

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Tuto NÁJEMNÍ SMLOUVU (dále jen „Nájemní smlouva“) sjednávají níže uvedeného dne tyto smluvní strany:

1. Skanska Delta Project Company, s.r.o.

se sídlem Křížíkova 682/34a, Karlín, Postal Code (PSČ): 186 00, Praha 8

identifikační číslo (IČ): 28396227,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 251579

zastoupená: paní Marií Passburg, předsedkyní představenstva

(dále jen „Pronajímatel“)

a

2. Městská část Praha 7

se sídlem nábřeží Kapitána Jaroše 1000/7, PSČ: 170 00, Praha 7

identifikační číslo (IČ): 00063754

Zastoupená: Mgr. Janem Čížinským, starostou

(dále jen „Nájemce“, Pronajímatel a Nájemce dále jen společně „Strany“ a jednotlivě „Strana“)

Pronajímatel a Nájemce se v této Nájemní smlouvě dohodli na následujícím:

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1. Pronajímatel je vlastníkem pozemků parc. č. 2415/32, 2415/37 (dále jen „Pozemky“) a na nich rozestavěné administrativní/obchodní budovy známé jako „Visionary“ (dále jen „Budova“) v katastrálním území Holešovice, obec Praha. Výstavba Budovy byla povolena stavebním povolením ze dne 13. května 2013 (pravomocného od 31. května 2013) vydaným úřadem Městské části Praha 7 (odbor výstavby) pod č.j. MC P7 008767/2013/OVT/VAV/01, které bylo změněno rozhodnutím č.j. MC P7 026599/2015/OVT/VAV/01 ze dne 29. června 2015 (pravomocného od 17. července 2015) (dále jen „Stavební povolení“); Stavební povolení je připojeno jako PŘÍLOHA Č. 6 této Nájemní smlouvy.

1.2. Pronajímatel zamýšlí postavit Budovu (i) o celkové pronajímatelné ploše přibližně 22 804,5 m² a (ii) se 214 parkovacími stáními v podzemních garážích (Pozemky a Budova dále jen „Nemovitosti“), a (iii) 2,161,9 m² skladových prostor, a pronajímat Nájemci určité prostory v Budově určené k podnikání za podmínek uvedených v této Nájemní smlouvě. Kopie výpisu z katastru nemovitostí týkající se Pozemků je připojena jako PŘÍLOHA Č. 7 této Nájemní smlouvy.

1.3. Tato smlouva je uzavřena na základě rozhodnutí Rady MČ Praha 7, č. usnesení č. 0374/18-R z jednání ze dne 15. 5. 2018.

2. PROSTORY K PRONÁJMU

2.1. Prostory k pronájmu. Za podmínek uvedených v této Nájemní smlouvě a v souladu s jejími ustanoveními tímto Pronajímatel přenechává Nájemci k užívání a Nájemce přijímá od Pronajímatele k užívání následující prostory v Budově (dále jen „Prostory“), které sestávají z:

- (i) prostor určených k podnikání, které se nacházejí v prvním nadzemním podlaží Budovy, o čisté pronajímané ploše 441,2 m² (dále jen „Čistá plocha“), jež jsou vyznačeny zeleně na plánu připojeném k této Nájemní smlouvě jako PŘÍLOHA Č. 1A (dále jen „Plán podlaží“), jež mají sloužit jako prostory pro provozování mateřské školy (dále jen „Hlavní prostory“); tato Čistá plocha je pro účely výpočtu Nájemného a ostatních plateb dle této Nájemní smlouvy navýšena o dohodnutý add-on faktor ve výši 4,45 % představující podíl nájemce na Společných prostorech – add-on (jak jsou definovány v článku 2.3 níže); takto zvýšená výměra činí 460,8 m² (dále jen „Celková pronajímatelná plocha“);

