



**DODATEK Č. 1
K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ**

VICTORIA PALACE

mezi

VÍTĚZNÉ NÁMĚSTÍ S.R.O.

a

O2 CZECH REPUBLIC A.S.

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

Palladium

Na Poříčí 1079/3a

110 00 Praha I

T +420 296 798 111

F +420 296 798 000

cms.law

TENTO DODATEK č. 1 (dále jen „**Dodatek**“) k nájemní smlouvě ze dne 7. prosince 2022 se uzavírá mezi:

- (1) **Vítězné náměstí 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: 285 11 441, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 258892 (dále jen „**Pronajímatel**“); a
- (2) **O2 Czech Republic a.s.**, akciová společnost založená v souladu se zákony České republiky, se sídlem Praha 4 - Michle, Za Brumlovkou 266/2, PSČ 140 22, IČO: 601 93 336, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 2322 (dále jen „**Nájemce**“; Pronajímatel a Nájemce společně dále jen „**Smluvní strany**“ a jednotlivě „**Smluvní strana**“).

PREAMBULE

- (A) Pronajímatel je vlastníkem pozemků parc. č. 1104/1, 1104/2 a 1104/3 v katastrálním území Bubeneč, obec Praha, zapsaných na LV č. 8183, u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (uvedené pozemky dále společně jen „**Pozemky**“).
- (B) Pronajímatel postavil na Pozemcích bytový dům s obchodními prostory a podzemními garážemi, označovaný jako Victoria Palace (dále jen „**Budova**“ a společně s Pozemky dále jen „**Centrum**“).
- (C) Pronajímatel jako pronajímatel a Nájemce jako nájemce uzavřeli dne 7. prosince 2022 nájemní smlouvu, na jejímž základě se Pronajímatel zavázal pronajmout Nájemci a Nájemce se zavázal převzít od Pronajímatele do nájmu určité prostory sloužící podnikání umístěné v Centru blíže popsané v nájemní smlouvě (dále jen „**Nájemní smlouva**“).
- (D) Smluvní strany mají zájem na sjednání dodatečného nájemného, sjednání úhrady nákladů dodatečných prací v Prostorách, formalizaci přeměření Prostor, změně kontaktních údajů Pronajímatele a úpravě dalších ustanovení Nájemní smlouvy. Za těmito účely Smluvní strany uzavírají tento Dodatek.
- (E) Pokud nebude v tomto Dodatku uvedeno jinak, pak veškeré pojmy s velkým počátečním písmenem používané v tomto Dodatku mají stejný význam, jaký byl daným pojmům přiřazen v Nájemní smlouvě.

1. ZMĚNA NÁJEMNÍ SMLOUVY

- 1.1 S účinností ode dne uzavření tohoto Dodatku se článek 5.1 Nájemní smlouvy doplňuje o nový článek 5.1.2 Nájemní smlouvy následujícího znění:

„5.1.2 *Nájemce je dále z důvodu dodání Prostor Pronajímatelem ve vyšším standardu, tj. včetně dodatečných prací vyžádaných Nájemcem a provedených Pronajímatelem, které jsou v Příloze č. 1 dodatku č. 1 k Nájemní smlouvě označeny jako vlastnictví Pronajímatele (dále jen „**Dodatečné práce 1**“), povinen uhradit Pronajímateli dodatečné nájemné ve výši **139.285 Kč plus DPH** (dále jen „**Dodatečné nájemné**“), a to jako jednorázovou platbu splatnou na základě faktury vystavené Pronajímatelem se splatností patnáct (15) dní ode dne doručení faktury Nájemci formou bankovního převodu na účet Pronajímatele v ní uvedený, případně dle volby Pronajímatele po částech. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany potvrzují, že **Dodatečné nájemné** se sjednává jako fixní a jednorázové, a tudíž se ve vztahu k němu neuplatní žádné slevy, snížení, odpočty či srážky, a to ani v případě předčasného skončení Nájemní smlouvy. **Dodatečné práce 1** jsou*

vlastnictvím Pronajímatele, Pronajímatel je odepisuje pro daňové účely a na konci nájmu zůstávají v Prostorech.

Pronajímatel dále provedl na žádost Nájemce v Prostorech práce, které jsou v Příloze č. 1 dodatku č. 1 k Nájemní smlouvě označeny jako vlastnictví Nájemce (dále jen „**Dodatečné práce 2**“), a Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli náklady takových **Dodatečných prací 2** ve výši **125.606 Kč plus DPH**, a to na základě faktury vystavené Pronajímatelem se splatností patnáct (15) dní ode dne doručení faktury Nájemci formou bankovního převodu na účet Pronajímatele v ní uvedený (případně dle volby Pronajímatele po částech). **Dodatečné práce 2** jsou pro účely dalších ustanovení Nájemní smlouvy **Úpravami** a Nájemce je tedy vlastní, odepisuje pro daňové účely a na konci nájmu je povinen je z Prostor odstranit.“

- 1.2 S účinností ode dne uzavření tohoto Dodatku se v článku 10.1.1 Nájemní smlouvy mění adresa Pronajímatele z „Na Florenci 2116/15“ na „Na Florenci 2139/2“; ostatní údaje zůstávají beze změny.

- 1.3 S účinností ode dne uzavření tohoto Dodatku se první věta článku 12.12 Nájemní smlouvy ruší a nahrazuje se novou první větou článku 12.12 Nájemní smlouvy následujícího znění:

*„Smluvní strany se výslovně dohodly, že pokud se Nájemce ocitne v jakémkoliv porušení této Nájemní smlouvy, za které je Pronajímatel oprávněn tuto Nájemní smlouvu ukončit, ať už výpovědí či odstoupením, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši (i) dvanácti (12) měsíčního Nájemného a (ii) celé částky neuhrazeného **Dodatečného nájemného**, které by bylo splatné dle této Nájemní smlouvy v případě řádného uplynutí Doby nájmu (dále jen „**Pokuta**“).“*

2. PŘEMĚŘENÍ PROSTOR A POTVRZENÍ VÝMĚRY

- 2.1 Smluvní strany tímto potvrzují, že v souladu s článkem 2.3 Nájemní smlouvy došlo k přeměření podlahové plochy Prostor, na základě kterého činí Čistá výměra Obchodních prostor dle článku 2.3 Nájemní smlouvy 97,1 m².
- 2.2 Smluvní strany v souladu s článkem 2.3 a 2.4 Nájemní smlouvy souhlasí, že výše uvedená výměra bude použita od počátku pro účely výpočtu Nájemného, Poplatku za službu včetně jeho záloh a případně dalších plateb dle Nájemní smlouvy, jak je stanoveno v Nájemní smlouvě.

3. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 3.1 Veškerá ustanovení Nájemní smlouvy nedotčená tímto Dodatkem zůstávají v plné platnosti a účinnosti.
- 3.2 Na tento Dodatek se přiměřeně použije článek 13.6 Nájemní smlouvy.
- 3.3 Tento Dodatek se řídí právním řádem České republiky.
- 3.4 Jakékoliv spory vzniklé z tohoto Dodatku nebo v souvislosti s ním, či jeho porušením, ukončením nebo neplatností, budou řešeny v souladu s článkem 13.8 Nájemní smlouvy.
- 3.5 Tento Dodatek byl vyhotoven a sepsán ve třech (3) identických stejnopisech v českém jazyce. Pronajímatel obdrží dva (2) stejnopisy a Nájemce obdrží jeden (1) stejnopis.
- 3.6 Tento Dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho podpisu oběma Smluvními stranami, není-li v tomto Dodatku uvedeno jinak.

3.7

Následující Přílohy tvoří nedílnou součást tohoto Dodatku:

<u>Příloha č. 1</u>	Přehled dodatečných prací
---------------------	---------------------------

V Praze dne 10.5.2024

Vítězné náměstí s.r.o.

V Praze dne 25.4.2024

O2 Czech Republic a.s.

