naléhavé potřeby či splnění požadavků vyplývajících z právních předpisů. Pronajímatel je oprávněn zastavit, přerušit nebo snížit objem kterékoli dodávky Služby z důvodu oprav, výměn či modernizace Budovy a/nebo Centra nebo jejich částí, a to pouze v nezbytném rozsahu a délce a na základě oznámení zaslaného Nájemci nejméně pět (5) pracovních dnů předem (s výjimkou havárií, kdy dodávka Služby může být přerušena nebo pozastavena bez předchozího písemného oznámení). Nájemce není oprávněn v případech uvedených v tomto článku požadovat na Pronajímateli slevu na Nájemném nebo jiných platbách dle této Nájemní smlouvy, jakoukoliv náhradu škody nebo ukončení Nájemní smlouvy. Pokud však přerušení trvá déle než tři (3) pracovní dny, je Nájemce oprávněn požadovat přiměřenou slevu na Nájemném.
- 7.2.3 Pokud Nájemce poruší svou povinnost řádně hradit Platby, a takové porušení neodstraní ani do pěti (5) pracovních dnů po obdržení písemné výzvy Pronajímatele, je Pronajímatel oprávněn neposkytovat Službu související s užíváním Prostor a přerušit dodávky médií. Nájemce v takovém případě nebude mít nárok na jakoukoliv slevu z jakýchkoliv plateb dle této Nájemní smlouvy, ani nebude oprávněn vznášet vůči Pronajímateli jakékoliv další nároky.
- 7.2.4 Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli jakoukoli službu požadovanou Nájemcem nad rámec Služby zahrnuté v Poplatku za službu v celém jejím rozsahu.

7.3 Právo vstupu

7.3.1 Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli a všem Pronajímatelem zmocněným osobám a jejich zaměstnancům vstup do Prostor:

- (a) spolu s Nájemcem či osobou jím pověřenou kdykoliv pro odůvodněné účely a/nebo z důvodů předpokládaných touto Nájemní smlouvou, a to zejména pokud je to vyžadováno (i) bankou financující výstavbu Budovy a/nebo Centra; (ii) dodavatelem stavby Budovy a/nebo Centra; (iii) revizními technikami; (iv) orgány státní správy; (v) pojišťovnou poskytující pojištění Budovy a/nebo Centra; nebo (vi) potenciálními investory do projektu Centra;
- (b) spolu s Nájemcem či osobou jím pověřenou v pracovních dnech v běžných provozních hodinách Nájemce, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této Nájemní smlouvy, jakož i provádění údržby, úklidu, nutných oprav či kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení nebo úprav Prostor nebo úprav a/nebo oprav v rámci Budovy a/nebo Centra a/nebo Servisních prostředků; Pronajímatel se zavazuje, že při těchto činnostech bude dbát, aby co nejméně narušoval běžný provoz Nájemce; provozní dobou Nájemce se pro účely této Nájemní smlouvy rozumí nejméně doba v každý pracovní den od 9.00 do 12.00 hodin (nebo jiná provozní doba oznámená Nájemcem Pronajímateli v souladu s článkem 6.4.1);
- (c) ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu Nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav; o této skutečnosti musí Pronajímatel Nájemce bez zbytečného odkladu uvědomit na telefonním čísle XXXXX Dohledové centrum ČpS; v souvislosti s výše uvedeným bere Nájemce na vědomí, že Pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k Prostorům, které budou bezpečně uloženy u ostrahy Budovy a budou použity pouze v případě havárie či jiného podobného nebezpečí; Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu Pronajímatele vyměnit zámky ve vstupních dveřích do Prostor;
- (d) po zaslání upozornění dvacet čtyři (24) hodin předem spolu s Nájemcem či osobou jím pověřenou, za účelem ukázky Prostor třetím stranám – zájemcům o pronájem Prostor v následujících časových obdobích: (i) v průběhu výpovědní doby, pokud byla tato Nájemní smlouva ukončena výpovědí, (ii) v průběhu doby poskytnuté na vyklizení Prostor, došlo-li k výpovědi této Nájemní smlouvy bez výpovědní doby nebo odstoupení od této Nájemní smlouvy nebo (iii) v období dvanácti (12) měsíců před uplynutím Doby nájmu; při prohlídce je Pronajímatel povinen postupovat tak, aby byl co nejméně narušen běžný provoz Nájemce.