- 2.2. Právo Nájemce na pokojné užívání. Nájemce má právo na pokojný výkon nájemního práva a nerušené užívání Prostor za předpokladu, že dodržuje všechny své povinnosti podle této Nájemní smlouvy.
- 2.3. Společné prostory. V souvislosti s užíváním Prostor má Nájemce za podmínek uvedených v této Nájemní smlouvě nevylučné právo užívat společné prostory v Budově (dále jen „Společné prostory“). Specifikaci a vyznačení hranic Společných prostor může Pronajímatel kdykoli měnit (podle aktuální potřeby), přičemž je povinen zajistit, aby taková změna byla Nájemci předem písemně oznámena. Pokud bude mít jakákoli změna Společných prostor, kterou lze provést podle této Nájemní smlouvy, dopad na plochu Společných prostor a tím i na celkovou pronajímatelnou plochu Budovy, je Pronajímatel povinen neprodleně přepočítat poměrný podíl Nájemce a oznámit Nájemci písemně nové výměry a částky, a to dostatečně včas předtím, než nové výměry a částky nabydou účinnosti.
- 2.4. Poměrný podíl Nájemce. Poměrný podíl Nájemce je vypočtený jako podíl Celkové pronajímatelné plochy Hlavních prostor k celkové pronajímatelné ploše Budovy (ke dni uzavření této Nájemní smlouvy vypočteno jako $460,8 / 22\ 804,5 = 2,02\ %$ (dále jen „Poměrný podíl Nájemce“).
- 2.5. Zahrada. V souvislosti s užíváním Prostor má Nájemce dále právo výlučného užívání oplocené zahrady o výměře minimálně 220 m² s přívodem pitné vody, jak je vyznačeno modře na Plánu podlaží (dále jen „Zahrada“) s tím, že Nájemce nebude za užívání Zahrady platit žádné další nájemné. Údržba a opravy Zahrady budou prováděny Pronajímatelem a náklady s tím spojené ponese Nájemce formou Úhrad za služby s tím, že Nájemce ponese 100% nákladů připadajících na údržbu a opravy Zahrady (včetně jejího vybavení). Nájemce bere na vědomí, že bude-li ze strany Pronajímatele potřeba v budoucnu danou plochu trvale či částečně využít v souvislosti s realizací fáze 3 projektu „Visionary“, bude Nájemce povinen demontovat do 6 měsíců od písemné výzvy Pronajímatele veškeré vybavení nainstalované na Zahradě s tím, že v takovém případě se Pronajímatel a Nájemce v dobré víře pokusí najít alternativní řešení ohledně umístění Zahrady avšak bez povinnosti Pronajímatele zajistit náhradní zahradu. Takováto písemná výzva nemůže být doručena Nájemci dříve, než nabyde právní moci územní rozhodnutí pro fázi 3 projektu „Visionary“.

3. VÝSTAVBA

- 3.1. Pronajímatel je povinen zajistit, aby výstavba Budovy byla provedena a dokončena v souladu s veškerými právními předpisy platnými a účinnými podle českého právního řádu, stejně jako v souladu se standardy kvality, které se na obdobné budovy, prostory a plochy, které se v současné době staví v České republice, vztahují.
- 3.2. Veškeré práce, které má provést a dokončit Pronajímatel, jsou blíže popsány ve specifikaci připojené k této Smlouvě jako PŘÍLOHA Č. 2 (dále jen „Základní práce Pronajímatele“) a jako PŘÍLOHA Č. 3 (dále jen „Nadstandardní práce Pronajímatele“). Základní práce Pronajímatele a Nadstandardní práce Pronajímatele jsou dále společně označovány jako „Práce Pronajímatele“. Veškeré práce v Prostorech, které mají být provedeny a dokončeny Nájemcem nebo na jeho účet, jsou blíže popsány v PŘÍLOZE Č. 4 (dále jen „Práce Nájemce“).
- 3.3. Práce Pronajímatele: Strany tímto souhlasí a berou na vědomí, že Pronajímatel je povinen

zajistit (na své náklady), aby byly Prostory v základním standardu popsáném v PŘÍLOZE Č. 2 této Nájemní smlouvy, Pronajímatel rovněž provede pro Nájemce Nadstandardní práce Pronajímatele popsané v PŘÍLOZE Č. 3. Pronajímatel poskytne Nájemci příspěvek na Nadstandardní práce Pronajímatele ve výši 3 600 000 Kč (dále jen „Příspěvek Pronajímatele“).