PŘÍLOHA Č. 1

Přehled dodatečných prací

00. OBCHODNÍ JEDNOTKY - RETAIL A1						VLASTNICTVÍ			
			M.J.		J.C.	Cena dle ZSPD	Cena dle RPD	Cena dle RPD	Poznámka
	Oddíl 3	Interiér budovy							
03.01.	Maloobchodní jednotky	Hrubá podlaha připravená na úroveň -10mm (resp. na úroveň dle PD nájemce), v rovinatosti dle příslušné normy. Skladba podlahy 150 mm od hrubé podlahy k čisté vč. konstrukce vyrovnávacích schodů. Skladba dle PD nájemce.	m2	96.1					
		Chráničky pro rozvody v podlaze - Kopoflex	m	25.3					
03.02.	Vstup do nájemní jednotky	Reklamní označení odpovídající jednotnému vzhledu shopfrontu retailových jednotek, vč. nosné podkonstrukce, vč. napájecího kabelu osvětlení z rozvaděče nájemce. Reklamní označení ve schválených místech a provedení loga musí být odsouhlaseno pronajímatelem.	ks	1					
03.04.	Dveře nájemců	Zámkové vložky (dle PBRS v systému generálního klíče objektu), nájemce si v rámci FO zajistí PBRS u projektanta.	ks	1					
		Dodatečné zajištění 1 ks klíče. V případě požadavku nájemce na Generální klíč bude cena řešena na základě uzavíracího plánu.	ks	7					
	Výkladek	Reklamní plochy lepené na výkladek musí být odsouhlaseny po designové a technické stránce pronajímatelem, nutné posoudit "Termální šok" akta.	ks	2					
	Oddíl 8	Topení, chlazení a vzduchotechnika (HVAC)							
	Chlazení	Požadavek nájemce na osazení venkovní chladicí jednotky s menším výkonem oproti specifikaci jednotky z DPS - LG ZRUN060LS50 / LG ZRUN040LS50	kpl	0					
	Oddíl 9	Šlebo proud							
		Kabelová rezerva - prodloužení délky kabelu nad rámec 5 m rezervy	m	5					
	Oddíl 11	Šlebo proud							
08.03.	Detekce požáru, hlášení	Úpravy primární úrovně systému v případě potřeby změnou dispozice. Posun stávajících bodů a doplnění 1 ks bodů.	kpl	1					
		Sekundární úroveň systému detekce požáru a hlášení - nutná koordinace s projektanty. Doplnění 1ks bodů.	kpl	1					
		Úpravy požárního evakuačního rozhlasu v případě potřeby změnou dispozice. Posun 1ks evakuačního rozhlasu a přidání 1ks evakuačního rozhlasu.	kpl	1					
	Hydrant	Požadavek na změnu polohy hydrantů	m	0					
		Doplnění Hydrantu vč. Vyzbrojení	ks	0					
	Akustická studie	Akustická studie z důvodu nočního chodu jednotky	kpl	1					
JCA	Projekční práce	Zpracování dopadů fitoutu nájemce do projektu BB	kpl	1					
	Oddíl 9	Doplnění požadavky							
		Provizorní dveře vstupu	kpl	1					
		Ochrana mozaiky před retailem v době zásobování	kpl	1					
		Suma Celkem							

Kč 139,285.00



O2 Czech Republic a.s.
Za Brumlovkou 266/2, 140 22 Praha 4
Podatelna: Za Brumlovkou 266/2, Praha 4

Došlo
dne: 10 -04- 2024

Č.j. příl.
1991

NÁJEMNÍ SMLOUVA

VICTORIA PALACE

mezi

VÍTĚZNÉ NÁMĚSTÍ, S.R.O.

a

O2 CZECH REPUBLIC A.S.

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	1
2.	PŘEDÁNÍ PROSTOR	5
3.	DOBA NÁJMU.....	6
4.	PŘEDMĚT NÁJMU	7
5.	NÁJEMNÉ, POPLATEK ZA SLUŽBU A PŘÍMÉ PROVOZNÍ NÁKLADY	7
6.	PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE.....	12
7.	PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE.....	16
8.	DALŠÍ POVINNOSTI NÁJEMCE.....	18
9.	OSTATNÍ USTANOVENÍ.....	23
10.	OZNÁMENÍ	25
11.	ZAJIŠTĚNÍ POVINNOSTÍ NÁJEMCE.....	25
12.	UKONČENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY	27
13.	ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ.....	31

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) **Vítězné náměstí s.r.o.**, společnost s ručením omezeným založená v souladu se zákony České republiky, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 285 11 441, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 258892 (dále jen „**Pronajímatel**“); a
- (2) **O2 Czech Republic a.s.**, akciová společnost založená v souladu se zákony České republiky, se sídlem Praha 4 - Michle, Za Brumlovkou 266/2, PSČ 14022, IČO: 601 93 336, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 2322 (dále jen „**Nájemce**“; Pronajímatel a Nájemce společně dále jen „**Smluvní strany**“ a jednotlivě „**Smluvní strana**“).

PREAMBULE

- (A) Pronajímatel je vlastníkem pozemků parc. č. 1104/1, 1104/2 a 1104/3 v katastrálním území Bubeneč, obec Praha, zapsaného na LV č. 8183, u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (uvedené pozemky dále společně jen „**Pozemky**“).
- (B) Pronajímatel má v úmyslu postavit na Pozemcích bytový dům s obchodními prostory a podzemními garážemi, označovaný jako Victoria Palace, přičemž tento je znázorněn na situačním plánu tvořícím Přílohu A1 této Nájemní smlouvy (dále jen „**Budova**“ a společně s Pozemky dále jen „**Centrum**“). Centrum je ke dni podpisu této Nájemní smlouvy v povolovacím procesu.
- (C) Nájemce si přeje pronajmout od Pronajímatele obchodní prostory o předpokládané výměře 96,1 m² (dále jen „**Předpokládaná výměra Obchodních prostor**“) umístěné v prvním (1.) nadzemním podlaží Budovy a vyznačené na půdorysném plánu připojeném jako Příloha A3 této Nájemní smlouvy (dále jen „**Obchodní prostory**“ nebo jen „**Prostory**“) a Pronajímatel si přeje poskytnout Nájemci Prostory do užívání za podmínek uvedených v této Nájemní smlouvě.
- (D) 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 prodejny mobilního operátora s mobilními telefony a souvisejícím zbožím pod značkou O2 v rozsahu předmětu činnosti a podnikání Nájemce zapsaného v obchodním a živnostenském rejstříku a uvedeného ve výpisu z obchodního a živnostenského rejstříku Nájemce, jež tvoří Přílohu D této Nájemní smlouvy (dále jen „**Předmět podnikání**“) a za podmínek stanovených v této Nájemní smlouvě (dále jen „**Povolené užívání**“).
- (E) 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 zavazuje na své náklady vybudovat a dokončit Prostory v rámci Budovy do stavu dle standardu Pronajímatele, tj. v souladu se specifikacemi prací Pronajímatele uvedenými v Příloze C této Nájemní smlouvy (dále jen „**Práce Pronajímatele**“), a v souladu s platnými právními předpisy České republiky a závaznými i doporučenými českými technickými normami, a to vše nejpozději do Dne začátku nájmu.
- 1.2 Nájemce se zavazuje na své náklady v Prostorech provést práce Nájemce uvedené v Příloze C této Nájemní smlouvy (dále jen „**Zařizovací práce**“). Nájemce se dále zavazuje na své náklady zajistit zpracování (i) projektové dokumentace pro stavební povolení (povolení změny stavby

před dokončením) potřebné pro účely provedení Zařizovacích prací (dále jen „Projekt ZSPD“) a předložit ji Pronajímateli ke schválení nejpozději do 31. května 2022; a (ii) prováděcí dokumentace a harmonogramu týkající se Zařizovacích prací (dále jen „Projekt realizace“) a předložit je Pronajímateli ke schválení nejpozději do 31. října 2022. V této souvislosti se Pronajímatel zavazuje poskytnout Nájemci během celé doby přípravy Projektu ZSPD a Projektu realizace potřebnou součinnost. Součástí této Nájemní smlouvy tvoří jako Příloha L orientační časový harmonogram (dále jen „Orientační časový harmonogram“), který může být Pronajímatelem změněn podle potřeby s ohledem na plánované práce a jejich obchodní a technické aspekty. Orientační časový harmonogram má pouze informativní povahu a jako takový není závazný, s výjimkou termínů výslovně uvedených v textu této Nájemní smlouvy.

1.3 Nájemce se zavazuje, že Projekt ZSPD a Projekt realizace:

- 1.3.1 bude připraven autorizovanými architekty nebo inženýry, ledaže Zařizovací práce budou spočívat pouze v běžném rozmístění zařízení, nábytku a vybavení, které nebude vyžadovat zásahy do Prostor a podle právních předpisů nebudou vyžadovat žádné správní povolení k provádění Zařizovacích prací;
- 1.3.2 bude připraven v českém jazyce;
- 1.3.3 bude vyhovovat ve všech ohledech stavebním a technologickým předpisům a normám platným v České republice; a
- 1.3.4 nebude v žádném ohledu v rozporu se stavebním povolením (a dokumentací pro změnu stavby před dokončením) pro Budovu a související dokumentací za tímto účelem poskytnutou Pronajímatelem.