7.3.2 Pronajímatel je oprávněn dle svého uvážení provádět opravy a rekonstrukce zasahující do Prostor za předpokladu, že v dostatečném časovém předstihu před započatím takových prací Nájemci zašle písemné oznámení a bude brát ohled na provoz Nájemce. Nájemce je však povinen strpět případné přiměřené imise (hluk,

vibrace, zápach apod.), které se v průběhu těchto činností mohou vyskytnout, a není oprávněn požadovat z těchto důvodů slevu z Nájemného či jiných plateb stanovených v této Nájemní smlouvě, náhradu škody či ukončení této Nájemní smlouvy. Pronajímatel se zavazuje upozornit Nájemce alespoň dva (2) týdny předem v případě potřeby podstatných oprav (s výjimkou případů nouze), během nichž mohou být práva Nájemce z této Nájemní smlouvy omezena. Pokud takový stav brání Nájemci v řádném užívání podstatné části Prostor po dobu delší než pět (5) pracovních dnů, je Nájemce oprávněn požadovat přiměřenou slevu na Nájemném za tu část Prostor, která se v důsledku oprav stala neuživatelnou.

- 7.3.3 Smluvní strany souhlasí, že použití ustanovení § 2219 odst. 2 Občanského zákoníku se vylučuje.

7.4 Pojištění Pronajímatele

- 7.4.1 Pronajímatel se zavazuje pojistit Prostory jakožto součást Budovy, respektive Centra proti zničení, ztrátě nebo poškození způsobeným požárem, bleskem, bouří, vichřicí, a proti dalším rizikům dle svého uvážení.

7.5 Zastavení pohledávek

- 7.5.1 Nájemce tímto bere na vědomí a výslovně souhlasí, že po uzavření této Nájemní smlouvy mohou být zastaveny veškeré pohledávky Pronajímatele z této Nájemní smlouvy ve prospěch financující banky Pronajímatele. Zastavení příslušných pohledávek bude Nájemci písemně oznámeno Pronajímatelem.

7.6 Průkaz energetické náročnosti Budovy

- 7.6.1 Nájemce tímto potvrzuje, že mu Pronajímatel přede dnem uzavření této Nájemní smlouvy v souladu se zákonem č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, v platném znění, předložil a předal ověřenou kopii průkazu energetické náročnosti Budovy, jehož prostá kopie tvoří Přílohu H této Nájemní smlouvy.

8. DALŠÍ POVINNOSTI NÁJEMCE

8.1 Označení

- 8.1.1 Nájemce je ode Dne začátku nájmu oprávněn umístit informační panel běžné velikosti s logem Nájemce podle designu všeobecného informačního systému Budovy (dále jen „**Označení**“) na místech, která určí Pronajímatel s tím, že přesné umístění, typ, velikost, podoba, technické a estetické provedení budou podléhat předchozímu souhlasu Pronajímatele. Nájemce je oprávněn umístit Označení do Prostor v souladu se specifikací odsouhlasenou Pronajímatelem bezplatně; veškeré náklady na zhotovení Označení, jeho instalaci, opravy, úpravy a jeho odstranění po ukončení této Nájemní smlouvy nese Nájemce. Kromě Označení nebude Nájemce používat žádná jiná označení, loga, obchodní jména na/v Budově. Nájemce není oprávněn, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele: (i) instalovat či umístit do oken či na exteriér Prostor jakýkoliv nápis, reklamu, nebo dekorace (zejména včetně nápisů typu „*k pronájmu*“), či (ii) instalovat jakékoliv venkovní okenní clony, markýzy, žaluzie, klimatizační jednotky či jakékoliv jiné zařízení na nebo v sousedství jakéhokoliv okna do Prostor, pokud tyto nejsou povoleny dle Provozního řádu.

- 8.1.2 Nájemce je oprávněn umístit své logo nad vchod do Prostor (dále jen „**Logo**“), jehož přesná velikost, vzhled, technické a estetické parametry podléhají předchozímu schválení Pronajímatelem v rámci Zařizovacích prací. Nájemce ponese náklady související s výrobou, instalací, opravami, údržbou a odstraněním Loga a ponese veškeré náklady na elektrickou energii k případnému osvětlení Loga.
- 8.1.3 Nájemce bere na vědomí a souhlasí, že Označení i Logo vždy (i) podléhají souhlasu dotčených orgánů, (ii) nesmí být v rozporu s rozhodnutím odboru památkové péče a (iii) jejich typ, grafické zpracování, technické zpracování a umístění podléhá písemnému souhlasu ze strany Pronajímatele.