Práce Pronajímatele budou provedeny v souladu s harmonogramem připojeným jako PŘÍLOHA Č. 8 (dále jen „Harmonogram“) s tím, že Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že nebude-li příslušná dokumentace poskytnuta Nájemcem v termínech uvedených v Harmonogramu, bude Datum předání odpovídajícím způsobem posunuto, ale za Datum zahájení se bude považovat den, ve kterém by k zahájení nájmu došlo, kdyby nedošlo k takovému zpoždění, a Pronajímatel nebude odpovídat v té souvislosti za jakékoliv škody či náklady na straně Nájemce. V termínech uvedených v Harmonogramu je Nájemce povinen poskytnout Pronajímateli příslušné části technické specifikace/dokumentace minimálně v rozsahu stanoveném v PŘÍLOZE Č. 9.

- 3.4. Souhrn finálně odsouhlasených částek za Nadstandardní práce Pronajímatele je uveden v PŘÍLOZE Č. 11A a 11B. Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli dodatečné nájemné ve výši 971 249 Kč plus DPH k úhradě částí rozdílů, o který náklady na Nadstandardní práce Pronajímatele převyšují Příspěvek Pronajímatele, a to do 15 pracovních dnů od Data zahájení.

Smluvní strany se dále dohodly, že nad rámec výše uvedeného Příspěvku Pronajímatele Pronajímatel poskytne Nájemci příspěvek na realizaci Zahrady ve výši 100 000 Kč s tím, že s tím související stavební práce zajistí Pronajímatel a bližší podmínky ohledně realizace Zahrady a náklady nad uvedený příspěvek Pronajímatele uhradí Nájemce, v ostatním se přiměřeně uplatní ustanovení této Nájemní smlouvy týkající se Prací Pronajímatele.

- 3.5. Veškeré práce, které bude provádět Pronajímatel:

- (a) tvoří nedílnou součást Budovy (resp. Pozemku), a jako taková budou vlastnictvím Pronajímatele;
- (b) budou užívána Nájemcem za podmínek této Nájemní smlouvy; a
- (c) při ukončení této Nájemní smlouvy zůstanou v Budově, ať již k takovému ukončení dojde z jakéhokoli důvodu.

- 3.6. Pronajímatel má právo bez předchozího písemného souhlasu Nájemce změnit Práce Pronajímatele nebo Práce Nájemce podle aktuálních potřeb, pokud taková změna neovlivní rozsah a způsob užívání Budovy (nebo její příslušné části) v rámci Povoleného užívání (jak je tento pojem specifikován níže), Veškeré ostatní změny vyžadují písemný souhlas Nájemce. Pokud je vyžadován souhlas Nájemce podle tohoto článku, uplatní se pro něj následující pravidla:

- (a) Pokud se vyžaduje souhlas Nájemce podle tohoto článku, nebude Nájemce udělení takového souhlasu bezdůvodně odepírat nebo zdržovat, a je povinen 10 pracovních dnů od okamžiku, kdy mu byly sděleny informace o takové změně, oznámit Pronajímateli, zda souhlasí s takovou změnou nebo sdělit z jakých konkrétních důvodů takovou změnu odmítá; pokud však Nájemce takové oznámení v uvedené lhůtě neučiní, bude se mít za to, že takovou změnu odsouhlasil.
- (b) Takového souhlasu Nájemce není třeba, pokud je Pronajímatel povinen na základě jakéhokoli zákonného ustanovení nebo rozhodnutí jakéhokoli příslušného správního orgánu takovou změnu provést (pokud tím nebude užívání Budovy nebo její dotčené části pro Povolené užívání nepříznivě dotčeno), a v takovém případě informuje Pronajímatel Nájemce o takové změně písemně do 10 pracovních dnů poté, kdy vznikla taková povinnost provést změnu.