1.4 V případě, že Pronajímatel vznese k Projektu realizace či Projektu ZSPD řádně odůvodněné připomínky, je Nájemce povinen ve lhůtě dvaceti (20) pracovních dnů ode dne doručení připomínek Pronajímatele příslušný Projekt ZSPD či Projekt realizace upravit, a to zejména pokud je taková úprava nutná s ohledem na právní předpisy, závazné stavební normy nebo stavební povolení nebo jiné správní rozhodnutí/skutečnosti týkající se výstavby Budovy a/nebo Centra. Nájemce předloží upravený Projekt realizace a Projekt ZSPD Pronajímateli k odsouhlasení. Výše uvedený postup se použije analogicky i opakovaně až do schválení Projektu realizace a Projektu ZSPD Pronajímatelem. Pokud Pronajímatel řádně odůvodněné připomínky k Projektu realizace a Projektu ZSPD nevznese do dvaceti (20) pracovních dnů od jeho předložení Nájemcem, Projekt realizace a Projekt ZSPD je schválený v podobě předložené Pronajímateli. Smluvními stranami odsouhlasená specifikace provedení, typu, velikosti a umístění Loga a Označení je uvedena v Příloze J této Nájemní smlouvy. V případě, že by došlo ke změně či úpravě korporátní identity Nájemce (obchodní firmy, Loga nebo jeho provedení), zavazuje se Pronajímatel, že bezdůvodně neodmítne změnu specifikace, provedení, typu, velikosti a umístění Loga a Označení. Logo se pro účely této Nájemní smlouvy dále považuje za součást Zařizovacích prací.

1.5 Poté, co bude vypracován Projekt ZSPD a Projekt realizace, Nájemce požádá o nezbytné správní povolení týkající se provádění Zařizovacích prací, včetně povolení změny stavby před dokončením, bude-li nutné. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci 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 Nájemce.

- 1.6 Pokud dojde k vypracování a schválení Projektu ZSPD do **31. května 2022** a Nájemce o to nejpozději současně s předložením Projektu realizace požádá, Pronajímatel projedná vyjádření dotčeného orgánu státní správy na úseku požární ochrany namísto Nájemce. Pokud k vypracování a schválení Projektu realizace včetně všech příslušných vyjádření dotčených orgánů dojde do **31. října 2022** a Nájemce o to nejpozději současně s předložením Projektu ZSPD požádá, žádost o povolení změny stavby před dokončením nezbytné pro provedení Zařizovacích prací (dále jen „**Povolení ZSPD Nájemce**“) namísto Nájemce podle článku 1.5 podá Pronajímatel a Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli veškerou potřebnou součinnost a spolupráci, které bude potřeba pro získání příslušného Povolení ZSPD Nájemce a 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. Pronajímatel neodpovídá za úplnost a správnost informací poskytnutých Nájemcem pro účely získání příslušného správního povolení, ani za zpoždění s předáním Prostor 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. Pokud stavební úřad namítne nesprávnost, neúplnost nebo jiný problém v rámci Projektu ZSPD nebo dalších dokumentů či informací dodaných ze strany Nájemce, je Pronajímatel oprávněn vyloučit Povolení ZSPD Nájemce ze své žádosti o vydání povolení změny stavby před dokončením a Nájemce je v takovém případě povinen zajistit si vydání Povolení ZSPD Nájemce v souladu s článkem 1.5 sám na vlastní odpovědnost, k čemuž mu Pronajímatel poskytne nezbytnou součinnost. Náklady na veškerou inženýrskou činnost zajišťovanou podle tohoto článku Pronajímatelem (zejména, nikoliv však výlučně, úkony pro Povolení ZSPD Nájemce) budou Nájemci přefakturovány a uhrazeny Nájemcem do patnácti (15) dnů ode dne doručení faktury Nájemci.
- 1.7 Po vypracování Projektu ZSPD a vydání všech nezbytných správních povolení umožňujících provádění Zařizovacích prací, budou-li potřeba, je možné provádět úpravy Projektu realizace pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, přičemž veškeré náklady na tyto úpravy Projektu realizace ponese Nájemce.
- 1.8 Nájemce se zavazuje provádět Zařizovací práce s řádnou péčí v souladu s (i) veškerými právními předpisy, které se na ně vztahují; (ii) všemi správními povoleními vztahujícími se k Prostorům, které sám získá či které mu Pronajímatel předloží; (iii) všemi příslušnými závaznými i doporučenými českými technickými normami; (iv) design manuálem blíže vymezeným v Příloze J této Nájemní smlouvy a manuálem provádění Zařizovacích prací blíže vymezeným v Příloze K této Nájemní smlouvy; (v) tak aby nedocházelo k rušení ostatních nájemců a uživatelů Budovy a/nebo Centra nad míru nezbytně nutnou; (vi) tak aby nedocházelo ke zpoždění jiných stavebních prací Pronajímatele a jeho dodavatelů; a (vii) tak aby nedocházelo ke škodám na Prostorech, Budově a/nebo Centru. Nájemce se zavazuje Pronajímateli bez zbytečného prodlení hlásit veškeré škody způsobené Nájemcem či jeho dodavateli v průběhu provádění Zařizovacích prací v Prostorech, Budově a/nebo kdekoli v Centru.
- 1.9 Nájemce sdělí Pronajímateli seznam všech dodavatelů, kteří budou pro Nájemce provádět Zařizovací práce, a to nejpozději deset (10) pracovních dnů před jejich vstupem do Prostor. Nájemce zajistí, aby jeho zaměstnanci a jeho dodavatelé a subdodavatelé souhlasili s tím, že budou vázáni pravidly, zejména Provozním řádem a manuálem provádění Zařizovacích prací blíže vymezeným v Příloze K této Nájemní smlouvy, a aby jeho dodavatelé měli pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám ve výši alespoň 30.000.000 Kč (slovy: třicet milionů korun českých) za účelem výkonu svých povinností v Prostorech. V případě, že Nájemce bude trvat na dodavateli, který nebude mít pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím

osobám, jak uvedeno výše, Pronajímatel umožní působení takového dodavatele v Prostorech pouze za podmínky, že Nájemce bude ručit za náhradu škody způsobené takovým dodavatelem třetím osobám. Nájemce dále zajistí, aby se jeho pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám v souvislosti s prováděním Zařizovací prací vztahovalo i na škodu způsobenou výše uvedenými osobami. Jakékoliv Zařizovací práce nebo jiné Úpravy zasahující do základu Budovy (např. opláštění, technické systémy Budovy, statika apod.) mohou být realizovány pouze zhotovitelem, jehož výběr Pronajímatel předem písemně odsouhlasí s tím, že Nájemce je povinen zapojit Pronajímatele jako objednatele prací a uhradit Pronajímateli úplatu ve výši osmi procent (8 %) z ceny příslušných prací, kterou Nájemce uhradí Pronajímateli společně s cenou prací na jeho výzvu.

- 1.10 Po dokončení Zařizovacích prací Nájemce podá do konečného data stanoveného v Orientálním časovém harmonogramu 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**“). Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci pro tento účel jakékoliv další nebo doplňující informace a dokumenty a veškerou požadovanou součinnost, a to do dvou (2) pracovních dnů od žádosti Nájemce. 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.
- 1.11 Pro vyloučení pochybností Smluvní strany výslovně sjednávají, že až do okamžiku vydání příslušného Povolení pro Prostory Nájemce není oprávněn Prostory užívat za účelem Povoleného užívání, ale pouze za účelem provádění Zařizovacích prací. Jakékoliv průtahy při zajišťování Povolení pro Prostory, ať už způsobené Nájemcem nebo nastalé bez jeho zavinění, nebudou mít vliv na termín Dne začátku nájmu a povinnost Nájemce platit Nájemné od tohoto data, s výjimkou případů, kdy je takové prodlení způsobeno výhradně neposkytnutím součinnosti ze strany Pronajímatele nebo třetích osob, které Pronajímatel užívá při stavbě Centra, v souladu s touto Nájemní smlouvou, v takovém případě dochází k posunu termínu Dne začátku nájmu a povinnost Nájemce platit Nájemné, a to o takový počet dnů, který odpovídá počtu dní, ve kterých trvalo porušení Pronajímatele.
- 1.12 Pro vyloučení pochybností Smluvní strany potvrzují, že pro účely dalších ustanovení této Nájemní smlouvy jsou Zařizovací práce Úpravami ve smyslu článku 6.2.
- 1.13 Pokud dojde k dokončení Zařizovacích prací nejpozději do **31. prosince 2023** a Nájemce nejpozději do **30. listopadu 2023** předá nezbytnou technickou dokumentaci týkající se provedení a dokončení Zařizovacích prací (zejména, nikoliv však výlučně, kompletní dokumentaci skutečného provedení stavby, včetně dokladové části) Pronajímateli, podá žádost o vydání Povolení pro Prostory namísto Nájemce podle článku 1.10 Pronajímatel a Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli pro tento účel jakékoliv další nebo doplňující informace a dokumenty a veškerou požadovanou součinnost, a to do dvou (2) pracovních dnů od žádosti Pronajímatele. Pronajímatel neodpovídá za dostatečnost, úplnost a správnost provedení Zařizovacích prací ani za dostatečnost, úplnost a správnost dokumentů a informací poskytnutých Nájemcem pro účely získání Povolení pro Prostory. Pronajímatel neodpovídá za zpoždění s vydáním Povolení pro Prostory, respektive za jeho nevydání z důvodů uvedených v tomto článku, a to zejména pokud příslušný stavební úřad nevydá Povolení pro Prostory z důvodu,