8.2 Právní předpisy a Provozní řád

- 8.2.1 Nájemce je povinen na vlastní náklady dodržovat veškeré příslušné všeobecně závazné právní předpisy týkající se Centra a/nebo obchodní činnosti provozované Nájemcem v Prostorech, a vždy nahradit Pronajímateli jakoukoli újmu, která mu nebo třetím osobám vznikne v důsledku jakéhokoliv jejich nedodržení.
- 8.2.2 Další povinnosti Nájemce a pravidla pro užívání Prostor, Společných prostor, Budovy a Centra jsou stanoveny v Provozním řádu. Nájemce je povinen Provozní řád dodržovat a zajistit, že jej dodrží i jeho zaměstnanci, zákazníci, návštěvníci a dodavatelé. Pronajímatel je oprávněn provádět v Provozním řádu nezbytné změny, které budou sloužit ke zlepšení funkčnosti a provozu Centra a reflektovat potřeby nájemců a změny technických podmínek pro provoz Centra. Veškeré změny Provozního řádu a všechna další pravidla přijatá Pronajímatelem oznámí Pronajímatel Nájemci písemně emailem minimálně 30 dnů před datem nabytí účinnosti těchto změn a Nájemce se zavazuje, že se jimi bude řídit.

8.3 Odškodnění a soudní a jiná řízení

- 8.3.1 Nájemce je povinen nahradit Pronajímateli škodu, která vznikne, Pronajímateli, jeho zaměstnancům, zástupcům nebo návštěvníkům Centra v souvislosti s provozem Prostor.
- 8.3.2 Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu zahájení insolvenčního řízení, a to během pěti (5) dnů od jeho zahájení.

8.4 Podnájem, postoupení

- 8.4.1 Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn podnajímt Prostory ani jejich část jakékoliv další osobě, povolit nebo umožnit jakékoliv další osobě jejich užívání, a to ani bezplatně, pokud není v této Nájemní smlouvě výslovně uvedeno jinak. Nájemce je povinen předem poskytnout Pronajímateli (i) údaje o podnájemci, (ii) údaje o části Prostor, která má být dána do podnájmu, (iii) zamýšlené době trvání podnájmu a (iv) předmětu podnikání zamýšleného podnájemce. Pokud Pronajímatel vydá souhlas s takovým podnájemem, změnou užívání Prostor nebo jiným podobným ujednáním Nájemce, zůstává Nájemce odpovědný za plnění povinností vyplývajících z této Nájemní smlouvy po celou dobu trvání podnájmu, užívání nebo podobného ujednání.
- 8.4.2 Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn jakýmkoliv způsobem inzerovat anebo jakýmkoliv jiným způsobem nabízet k

podnájmu Prostory či jakoukoliv jejich část. Porušení tohoto zákazu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele bude považováno za hrubé (podstatné) porušení této Nájemní smlouvy.

- 8.4.3 Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn postoupit ani jinak převést (ať již přímo nebo nepřímo) svá práva a své povinnosti vyplývající z této Nájemní smlouvy nebo kterékoli z nich. Nájemce uvádí, že tato Nájemní smlouva nebude dotčena jeho transformací, a že bude i po transformaci nadále touto Nájemní smlouvou vázán.
- 8.4.4 Jakákoli přímá či nepřímá změna v držení hlasovacích práv či vlastnických podílů (nebo jejich obdoby) smluvně či jinak, anebo jakákoli přímá či nepřímá změna ve vlastnické struktuře Nájemce nebo jeho vlastníků, která bude znamenat převod (ať jedním (1) či více převody) většinového podílu/většiny akcií Nájemce, jakož i (i) navýšení základního kapitálu, jehož důsledkem bude držení většinového podílu/většiny akcií Nájemce osobou/osobami, která/teré ke dni podpisu této Nájemní smlouvy většinový podíl/většinu akcií Nájemce v držení nemá/nemají, (ii) přeměny Nájemce dle zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění, či zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, v platném znění, nebo jiného právního předpisu a (iii) převod či pacht závodu Nájemce nebo jeho části, které se týká nájem dle této Nájemní smlouvy, budou Nájemcem Pronajímateli předem písemně oznámeny.
- 8.4.5 Pronajímatel je oprávněn postoupit a/nebo převést svá práva a povinnosti vyplývající z této Nájemní smlouvy na vlastníka či budoucího vlastníka Centra a/nebo banku financující výstavbu Centra a Nájemce tímto dává Pronajímateli s tímto převodem a/nebo postoupením svůj souhlas. Ustanovení § 1899 Občanského zákoníku se nepoužije.