- 3.7. Nezbytná součinnost týkající se LEED. Nájemce je povinen poskytovat Pronajímateli veškerou přiměřenou a nezbytnou součinnost a spolupráci a podniknout veškeré kroky, které

může Pronajímatel rozumně vyžadovat jako nezbytné v souvislosti se získáním certifikace LEED Platinum podle navržené funkční specifikace a jejím konečným hodnocením, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však vždy do 5 pracovních dnů po obdržení písemné žádosti Pronajímatele. Kromě toho je Nájemce povinen při plnění a dokončování jakýchkoliv Prací Nájemce za všech okolností dodržovat Požadavky LEED, přičemž takové požadavky musí Pronajímatel Nájemci oznámit před zahájením Prací Nájemce. Podrobnější specifikace práv a povinností ve vztahu k Požadavkům LEED je obsažena v Manuálu budovy.

3.8. Nezbytná spolupráce a součinnost. Pronajímatel a Nájemce jsou povinni si vzájemně poskytovat veškerou přiměřenou a nezbytnou součinnost a spolupráci a podniknout jakékoli kroky nezbytné k tomu, aby včas obdrželi jakékoli správní povolení týkající se provádění Prací Pronajímatele nebo Prací Nájemce nebo povolení jejich užívání, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do pěti 5 pracovních dnů poté, kdy o takový krok požádá druhá Strana, nebo ve lhůtě dohodnuté pro takový případ mezi Stranami. Pronajímatel a Nájemce jsou povinni si vzájemně poskytnout kopie veškerých takových povolení, které některý z nich obdrží, a to nejpozději do 5 pracovních dnů po jejich vydání, nabytí právní moci a převzetí příslušnou Stranou. Pronajímatel nenese odpovědnost za jakékoli prodlení s předáním Budovy nebo s plněním svých povinností podle této Nájemní smlouvy v rozsahu, v jakém takové prodlení vyplývá z jednání či opomenutí Nájemce nebo třetích osob, za které Nájemce odpovídá.

3.9. Práce Nájemce. Nájemci bude před Datem předání umožněn přístup do Prostor (dále jen „Koordinovaný přístup“). Koordinovaný přístup je umožněn výhradně za účelem provádění Prací Nájemce a Nájemce není oprávněn provádět žádné práce nad rámec Prací Nájemce ani žádné aktivity, které by mohly ohrozit Harmonogram či bránit v provádění Prací Pronajímatele. Nájemce se zavazuje dodržovat opodstatněné požadavky, pravidla a instrukce Pronajímatele (a zajistit jejich dodržování ze strany dodavatelů Prací Nájemce) a Strany spolu budou vzájemně spolupracovat při provádění Prací Nájemce a Prací Pronajímatele tak, aby bylo možné je dokončit v souladu s touto Nájemní smlouvou.

3.9.1. Nájemce je povinen provést Práce Nájemce:

- (a) kvalitně a s odbornou péčí v souladu s veškerými souhlasy vydanými správními orgány ve prospěch Pronajímatele nebo Nájemce, zejména se stavebním povolením vydanými na výstavbu Budovy s tím, že dodavatelé/subdodavatelé používaní Nájemcem pro účely realizace Prací Nájemce musí vždy splňovat alespoň minimální požadavky specifikované v PRÍLOZE Č. 10; stavební povolení a veškeré související souhlasy a rozhodnutí příslušných orgánů v souvislosti s realizací Prací Nájemce je povinen zajistit Pronajímatel na náklady Nájemce;
- (b) s použitím kvalitních materiálů;
- (c) způsobem, který nebude představovat obtěžování okolí a který bude znamenat co nejmenší rušení a nepohodlí Pronajímatele či jiných nájemců v Budově nebo nájemců, vlastníků či obyvatel jakékoli přilehlé nebo sousedící nemovité věci, jak to bude prakticky možné;
- (d) v souladu se souhlasy udělenými Nájemci na základě této Nájemní smlouvy;
- (e) v souladu se stavebními předpisy;
- (f) v souladu s navrženou funkční specifikací, která má umožnit získání certifikace LEED Platinum; a
- (g) v souladu s přiměřenými požadavky nebo pokyny vydanými Pronajímatelem nebo jeho generálním dodavatelem v souvislosti s prováděním příslušných prací na místě stavby, a aniž by byly způsobeny zásahy do okolí nebo jeho rušení, aby bylo umožněno řádné provádění probíhajících Prací Pronajímatele, prací generálního dodavatele Pronajímatele i Prací Nájemce.