že dokumenty nebo informace poskytnuté Nájemcem jsou nedostatečné nebo nesprávné, nebo protože Nájemce v této souvislosti neposkytl Pronajímateli odpovídající součinnost, za což odpovídá výlučně Nájemce, přičemž takové zpoždění nebo nevydání Povolení pro Prostory nebude mít vliv na termín Dne začátku nájmu a povinnost Nájemce platit Nájemné od tohoto data. Pokud stavební úřad namítne nedostatečnost, neúplnost, nesprávnost nebo jiný problém v rámci provedení Zařizovacích prací nebo dalších dokumentů či informací dodaných ze strany Nájemce (zejména dokumentace skutečného provedení stavby, včetně dokladové části), je Pronajímatel oprávněn vyloučit Povolení pro Prostory ze své žádosti o kolaudaci Budovy a Nájemce je v takovém případě povinen zajistit si vydání Povolení pro Prostory v souladu s článkem 1.10 sám na vlastní odpovědnost, k čemuž mu Pronajímatel poskytne nezbytnou součinnost. Náklady na veškerou inženýrskou činnost zajišťovanou podle tohoto článku Pronajímatelem (zejména, nikoliv však výlučně, získání Povolení pro Prostory) budou Nájemci přefakturovány a uhrazeny Nájemcem do patnácti (15) dnů ode dne doručení faktury Nájemci.

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 11.9;
- 2.1.2 Nájemce uzavřel příslušné pojistné smlouvy a předložil Pronajímateli kopie pojistných certifikátů v souladu s článkem 8.6;
- 2.1.3 Pronajímatel schválil Projekt ZSPD a Projekt realizace v souladu s článkem 1.4; a
- 2.1.4 bylo vydáno pravomocné správní povolení týkající se provádění Zařizovacích prací v souladu s článkem 1.5;

(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 Prací Pronajímatele 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 předávány Prostory ve stavu odpovídajícím Nájemní smlouvě a prosty vad bránících řádnému provedení Zařizovacích prací a užívání Prostor pro tento účel. 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 Obchodní části Budovy budou obsaženy v provozním řádu Obchodní části Budovy (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.

- 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, který bude zároveň dodatkem k této Nájemní smlouvě (dále jen „**Dodatek**“). Nájemce tímto výslovně potvrzuje a souhlasí, že kromě výše uvedeného nebude mít Nájemce žádný jiný nárok nebo právo související s rozdílem ve výměrách uvedených v preambuli této Nájemní smlouvy a výměrách zjištěných přeměřením dle článku 2.3 s výjimkou případů, kdy bude při přeměření Prostor dle článku 2.3 nebo kdykoliv dříve zjištěna odchylka od Předpokládané výměry Obchodních prostor přesahující deset procent (10 %) k tíži Nájemce, tzn. zjištěná výměra bude menší, nebo odchylka od Předpokládané výměry Obchodních prostor přesahující dvacet procent (20 %) ve prospěch Nájemce, tzn. zjištěná výměra bude větší; v takovém případě bude mít Nájemce právo odstoupit s okamžitou účinností od této Nájemní smlouvy, a to ve lhůtě jednoho (1) měsíce ode dne oznámení o odchylce ve výměrách ze strany Pronajímatele. Po marném uplynutí výše uvedené lhůty právo Nájemce na odstoupení zaniká.
- 2.5 Veškeré spory týkající se výměry Prostor budou neprodleně předány k řešení renomovanému nezávislému znalci či znalecké kanceláři – v obou případech půjde o znalce, který působí jako znalec v oboru stavebnictví a je zapsaný v seznamu znalců vedeném ministerstvem spravedlnosti ČR (dále jen „**Znalec**“). Konkrétního Znalce jmenuje Pronajímatel a toto jmenování písemně oznámí Nájemci. Smluvní strany předloží svá písemná stanoviska týkající se daného sporu do čtrnácti (14) 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. DOBA NÁJMU

- 3.1 Nájem dle této Nájemní smlouvy začíná 1. června 2024 (dále jen „**Den začátku nájmu**“) a je uzavřen na dobu pěti (5) let ode Dne začátku nájmu (dále jen „**Doba nájmu**“). Den začátku nájmu se posouvá v případě, že z důvodů na straně Pronajímatele nedojde ke Dni předání alespoň tři (3) měsíce přede Dnem začátku nájmu (dále jen „**Nejzazší den předání**“), a to o takový počet dní, o který Den předání překročí Nejzazší den předání. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že pokud Den předání překročí Nejzazší den předání z důvodů na straně Nájemce, nebude mít taková skutečnost vliv na termín Dne začátku nájmu a povinnost Nájemce platit Nájemné od tohoto data.
- 3.2 Den začátku nájmu se dále posouvá v případě, že Pronajímatel zašle Nájemci oznámení o změně Dne začátku nájmu, a to alespoň šest (6) měsíců před původním Dnem začátku nájmu nebo novým Dnem začátku nájmu, podle toho, co má nastat dříve, s tím, že platí, že Den začátku nájmu nezačne dříve než 1. června 2024, pokud se Smluvní strany výslovně nedohodnou jinak. V takovém případě bude Dnem začátku nájmu den uvedený v oznámení Pronajímatele a Nejzazší den předání bude upraven odpovídajícím způsobem.
- 3.3 Nájemce má právo Dobu nájmu prodloužit o dalších pět (5) let za předpokladu, že Pronajímateli písemně oznámí svůj úmysl prodloužit Dobu nájmu nejméně dvanáct (12) měsíců přede dnem uplynutí původní Doby nájmu (dále jen „**Oznámení Nájemce o prodloužení**“). Podmínky

takového prodloužení budou stejné jako podmínky této Nájemní smlouvy platné v poslední den původní Doby nájmu s tím, že nebudou obsahovat jakékoli další právo na prodloužení, příspěvek nebo jinou pobídku Pronajímatele nebo období nájemních prázdnin. K prodloužení Doby nájmu dochází již na základě doručení Oznámení Nájemce o prodloužení, aniž by bylo nutné uzavírat dodatek k této Nájemní smlouvě. Na žádost kterékoliv Smluvní strany podepíší Smluvní strany bez zbytečného odkladu dodatek k této Nájemní smlouvě potvrzující prodloužení Doby nájmu. V případě, že Nájemce ve výše uvedené lhůtě Oznámení Nájemce o prodloužení nedoručí Pronajímateli nebo Pronajímatel předloží námitku podle článku 3.4 níže, právo Nájemce na prodloužení Doby nájmu zanikne.

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

3.4.1 Nájemce v době doručení nebo kdykoli po doručení Oznámení Nájemce o prodloužení je v porušení jakékoli své povinnosti dle této Nájemní smlouvy; nebo

3.4.2 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

3.4.3 podle této Nájemní smlouvy a/nebo platných právních předpisů existují důvody, které umožňují Pronajímateli jednostranně ukončit tuto Nájemní smlouvu.

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 Povolené 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 nájem Obchodních prostor ve výši **745,75 Kč** (slovy: sedm set čtyřicet pět korun českých a sedmdesát pět haléřů) (bez

DPH) za metr čtvereční (m²) Čisté výměry Obchodních prostor za měsíc (dále jen „**Nájemné za Obchodní prostory**“ nebo jen „**Nájemné**“).