8.5 Překážky a rušení

- 8.5.1 Nájemce nebude vytvářet překážky v jakékoli části Centra a/nebo Budovy, ani činit cokoli, co by rušilo nebo obtěžovalo Pronajímatele, ostatní nájemce či uživatele kterékoliv části Budovy a/nebo Centra nebo veřejné osoby, vlastníky, nájemce či uživatele kterékoliv přilehlé nemovitosti, nebo jim způsobovalo škodu, ani používat Prostory k žádnému nezákonnému nebo nemorálnímu účelu.
- 8.5.2 V souladu s příslušnými ustanoveními Provozního řádu je Nájemce povinen předat Pronajímateli duplikáty všech klíčů od Prostor. V případě výměny klíčů, vstupních karet a zámků od Prostor je Nájemce povinen neprodleně předat Pronajímateli jeden jejich duplikát. Pronajímatel má právo použít tyto klíče za účelem vstupu do Prostor v případě nebezpečí či hrozící škody, zejména pak v případě požáru, záplavy a výbuchu, a z obdobných bezpečnostních a naléhavých důvodů. Pro takové případy Nájemce výslovně povoluje Pronajímateli a pro tento účel mu uděluje zvláštní plnou moc, aby za Nájemce a na jeho náklady: (i) vstoupil do Prostor (též v jeho nepřítomnosti) s použitím klíčů, které má v držení; a (ii) provedl všechny nezbytné úkony a/nebo činnosti.

8.6 Pojištění Nájemce

- 8.6.1 Nájemce uzavře a bude udržovat v platnosti a účinnosti nejpozději ode Dne předání až do konce Doby nájmu následující pojištění u renomované pojišťovny:
- (a) pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám v souvislosti s činností Nájemce v Prostorech, zahrnující zejména případy poranění či úmrtí třetích osob a poškození majetku třetích osob, včetně veškerých škod na Prostorech, Budově či Centru a dalších škod způsobených Pronajímateli, na pojistnou částku, která nebude nižší než XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX
 - (b) pojištění všech rizik, zejména proti ohni, povodni, výbuchu, vandalismu, krádeži, škodám způsobeným poruchami vodovodního a protipožárního systému, s pojistným krytím Úprav a dalších zařízení, dekorací a instalací Nájemce v Prostorech, a dále materiálů a zboží a dalších movitých věcí Nájemce umístěných v Prostorech, a to na celou jejich pořizovací hodnotu;
a
 - (c) pojištění všech zasklených ploch v Prostorech (včetně výloh a výkladců) proti poškození nebo rozbití na celou novou pořizovací cenu, pokud nebudou pojištěny Pronajímatelem a Nájemce o tom nebude informován.
- 8.6.2 Nájemce je povinen poskytnout Pronajímateli nejpozději ke Dni předání potvrzení o pojištění / pojistné certifikáty vystavené pojistitelem a dále doklady o řádném zaplacení pojistného. Nájemce se zavazuje neprodleně informovat Pronajímatele o ukončení pojištění zejména v důsledku neplacení pojistného nebo o ukončení pojistných smluv. Nájemce je povinen použít vyplacená pojistná plnění výhradně pro účely výměny nebo opravy škody z pojistné události.