3.9.2. Před Datem zahájení (jak je definováno níže) nebude Nájemce oprávněn užívat

Prostory jinak, než pro účely provádění Prací Nájemce.

- 3.9.3. Po dokončení Prací Nájemce je Nájemce povinen oznámit to neprodleně Pronajímateli a předložit mu:
- (a) kopii dokumentace skutečného provedení stavby, tj. smluvní projekt upravený tak, aby zobrazoval skutečné provedení stavby a detaily o vnitřních instalacích, pokud smlouva o výstavbě odchýlení od původních projektů týkajících se Prací Nájemce umožňuje;
 - (b) kopie revizních zpráv a prohlášení o shodě, jakož i další příslušné dokumenty týkající se veškerého vybavení, které Nájemce instaloval v Prostorách; a
 - (c) originály dokumentace, kterou může Pronajímatel v případě potřeby rozumně vyžadovat pro účely Prací Pronajímatele, jejich povolení a jakýchkoli jiných povinností Pronajímatele podle této Nájemní smlouvy.
- 3.9.4. Nájemce je povinen zajistit, aby jakékoli práce prováděné Nájemcem nebo jeho dodavateli (včetně Prací Nájemce), které budou považovány za technické zhodnocení, jak je definováno v § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (nebo příslušnými ustanoveními jakéhokoli jiného právního předpisu, kterým by mohl být nahrazen zmíněný zákon o dani z příjmů) a které Pronajímatel umožní v souladu s Nájemní smlouvou, byly odepisovány pro daňové účely výlučně Nájemcem a nebyly připsovány Pronajímateli.

4. PŘEDÁNÍ PROSTOR

- 4.1. Jakmile to bude po dokončení Budovy a Společných prostor reálně možné, je Pronajímatel povinen podat žádost o Povolení k užívání (jak je definováno níže). Pro účely této Nájemní smlouvy znamená pojem „Povolení k užívání“ pravomocné povolení k předčasnému užívání nebo povolení ke zkušebnímu provozu, případně kolaudační souhlas, na jejichž základě se povoluje užívání Budovy a Společných prostor, včetně požadovaných změn (pokud byly provedeny), v souladu s ustanoveními této Nájemní smlouvy tak, aby Nájemce mohl řádně začít užívat Budovu a Společné prostory ke sjednanému Datu zahájení a v takovém užívání poté pokračovat.
- 4.2. Strany se dohodly, že pokud nebylo získáno Povolení k užívání ve formě kolaudačního souhlasu, případně pokud bude nutné takové povolení obnovit nebo požádat o prodloužení jeho platnosti, zavazuje se Pronajímatel podat na své vlastní náklady nezbytné žádosti a podání či provést potřebná jednání a řádně a včas v nich podnikat potřebné kroky, přičemž Nájemce se pro takový účel zavazuje poskytnout Pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 5 pracovních dnů, veškerou nezbytnou spolupráci, kterou může Pronajímatel rozumně vyžadovat, aby Povolení k užívání bylo uděleno a zachováno v platnosti po celou dobu trvání nájmu. Pokud Povolení k užívání ve formě kolaudačního souhlasu nebude vydáno ve lhůtě stanovené v dočasném Povolení k užívání, je Pronajímatel povinen zajistit, aby dočasné Povolení k užívání bylo příslušnými úřady prodlouženo a tím bylo Nájemci zajištěno pokračování v jeho činnosti na základě dočasného Povolení k užívání. V případě, že v dočasném Povolení k užívání budou stanoveny podmínky, které je třeba splnit a které se týkají Díla Nájemce, informuje o nich Pronajímatel Nájemce a Nájemce je povinen takové podmínky včas splnit.
- 4.3. Po dokončení Budovy a nabytí právní moci či jeho vydání (pokud takové povolení právní moci nenabývá) ve vztahu k Budově Pronajímatel nejpozději do 5 dnů vyzve Nájemce písemným oznámením k převzetí Prostor (dále jen „Předání“).
- 4.4. Pokud se Pronajímatel a Nájemce nedohodnou jinak, Předání se uskuteční do 5 pracovních dnů od okamžiku, kdy Nájemce převzal oznámení Pronajímatele podle článku 4.3 výše. Den skutečného předání se dále v této Nájemní smlouvě nazývá jen jako „Datum předání“.
- 4.5. K Datu předání jsou Pronajímatel a Nájemce povinni podepsat předávací protokol, v němž bude popsán stav Prostor včetně vad zjištěných během předání společně s dohodnutým