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 A2** (dále jen „**Obchodní část Budovy**“), a Budovy a Centra (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, avšak vždy na základě písemného oznámení Pronajímatele Nájemci, které Pronajímatel doručí Nájemci alespoň s tří (3) měsíčním předstihem; Pronajímatel je povinen při zajišťování poskytování Služeb a jakýchkoli jejich změnách postupovat šetrně, hospodárně a vynaložit přiměřené úsilí k tomu, aby byly Služby poskytované za podmínek v daném místě a čase v případě obdobných rezidenčně-obchodních center obvyklých a s ohledem na zájmy Nájemce. 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 a Centrum jako celek) je detailněji stanoven v **Příloze F** této Nájemní smlouvy. Dojde-li v 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 nebo správcem Centra. 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; Pronajímatel je přitom povinen počínat si šetrně a hospodárně a je povinen vynaložit přiměřené úsilí k tomu, aby byly tyto služby poskytované za podmínek v daném místě a čase v případě obdobných rezidenčně-obchodních center obvyklých, (včetně případného využití možnosti fixování cen dodávek těchto služeb na určitá období, bude-li to možné). Pokud příslušné náklady nebudou měřeny samostatně měřidly, budou účtovány Nájemci v

rámci Poplatku za službu. Nájemce dále uhradí Pronajímateli náklady na instalaci měřičů samostatné spotřeby v Obchodních prostorech, přičemž tuto fakturu vystaví Pronajímatel se splatností patnáct (15) dní ode dne doručení faktury Nájemci a předá ji Nájemci ke Dni předání. 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 předem ve stejných měsíčních platbách na základě daňového dokladu, a to nejpozději dvacátý pátý (25.) den ode dne doručení daňového dokladu Nájemci (dále jen „**Dny úhrady**“). V případě, že daňový doklad nebude obsahovat odpovídající zákonné náležitosti, Nájemce je oprávněn vrátit takový daňový doklad ve lhůtě splatnosti Pronajímateli k opravě nebo doplnění, aniž se tak dostane do prodlení s úhradou. Lhůta splatnosti začne v takovém případě běžet znovu od opětovného doručení náležitě opraveného daňového dokladu, pokud bude vrácení daňového dokladu oprávněné. Pronajímatel bude daňové doklady vystavovat a doručovat Nájemci tak, aby bylo Nájemné hrazeno předem nejpozději dvacátý pátý (25.) den každého kalendářního měsíce bezprostředně předcházejícího kalendářnímu měsíci, za nějž se úhrada provádí. V případě první (1.) platby po Dni začátku nájmu je Dnem úhrady patnáctý (15.) den ode dne doručení faktury Nájemci, přičemž faktura bude vystavena Pronajímatelem nejdříve v Den začátku nájmu.
- 5.4.2 Zálohové platby na Poplatek za službu budou hrazeny zálohově měsíčně předem ode Dne předání dle platebního kalendáře vydaného Pronajímatelem, přičemž data zálohových plateb v platebním kalendáři budou odpovídat jednotlivým Dnům úhrady. Zálohové platby na Poplatek za službu budou stanoveny ve výši odpovídající jedné dvanáctině (1/12) objektivního odhadu Pronajímatele ohledně výše Poplatku za službu za příslušné Účtovací období. „**Účtovacím obdobím**“ se rozumí období jednoho (1) kalendářního roku s tím, že Pronajímatel může takové období kdykoli změnit na základě písemného oznámení Nájemci. Výše zálohové platby na Poplatek za službu v prvním (1.) Účtovacím období bude Nájemci Pronajímatelem oznámena nejpozději v Den předání.
- 5.4.3 Přímé provozní náklady budou hrazeny Nájemcem Pronajímateli měsíčně zálohově dle platebního kalendáře vydaného Pronajímatelem, přičemž data zálohových plateb v platebním kalendáři budou odpovídat 25. dni každého kalendářního měsíce bezprostředně předcházejícího kalendářnímu měsíci, za nějž se úhrada provádí.
- 5.4.4 Platby Nájemného, 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 Pronajímatel se zavazuje uvést na každém daňovém dokladu, vystaveném dle této Nájemní smlouvy pro úhradu plnění pouze bankovní účet, který správce daně v souladu se zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o DPH**“), zveřejnil způsobem umožňujícím dálkový přístup (dále jen „**Oznámený účet**“).

- 5.4.6 Bude-li na daňovém dokladu uveden jiný než Oznámený účet, Nájemce tuto skutečnost písemně oznámí Pronajímateli a Pronajímatel bez zbytečného odkladu vystaví opravný daňový doklad, na kterém bude uvedený Oznámený účet. Prodlení Nájemce s úhradou způsobené prodlením Pronajímatele s vystavením opravného daňového dokladu dle tohoto článku nebude v rozsahu takového prodlení představovat porušení této Nájemní smlouvy.
- 5.4.7 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, 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. 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 výší 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 přijetí 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.
- 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 přijetí 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.
- 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.

- 5.6.1 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 kalendářního měsíce předcházejícího příslušnému kalendářnímu měsíci 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 poslední den 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, a odeslat tuto fakturu Nájemci do patnácti (15) dnů od dne uskutečnění zdanitelného plnění. Nebude-li daňový doklad splňovat náležitosti dle předchozí věty, Nájemce tuto skutečnost písemně oznámí Pronajímateli a Pronajímatel bez zbytečného odkladu vystaví opravný daňový doklad splňující náležitosti dle předchozí věty. Prodlení Nájemce s úhradou způsobené prodlením Pronajímatele s vystavením opravného daňového dokladu dle tohoto článku nebude v rozsahu takového prodlení představovat porušení této Nájemní smlouvy.
- 5.6.2 Má se za to, 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 uvedeny bez DPH, jež k nim bude připočtena. 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.
- 5.6.3 Pokud jsou naplněny podmínky obsažené v § 109 zákona o DPH na jejichž základě by Nájemce ručil za nezaplacenou daň, je Nájemce oprávněn zadržet za poskytnuté zdanitelné plnění daň z přidané hodnoty a tuto (aniž k tomu bude Nájemce vyzván jako ručitel) uhradit za Pronajímatele příslušnému správci daně. Smluvní strany sjednaly, že po provedení úhrady daně z přidané hodnoty příslušnému správci daně v souladu s tímto článkem je úhrada zdanitelného plnění Pronajímateli bez příslušné daně z přidané hodnoty (tj. pouze základu daně) Smluvními stranami považována za řádnou úhradu plnění dle této Nájemní smlouvy (tj. základu daně i výše daně z přidané hodnoty), a Pronajímateli nevzniká žádný nárok na úhradu případných úroků z prodlení, příslušenství daně, náhrady škody nebo jakýchkoli dalších sankcí vůči Nájemci, a to ani v případě, že by mu podobné sankce byly vyměřeny správcem daně.

5.7 Indexace

- 5.7.1 Nájemné bude každý rok automaticky navyšováno vždy s účinností k 1. lednu každého kalendářního roku dle nárůstu Indexu CPI vztahujícímu se k měsíci říjnu předchozího kalendářního roku, přičemž „**Index CPI**“ znamená roční průměrnou míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen v České republice za posledních dvanáct (12) měsíců proti průměru předchozích dvanácti (12) měsíců (2015 = 100) (pokud dojde ze strany Českého statistického úřadu ke změně ohledně používaného průměru, bude tento příslušným způsobem upraven) vyhlášenému každoročně Českým statistickým úřadem (pro účely tohoto článku 5.7 dále jen „**Upravené nájemné**“).
- 5.7.2 První (1.) navýšení Nájemného bude provedeno k 1. lednu 2025. Pro vyloučení pochybností se Smluvní strany dohodly, že Nájemné nebude výše uvedenou úpravou o Index CPI po Dobu nájmu nikdy snižováno. Indexace Nájemného podle tohoto článku 5.7 se tedy uplatní pouze v případě Indexu CPI s kladnou hodnotou
- 5.7.3 Pronajímatel doručí Nájemci písemné oznámení o Upraveném nájemném. Do obdržení takového oznámení Nájemce i nadále hradí Nájemné v původní výši. K prvnímu (1.) Dni úhrady po obdržení takového oznámení od Pronajímatele uhradí Nájemce kromě Upraveného nájemného i částku odpovídající rozdílu mezi Upraveným nájemným a Nájemným za období od příslušného 1. ledna do takového Dne úhrady.
- 5.7.4 Pokud Český statistický úřad přestane Index CPI uveřejňovat, může Pronajímatel obdobným způsobem použít přiměřeně ekvivalentní index v České republice, který Index CPI nahradí, nebo který bude Indexu CPI nejbližší.