8.7 Vyklizení Prostor

- 8.7.1 Nejpozději ke dni ukončení/zániku této Nájemní smlouvy je Nájemce povinen na vlastní náklady navrátit Prostory Pronajímateli vyklizené a vyčištěné ve stavu, ve kterém se nacházely ke Dni předání, tj. ve stavu ve kterém je od Pronajímatele převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě rozporů nebo nejasností ohledně výše uvedeného stavu Prostor je rozhodující znění Předávacího protokolu, včetně jeho případných dodatků a doplnění. Nájemce v rámci plnění této povinnosti z Prostor odstraní před vrácením Prostor Pronajímateli veškeré Úpravy. Nájemce se zejména zavazuje, že podlahy Prostor budou čisté, koberce budou vyčištěné a stěny Prostor nově vymalované bílou barvou tak, aby byl zachován jednotný vzhled Prostor, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak. O navrácení Prostor, včetně klíčů a přístupových karet do Prostor, bude sepsán předávací protokol podepsaný Smluvními stranami. Pokud Nájemce neuvede Prostory do stavu popsaného výše v tomto článku, bude Pronajímatel oprávněn vyklidit, vyčistit a uvést Prostory do stavu, v jakém se nacházely ke Dni předání, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a zajistit veškeré další práce nezbytné pro tyto účely. Nájemce bude v takovém případě povinen nahradit Pronajímateli škodu vzniklou v důsledku takového porušení, a to včetně účelně vynaložených nákladů vynaložených Pronajímatelem

na nápravu porušení. Pokud se Nájemce předání ani přes výzvu nezúčastní, bude protokol sepsán pouze Pronajímatelem a bude pro Nájemce závazný.

- 8.7.2 V případě, že Pronajímatel bude při ukončení nájmu požadovat ponechání technického zhodnocení provedeného Nájemcem na jeho náklady, zavazuje se uhradit Nájemci daňovou zůstatkovou cenu těchto úprav včetně zákonné sazby DPH.

8.8 Odstranění majetku po ukončení této Nájemní smlouvy

- 8.8.1 Nájemce se zavazuje k poslednímu dni nájmu na základě této Nájemní smlouvy vystěhovat jakýkoli movitý majetek umístěný v Prostorech. Pokud tak Nájemce k poslednímu dni nájmu na základě této Nájemní smlouvy neučiní, je Pronajímatel oprávněn odstranit výše uvedený majetek na riziko Nájemce a uložit jej ve svém vlastním nebo ve veřejném skladu. Nájemce bude v takovém případě povinen nahradit Pronajímateli škodu vzniklou v důsledku takového porušení, a to včetně účelně vynaložených nákladů vynaložených Pronajímatelem na nápravu porušení. V takovém případě bude Pronajímatel povinen poskytnout Nájemci seznam takového majetku a informace o místě a podmínkách uskladnění majetku a o výši poplatku za skladování nejpozději dva (2) týdny po odstranění a/nebo uskladnění majetku. Pro případ, že Nájemce nepřevzme majetek dle předchozí věty ani ve lhůtě jednoho (1) měsíce od doručení výše uvedeného seznamu a informace, Nájemce tímto výslovně souhlasí a bere na vědomí, že Pronajímatel nebo výše uvedená třetí strana, jež uskládá majetek Nájemce dle předchozí věty, jsou oprávněni veškerý takový majetek prodat za libovolnou cenu anebo zničit (nebo nechat zničit). Nájemce bude v takovém případě rovněž povinen nahradit Pronajímateli škodu vzniklou v důsledku takového porušení, a to včetně účelně vynaložených nákladů vynaložených Pronajímatelem na nápravu porušení.
- 8.8.2 Pro takové případy Nájemce výslovně povoluje Pronajímateli a pro tento účel mu uděluje zvláštní zmocnění, aby za Nájemce a na jeho náklady vstoupil do Prostor (též v jeho nepřítomnosti) s použitím klíčů, které má v držení, a Prostory vyklidil a případně vyměnil všechny klíče a zámky v Prostorech.
- 8.8.3 Nájemce se tímto zavazuje a potvrzuje, že na výzvu Pronajímatele nejpozději do dvaceti (20) pracovních dnů po ukončení této Nájemní smlouvy z jakýchkoliv důvodů provede veškeré požadované úkony a vyplní všechny potřebné dokumenty pro registraci Pronajímatele, nebo jím určené osoby, jakožto konečného uživatele dodávek služeb, které byly předtím registrovány na jméno Nájemce (aniž by tím Pronajímateli vznikly jakékoli náklady), a pokud tak Nájemce neučiní, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši XXXXXXXXXXXXXXXX za každý den prodlení se splněním této povinnosti, aniž by tím byl Nájemce zproštěn výše uvedených povinností a aniž by tím byl dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody. Výše uvedené povinnosti Nájemce trvají i po ukončení této Nájemní smlouvy. Pronajímatel je dále oprávněn takovou smluvní pokutu čerpat z Bankovní záruky nebo Jistoty.