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 též úrok z prodlení v zákonné výši (dále jen „**Úroková sazba**“), a to ode dne splatnosti takové částky až do úplného zaplacení celé částky. 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 nepeněžité povinnosti z této Nájemní smlouvy, může Pronajímatel podle svého výlučného uvážení splnit takovou povinnost nebo její část namísto Nájemce a na náklady Nájemce za předpokladu, že Nájemce byl o takovém opomenutí či prodlení informován a ani po poskytnutí přiměřené dodatečné lhůty nedošlo k nápravě. Důvodně vynaložené náklady a výdaje s tím spojené (přičemž Pronajímatel vyvine přiměřené úsilí k tomu, aby tyto byly vynaloženy ve výši v daném místě a čase v případě obdobných rezidenčně-obchodních projektů obvyklé) 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 po Dni předání veškerými zařízeními a vybavením 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 na vyžádání 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 ZSPD, 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 ode Dne předání až do konce Doby nájmu. Povinnost Nájemce provádět opravy Prostor zahrnuje obnovu povrchu stěn, malování, běžnou údržbu a opravy podlahových krytin, pevných instalací, vzduchotechnického zařízení, systému topení – chlazení, ventilů, nádrží, výlevek, elektrických rozvodů a instalací všeho druhu, opravu a výměnu skel (výloh a výkladců), 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 prostorům a s výjimkou těch, resp. jejich částí (týká se všeho výše uvedeného), které jsou zabudované a nejsou pro takovou údržbu či opravy bez dalšího přístupné Nájemci z Obchodních prostor. Nájemce je dále povinen provádět na své náklady údržbu a opravy Úprav a veškerého dalšího zařízení a vybavení Nájemce v Prostorech.
- 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, bude Pronajímatel oprávněn provést údržbu a opravy sám na náklady Nájemce; přičemž Pronajímatel vyvine přiměřené úsilí k tomu, aby tyto výdaje na údržbu a opravy byly vynaloženy ve výši v daném místě a čase v případě obdobných rezidenčně-obchodních projektů obvyklé.
- 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.

6.1.6 Nájemce je povinen odstranit bez zbytečného odkladu a na své náklady poškození Prostor, Společných prostor či Budovy, která způsobil on nebo osoby zdržující se v nich s jeho souhlasem nebo vědomím. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu, kdy se o nich dozví, 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, kdy se o tom dozví, 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. Pokud Pronajímatel nezažádá kroky vedoucí k provedení Nájemcem ohlášené opravy, za kterou dle této Nájemní smlouvy odpovídá Pronajímatel, do sedmdesáti dvou (72) hodin ode dne doručení oznámení Nájemce o potřebě provedení dané opravy, a v důsledku takového prodlení Pronajímatele bude provoz Nájemce v Prostorech omezen, má Nájemce nárok na přiměřenou slevu na Nájemném. 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 předání (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 Povolenoého 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 povolené Úpravy, které odpovídají definici technického zhodnocení podle § 33 Zákona o daních z příjmů, jež sám zaplatil, pokud to povolují příslušné právní předpisy, Úpravy byly schváleny Pronajímatelem, a není-li dále v této Nájemní smlouvě sjednáno jinak. Pronajímatel se zavazuje nezvýšit vstupní cenu Prostor vykázanou v jeho účetních záznamech o náklady takových prací a investic provedených Nájemcem na jeho vlastní náklady. Bude-li způsob odepisování prací provedených Nájemcem upraven nově přijatou novelou nebo zákonem, způsob odepisování stanovený v tomto článku se přiměřeným způsobem změní.

6.3 Povolenoé užívání

6.3.1 Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebude Nájemce užívat Prostory za jiným účelem než pro Povolenoé 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 Povolenoého užívání v Prostorech tak, aby nemohlo dojít ke zrušení oprávnění k podnikání Nájemce během Doby nájmu.

6.4 Otevírací doba a Zásobování

6.4.1 Nájemce je povinen otevřít Obchodní prostory a mít je otevřené pro obchodování ode Dne začátku nájmu po celou Dobu nájmu a řádně Obchodní prostory provozovat pro účely Povolenoého užívání minimálně po otevírací dobu, a to v pondělí až pátek od 9.00 do 18.00 hodin, v sobotu od 9.00 do 12.00 a neděli zavřeno (dále jen „**Otevírací doba**“). Nájemce nesmí dočasně uzavřít Prostory a/nebo pozastavit činnosti v rámci Povolenoého užívání bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje svůj souhlas bezdůvodně neodepřít.

6.4.2 Pronajímatel vynaloží přeměřené úsilí k tomu, aby Nájemce v dostatečném předstihu informoval o Pronajímatelem organizovaných akcích zaměřených na styk s veřejností, reklamních nebo mediálních kampaní zaměřených na Centrum a/nebo Obchodní prostory. Nájemce se bude v přiměřeném rozsahu těchto akcí účastnit a poskytovat Pronajímateli 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. Pronajímatel se zavazuje, že v případě, že bude uvádět logo Nájemce, bude postupovat v souladu s logo manuálem, který Nájemce předal před podpisem této Nájemní smlouvy.

- 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.
- 6.4.4 V případě že dojde k vydání opatření obecné povahy či jiného správního aktu orgánem veřejné správy, kterým omezí či zakáže otevření Prostor široké veřejnosti z epidemických či pandemických důvodů a/nebo po dobu, kdy je Nájemci znemožněn provoz Povoleného užívání v Prostorách z důvodů, za které dle této Nájemní smlouvy odpovídá Pronajímatel, není Nájemce povinen mít po dobu trvání takového omezení či zákazu otevřeno v Otevírací době.

7. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

7.1 Nerušené užívání

- 7.1.1 Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci řádné a nerušené užívání nájemních práv Nájemce po Dobu nájmu To zahrnuje i povinnost Pronajímatele vynaložit přiměřené úsilí k tomu, že případné propagační, marketingové, reklamní či jiné obdobné akce jakýchkoli třetích osob konající se v blízkosti Prostor nebudou bránit či ztěžovat vstupu do Prostor a ani nebudou bránit viditelnosti Prostor a zejména viditelnosti výloh a výkladů v Prostorách a tam vystavené propagace Nájemce a jeho produktů a služeb.

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 pět (5) pracovních dnů, 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 deseti (10) 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) 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; Pronajímatel se zavazuje, že při těchto činnostech bude dbát, aby co nejméně narušoval běžný provoz Nájemce v Otevírací době;
- (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 18.00 hodin;
- (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; 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, Pronajímatel však takový souhlas bezdůvodně neodmítne;
- (d) po zaslání upozornění dvacet čtyři (24) hodin předem, 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 provádět opravy a rekonstrukce zasahující do Prostor za předpokladu, že Nájemci předem oznámí termín provedení takových prací a při jejich provádění bude brát ohled na provoz Nájemce; Nájemce přitom bezdůvodně nebude

takové dohodě bránit. Nájemce je však povinen strpět případné přiměřené imise (hluk, vibrace, zápach apod.), které se v průběhu těchto činností mohou vyskytnout, a není oprávněn požadovat jen z těchto důvodů slevu z Nájemného či jiných plateb stanovených v této Nájemní smlouvě, náhradu škody či ukončení této Nájemní smlouvy. Pronajímatel se dále 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 je v důsledku aktivit Pronajímatele dle tohoto článku řádné užívání Prostor Nájemcem pro účely dle Nájemní smlouvy podstatně omezeno nebo zcela znemožněno po dobu delší než pět (5) dnů, je Nájemce oprávněn požadovat přiměřenou slevu na Nájemném.

- 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 proti zničení, ztrátě nebo poškození způsobeným požárem, bleskem, bouří, vichřicí, a proti dalším rizikům dle svého uvážení.
- 7.4.2 Pronajímatel je povinen poskytnout Nájemci nejpozději ke Dni předání kopii pojistného certifikátu osvědčujícího uzavření pojistné smlouvy dle článku 7.4.1 mezi Pronajímatelem a pojistitelem a na žádost Nájemce i doklad o zaplacení pojistného, nebude-li to vyplývat přímo z poskytnutého pojistného certifikátu. Pronajímatel se zavazuje neprodleně informovat Nájemce o ukončení pojištění zejména v důsledku neplacení pojistného nebo o ukončení pojistných smluv. V případě jakýchkoliv změn pojistné smlouvy, na jejímž základě bude vydán nový pojistný certifikát, bude Pronajímatel povinen předložit Nájemci na jeho žádost kopii takového nově vydaného pojistného certifikátu do patnácti (15) dnů od obdržení žádosti Nájemce.

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 jsou uvedena v Příloze J této Nájemní smlouvy. Přesné umístění, typ, velikost, podoba, technické a estetické provedení jsou rovněž uvedeny v Příloze K této Nájemní smlouvy. Případné změny Označení a jejich umístění budou podléhat předchozímu souhlasu Pronajímatele, který však svůj souhlas bezdůvodně

neodepře. Nájemce je dále 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, oznámení nebo jiný druh či formu oznámení nebo dekorace (zejména včetně nápisů typu „*k pronájmu*“), s výjimkou běžné propagace prodáváných produktů a služeb v Prostorech 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 jsou uvedeny v Příloze K této Nájemní smlouvy. Nájemce ponese náklady související s výrobou, instalací, opravami, údržbou a odstraněním Loga a ponese veškeré náklady na elektrickou energii k případnému osvětlení Loga.

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 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 jakékoli náklady, výdaje, škodu, újmu nebo nároky, které budou vzneseny proti, nebo které vzniknou, Pronajímateli, jeho zaměstnancům, zástupcům nebo návštěvníkům Centra v souvislosti s jakoukoli událostí způsobenou nebo vzniklou v Prostorech nebo související s jejich užíváním Nájemcem.
- 8.3.2 Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu zahájení insolvenčního řízení, a to během pěti (5) pracovních 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; Pronajímatel se však zavazuje, že takový souhlas bezdůvodně neodmítne. 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 postoupit ani jinak převést (ať již přímo nebo nepřímo) svá práva a své povinnosti vyplývající z této Nájemní smlouvy nebo kterékoli z nich. Souhlas Pronajímatele s postoupením této Nájemní smlouvy na třetí osobu bude Nájemci udělen v případě, že Nájemce prokáže Pronajímateli splnění následujících podmínek:

- (a) třetí osoba přímo nebo nepřímo (prostřednictvím jedné nebo více osob) ovládá Nájemce nebo je jím přímo nebo nepřímo (prostřednictvím jedné nebo více osob) ovládána, je subjektem propojeným s Nájemcem nebo subjektem Nájemci blízkým nebo je součástí koncernu O2 Czech Republic (údaje o koncernu O2 Czech Republic jsou uveřejněny na webových stránkách Nájemce <https://www.o2.cz/spolecnost/o-spolecnosti/>) (vše ve smyslu zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů), (dále jen „**Spřízněná osoba**“);
- (b) předmět podnikání Spřízněné osoby je stejný či obdobný jako u Nájemce a umožňuje jí provozovat Povolené užívání v Prostorech ve stejném rozsahu a pod značkou vlastněnou koncernem O2 Czech Republic;
- (c) Spřízněná osoba má srovnatelné finanční postavení jako Nájemce; a zároveň
- (d) Pronajímateli byla předložena Bankovní záruka zajišťující veškeré povinnosti Spřízněné osoby jakožto Nájemce dle této Nájemní smlouvy.

Ustanovení § 1899 Občanského zákoníku se nepoužije.

8.4.3 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. Postoupení či převod dle předchozí věty Pronajímatel Nájemci písemně oznámí. Pronajímatel se zavazuje nového vlastníka Centra předem obeznámit s podmínkami této Nájemní smlouvy.

8.5 Překážky a rušení

8.5.1 Nájemce nebude vytvářet překážky v jakékoliv 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 je tedy

Pronajímatel oprávněn vstoupit do Prostor (též v nepřítomnosti Nájemce) s použitím klíčů, které má v držení; a provést 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 či jinou újmu způsobenou třetím osobám v souvislosti s činností Nájemce a/nebo jeho zaměstnanci či jinými osobami, za které Nájemce odpovídá, v Prostorech či Budově, 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 30.000.000 Kč (slovy: třicet milionů korun českých);
- (b) pojištění Prostor a majetku, zařízení a zásob, které jsou ve vlastnictví Nájemce, v rozsahu 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 dodaných jako hrubá stavba, a dále materiálů, zboží a jiných movitých věcí, za které odpovídá Nájemce umístěných v Prostorech, a to na celou jejich pořizovací hodnotu;
- (c) pojištění proti škodám způsobeným přerušením obchodní činnosti Nájemce v Prostorech;
- (d) 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 Spoluúčast Nájemce nesmí přesáhnout u pojištění uvedeného v článku 8.6.1 částku 100.000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých).

8.6.3 Žádné pojistné smlouvy na výše uvedená pojistná krytí nebudou obsahovat ustanovení zakládající nárok na regres a/nebo náhradu a/nebo právo pojišťovny na odškodnění ze strany Pronajímatele nebo jiné třetí osoby, ledaže takový regres, nárok na náhradu nebo právo na odškodnění vyplývá z kogentního právního předpisu.

8.6.4 Nájemce je povinen poskytnout Pronajímateli nejpozději ke Dni předání kopii pojistných certifikátů osvědčujících uzavření pojistných smluv a na žádost Pronajímatele i doklad o zaplacení pojistného, nebude-li to vyplývat přímo z poskytnutých pojistných certifikátů. 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 (nedohodnou-li se Smluvní strany jinak), s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V dostatečném předstihu před ukončením/zánikem této Nájemní smlouvy se Smluvní strany dohodnou, jestli budou některé nebo všechny Úpravy v Prostorech ponechány a za jakou úhradu je Nájemce Pronajímateli přenechá.

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 (nedohodnou-li se Smluvní strany jinak). 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. Tento předávací protokol bude pro Nájemce závazný, i když se navrácení Prostor sám nezúčastní.

- 8.7.2 Pokud Nájemce neuvede Prostory do stavu popsaného výše v tomto článku, bude Pronajímatel oprávněn (i) 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 na náklady Nájemce. /nebo (ii) určit, že všechny nebo některé z Úprav budou v Prostorech ponechány přičemž Nájemce nebude mít nárok na jakoukoliv kompenzaci. Úpravy ponechané v Prostorech na základě rozhodnutí Pronajímatele dle předchozí věty se stanou majetkem Pronajímatele (v rozsahu v jakém se majetkem Pronajímatele nestaly již jejich instalací v Prostorech).

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 neučiní, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Prostor a odstranit výše uvedený majetek na náklady a riziko Nájemce a uložit jej ve svém vlastním nebo ve veřejném skladu. 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 uskládňuje majetek Nájemce dle předchozí věty, jsou oprávněni veškerý takový majetek prodat za libovolnou cenu anebo zničit (nebo nechat zničit) na náklady Nájemce.
- 8.8.2 Nájemce se tímto zavazuje a potvrzuje, že na výzvu Pronajímatele nejpozději do pěti (5) 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 5.000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých) 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, ledaže je v této Nájemní smlouvě dohodnuto jinak. 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. Pokud by užívání Pronajímatele (či jím pověřené osoby) dle tohoto článku 9.1.2 mělo fyzicky zasáhnout do Prostor nebo omezit přístup k nim, bude se postupovat dle článku 7.3.2. Pokud je v důsledku aktivit Pronajímatele dle tohoto článku řádné užívání Prostor Nájemcem pro účely dle Nájemní smlouvy podstatně omezeno nebo zcela znemožněno po dobu delší než pět (5) dnů, je Nájemce oprávněn požadovat přiměřenou slevu na Nájemném.

- 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 2.1 a 2.2 (splnit nejpozději ke Dni předání podmínky pro převzetí Prostor, 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 Povolenoé 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 a 8.4.2 (nedat Prostory do podnájmu, 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 certifikátů Pronajímateli);
- (i) článek 8.7.1 (vyklidit Prostory);
- (j) článek 8.9 (nevnášet ani nepřechovávat žádné Nebezpečné materiály);
- (k) článek 11.1, 11.2 a 11.7 (poskytnout Bankovní záruku nebo obnovenou Bankovní záruku) a článek 11.3 (doplnit Bankovní záruku);
- (l) článek 11.9 ve spojení s článkem 11.3 (doplnit Jistotu, pokud Nájemce místo Bankovní záruky uhradil Jistotu);

a takové porušení nenapraví ani do patnácti (15) 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) 1.000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) 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 1.500 Kč (slovy: jeden tisíc pět set korun českých) 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 6.2.2 (vyhovět požadavkům příslušných úřadu na změnu Prostor nebo informovat Pronajímatele o takových požadavcích);
- (b) článek 6.3.2 (získat všechna požadovaná povolení a udržovat je);
- (c) článek 8.2 (dodržovat a plnit Provozní řád a všech podstatných ohledech všechny ostatní právní předpisy);
- (d) článek 8.5.2 (předat duplikáty klíčů);
- (e) článek 10.3 (umožnit nastavením své datové schránky příjem zpráv od Pronajímatele);

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 1.500 Kč (slovy: jeden tisíc pět set korun českých) 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; uvedené se neuplatní v případě smluvní pokuty dle článků 9.2.1 a 9.2.2.

- 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.

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 zaslání nebo učinění, jestliže bude doručeno druhé Smluvní straně osobně, kurýrní poštou, doporučeným dopisem nebo 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: **Vítězné náměstí, s.r.o.**
Ulice: Na Florenci 2116/15
Město: 110 00 Praha 1
Stát: Česká republika



- 10.1.2 V případě Nájemce:

Firma: **O2 Czech Republic a.s.**
Ulice: Za Brumlovkou 266/2
Město: 140 22 Praha 4 - Michle
Stát: Česká republika
Datová schránka: d79ch2h



- 10.2 Oznámení zaslání podle této Nájemní smlouvy bude považováno za doručení (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 doručení 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.