8.9 Nebezpečné materiály

- 8.9.1 Nájemce v Prostorech a/nebo v Budově a/nebo v Centru neumístí a nebude používat ani nevnese žádné zdraví škodlivé látky, zamořující nebo znečišťující materiály, jedovaté látky nebo odpady, infekční materiál, výbušné, hořlavé nebo korozivní materiály, ropné produkty, PCB, LPG, azbest nebo azbest obsahující materiály (s výjimkou malého množství běžných čistících prostředků), jež jsou jako takové označeny českými právními předpisy (dále jen „**Nebezpečné materiály**“).
- 8.9.2 Nájemce v Prostorech neumístí žádná zařízení, která by svojí hmotností převyšovala nosnost podlahy v Prostorech a/nebo v Budově s ohledem na jejich technické parametry. Nájemce prohlašuje, že byl s těmito technickými parametry seznámen ke dni podpisu této Nájemní smlouvy.

9. OSTATNÍ USTANOVENÍ

9.1 Společné prostory a Servisní prostředky

- 9.1.1 Společné prostory slouží všem nájemcům i návštěvníkům Budovy a Pronajímatel k nim má výlučné dispoziční právo. Nájemce není oprávněn ve Společných prostorech provádět svou obchodní či jinou činnost ani zde skladovat či odkládat zásoby, materiál nebo jiné movité věci.
- 9.1.2 Pronajímatel může užívat vnitřní a vnější Společné prostory v Budově a Centru nebo jakékoliv jiné prostory v Budově a Centru, vyjma Prostorů, aniž by tím Nájemci vzniklo právo požadovat snížení Nájemného či jiných plateb stanovených v této Nájemní smlouvě, náhradu škody či ukončení této Nájemní smlouvy. Toto právo užívání zahrnuje: nadstavby, rozšíření, obměny, údržby, opravy, výměny a obnovy jakékoliv části Budovy a/nebo Centra a přilehlých pozemků nebo budov Pronajímatele dle jeho uvážení; v případě Budovy za předpokladu, že přístup do Prostor bude neustále volný. Práce všech druhů dle výše uvedeného seznamu budou prováděny tak, aby byl minimalizován hluk, vibrace nebo zápach, které by mohly obtěžovat Nájemce, jeho zaměstnance, návštěvníky a klienty.
- 9.1.3 Nájemce bude užívat Společné prostory pouze pro účely, pro které byly zkolaudovány a přenechány do užívání, v souladu s touto Nájemní smlouvou a v souladu s Provozním řádem.

9.2 Smluvní pokuta

- 9.2.1 Pokud Nájemce poruší kteroukoli ze svých povinností stanovených v následujících článcích této Nájemní smlouvy:
- (a) článek 2.2 (převzít Prostory a podepsat Předávací protokol);
 - (b) článek 6.1.2 (udržovat Prostory v řádném stavu);
 - (c) článek 6.2.1 (neprovádět Úpravy bez souhlasu Pronajímatele);
 - (d) článek 6.3 (dodržovat Povolené užívání);
 - (e) článek 6.4 (dodržovat otevírací hodiny a pravidla zásobování);
 - (f) článek 8.1.1 (umístit Označení v souladu se souhlasem Pronajímatele);

- (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) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX za třicátý první (31.) a každý následující den trvání takového porušení.

9.2.2 Pokud Nájemce poruší kteroukoli ze svých povinností stanovených v následujících článcích 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 XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX 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: XXXXXXXX
E-mail: XXXXXXXX

- 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: XXXXXXXXXXXX
E-mail: XXXXXXXXXXXXXXXX
E-mail pro účely fakturace: XXXXXXXXXXXXXXXX

- 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 změny okolností, 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 žádá 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 Projekt 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 povinnosti 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:

XX
XX
XX

XX
XX
XX
XXXXXXXXXXXXXXXX

(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) dní 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 jakékoli 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.

Ing. David Musil, Ph.D.
jednatel

Ing. Rudolf Vacek
jednatel

V Praze dne _____

Česká pošta, s.p.

Martina Ivanová
ředitel divize pobočkové sítě