11. ZAJIŠTĚNÍ POVINNOSTÍ NÁJEMCE

- 11.1 Za účelem zajištění plnění povinností Nájemce podle této Nájemní smlouvy se Nájemce zavazuje poskytnout Pronajímateli nejpozději v Den předání 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 Bankovní záruka musí být platná a účinná do šesti (6) měsíců od uplynutí Doby nájmu podle této Nájemní smlouvy (dále jen „**Období platnosti**“).
- 11.3 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 její část) v souladu s článkem 11.5, pak bude Nájemce povinen do deseti (10) dnů od 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 CPI a/nebo zálohové platby na Poplatek za službu v důsledku změny DPH nebo nového odhadu Nákladů Pronajímatele, pak bude Nájemce povinen do deseti (10) dnů od takové události doplnit Bankovní záruku v odpovídající částce.
- 11.4 Bankovní zárukou budou zajištěny veškeré peněžní částky, které může Pronajímatel od Nájemce požadovat, pokud Nájemce řádně a včas nesplní kteroukoliv z následujících povinností:
- 11.4.1 uhradit řádně a včas kteroukoli z Plateb nebo jakoukoli její část a/nebo jakékoli náklady, včetně veškerých úprav, zvýšení nebo doplnění těchto položek;
- 11.4.2 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
- 11.4.3 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**“).
- 11.5 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.
- 11.6 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.
- 11.7 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.
- 11.8 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.

11.9 Změna Bankovní záruky na Jistotu

- 11.9.1 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.
- 11.9.2 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 včetně připsaného úroku, po odečtení všech poplatků za vedení Účtu Pronajímatele a čerpání provedených Pronajímatelem v souladu s podmínkami stanovenými výše, přičemž Pronajímatel je do této doby nadále oprávněn čerpat z Jistoty pohledávky dle článku 11.5.

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 nebo Nájemcem v případech uvedených v této Nájemní smlouvě okamžikem doručení oznámení o odstoupení; nebo
- 12.1.6 automatickým skončením dle článku 12.8. v případě úpadku Nájemce;

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 a takovou platbu neuhradí ani do pěti (5) pracovních dnů po doručení výzvy Pronajímatele k úhradě;
 - (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 8.4.2) bez souhlasu Pronajímatele;
 - (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 11.1/11.9 a tuto povinnost nesplní ani do pěti (5) pracovních dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele ke splnění; nebo
 - (g) Nájemce poruší jiné povinnosti z této Nájemní smlouvy kromě těch uvedených v člancích 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 čtrnácti (14) pracovních dnů
- 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 jakéhokoliv důvodu nikoliv na straně Nájemce 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).

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 Povoleným užíváním.
- 12.4.2 Ustanovením čl. 12.4.1 však není dotčeno oprávnění Nájemce tuto Nájemní smlouvu vypovědět dle jiných ustanovení Nájemní smlouvy.
- 12.4.3 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 změnila okolnost, z níž Smluvní strany při uzavření této Nájemní smlouvy zřejmě vycházely do té míry, že po Smluvních stranách nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračovaly. Smluvní strany tímto prohlašují, že podpisem této Nájemní smlouvy na sebe berou nebezpečí změny okolností a žádná ze Smluvních stran tedy není oprávněna domáhat se po druhé Smluvní straně a/nebo soudně obnovení jednání o této Nájemní smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech Smluvních stran.
- 12.5.3 Smluvní strany se dále dohodly, že bude-li tato Nájemní smlouva ukončena výpovědí ze strany Pronajímatele (ať už z jakéhokoliv důvodu), nemá Nájemce právo na náhradu za případnou výhodu Pronajímatele, nebo nového nájemce Prostor, kterou by získali převzetím zákaznické základny vybudované Nájemcem.
- 12.5.4 Smluvní strany tímto prohlašují, že ustanovení Občanského zákoníku o skončení nájmu bytu se nijak nepoužijí v souvislosti s touto Nájemní smlouvou.

12.6 Odstoupení Pronajímatele a Nájemce

- 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) Nesplnění podmínek převzetí Prostor: Nájemce nesplní podmínky převzetí Prostor dle článku 2.1.1 a/nebo 2.1.2;
 - (b) Nepřevzetí Prostor: Nájemce nepřevzme Prostory a/nebo nepodepíše Předávací protokol, jak je stanoveno v článku 2.2;

- (c) 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, ledaže by řízení bylo zjevně šikanózní a toto bylo Nájemcem Pronajímateli prokázáno způsobem, který je pro Pronajímatele dostatečně uspokojivý (dále jen „**Případ insolvence**“).

12.6.2 Pronajímatel je dále oprávněn od této Nájemní smlouvy odstoupit na základě písemného oznámení o odstoupení s účinností ode dne, kdy bylo toto oznámení doručeno Nájemci, v následujících případech:

- (a) Den začátku nájmu nenastane ani do **31. prosince 2024** z důvodů, které Pronajímatel nezavinil; v souvislosti s takovým ukončením nemá Nájemce nárok na jakoukoliv náhradu nákladů, odstupné či jinou kompenzaci.

12.6.3 Nájemce je oprávněn od této Nájemní smlouvy odstoupit na základě písemného oznámení o odstoupení s účinností ode dne, kdy bylo toto oznámení doručeno Pronajímateli v následujících případech:

- (a) Pronajímatel Nájemci nepředá Prostory ve sjednaném stavu dle této Nájemní smlouvy z důvodů nikoliv na straně Nájemce nejpozději dne **31. prosince 2024**.

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 jakéhokoli 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 deseti (10) 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 sedmi (7) pracovních dnů 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 sedmi (7) pracovních dnů 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, za které je Pronajímatel oprávněn tuto Nájemní smlouvu ukončit, ať už výpovědí či odstoupením, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvanácti (12) měsíčního Nájemného (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. Pokud Pronajímatel uplatní svůj nárok na Pokutu a Nájemce Pokutu řádně uhradí, má Nájemce právo vypovědět tuto Nájemní smlouvu bez výpovědní doby ve lhůtě jednoho (1) měsíce od uhrazení Pokuty Nájemcem.
- 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 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 jakékoliv ustanovení, které by jinak bylo odůvodněné pro úplný výčet práv a povinností, Smluvní strany vynaloží veškeré úsilí na doplnění takového ustanovení do této Nájemní smlouvy.

13.5 Změny a úpravy

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

13.6 Zachování mlčenlivosti

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

poskytnuta poradcům Smluvních stran vázaným povinností zachovávat mlčenlivost v podobném rozsahu.

13.7 **Rozhodné právo**

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

13.7.2 Smluvní strany se pro případ epidemie, pandemie či válečného konfliktu, včetně jejich důsledků v podobě legislativních opatření a souvisejících omezení provozu Prostor či podnikatelské činnosti Nájemce (dále jen „**Pandemie a válka**“) dohodly, že budou-li příslušné orgány poskytovat v souvislosti s Pandemií a válkou jakékoli dotace, úlevy, úvěry nebo jiné pobídky, budou Smluvní strany jednat v dobré víře o poskytnutí vzájemné součinnosti za účelem umožnění využití takové dotace, úlevy, úvěru anebo jiné pobídky oběma Smluvními stranami v maximálním rozsahu a co nejúčinnějším způsobem.

13.8 **Pravomoc 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 místně příslušným obecným soudům České republiky.

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**

13.11.1 Tato Nájemní smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.

13.12 Seznam Příloh

13.12.1 Následující Přílohy tvoří nedílnou součást této Nájemní smlouvy:

<u>Příloha A</u>	Plány <u>A1</u> – Centrum a Budova <u>A2</u> – Obchodní část Budovy <u>A3</u> – Obchodní prostory
<u>Příloha B</u>	Vzor Dodatku – Předávacího protokolu
<u>Příloha C</u>	Specifikace Prací Pronajímatele a Zařizovacích prací
<u>Příloha D</u>	Výpis z obchodního rejstříku Nájemce Výpis z živnostenského rejstříku Nájemce
<u>Příloha E</u>	Vzor Bankovní záruky
<u>Příloha F</u>	Specifikace Služby Výpočet Poplatku za službu
<u>Příloha G</u>	Zkrácený návrh Provozního řádu
<u>Příloha H</u>	Průkaz energetické náročnosti Budovy
<u>Příloha I</u>	Plná moc (pověření) udělená Nájemcem
<u>Příloha J</u>	Design manuál se specifikací Loga
<u>Příloha K</u>	Manuál provádění Zařizovacích prací
<u>Příloha L</u>	Orientační časový harmonogram

V Praze dne 4. 12. 2022

Vítězné náměstí, s.r.o.

V Praze dne 28. 11. 2022

O2 Czech Republic a.s.