datem, do kdy budou takové vady odstraněny, a (ii) stav měřičů energií a jiných médií (dále jen „Předávací protokol“). Veškeré vady zjištěné během Předání a specifikované v Předávacím protokolu je Pronajímatel povinen odstranit na své vlastní náklady ve lhůtách dohodnutých mezi Pronajímatelem a Nájemcem v Předávacím protokolu, nejpozději však do 45 dnů od podpisu Předávacího protokolu. Předávací protokol tvoří nedílnou součást této Nájemní smlouvy. Každá Strana hradí své vlastní náklady a poplatky, pokud povinnost jejich úhrady vznikne v souvislosti s přípravou a podpisem Předávacího protokolu, včetně účasti na schůzkách a prohlídkách Budovy.

- 4.6. V případě, že se Nájemce nezúčastní Předání nebo odmítne potvrdit Předání v rozporu s ustanovením článku 4.4 této Nájemní smlouvy, má se automaticky za to, že Nájemce akceptoval Předání Prostor, a dále se má automaticky za to, že Nájemce akceptoval a řádně podepsal Předávací protokol vyhotovený Pronajímatelem.
- 4.7. Přeměření prostor. Prostory byly před uzavřením této Nájemní smlouvy odborně zaměřeny odborníkem pověřeným Pronajímatelem) v souladu s metodikou GIF (RA C – verze z listopadu 2005) a na základě tohoto měření byla stanovena celková pronajímatelná plocha Hlavních prostor.
- 4.8. K datu podpisu Předávacího protokolu je Pronajímatel povinen poskytnout Nájemci následující:
- (a) Manuál budovy; a
 - (b) řádně označené klíče či přístupové kódy k příslušným vnějším i vnitřním dveřím Budovy a Společných prostor.
- 4.9. Pronajímatel je oprávněn prodloužit lhůtu pro Předání, aniž by mu tím vznikala vůči Nájemci povinnost k náhradě škody či poskytnutí jiného odškodnění a aniž by Nájemci vznikalo právo uplatnit vůči Pronajímateli jakýkoli nárok, a to v případě, že nastane některá z následujících událostí:
- (a) událost vyšší moci (za kterou se považuje jakákoli mimořádná událost způsobená příčinami, které jsou nezávislé na Pronajímateli a kterým Pronajímatel nemohl zabránit i přes vynaložení veškerého úsilí, které by bylo možné po něm rozumně vyžadovat), jako například vzpoura, revoluce, povstání, sabotáž, teroristický čin či vojenský zásah, válka, revolta, výtržnosti, občanské bouře a nepokoje, záplavy, zemětřesení, požáry, přerušení dodávek energií a jiných médií či jejich výpadky, případně výpadky sítí (které nezpůsobil Pronajímatel);
 - (b) ionizující záření, kontaminace radioaktivitou z jaderného paliva nebo jaderného odpadu vzniklého ze spalování jaderného paliva, radioaktivních toxických výbušnin nebo jiné nebezpečné působení jakéhokoli výbušného jaderného celku nebo jeho jaderné složky;
 - (c) zpoždění se získáním Povolení k užívání z důvodů, které Pronajímatel rozumně nemohl ovlivnit i přesto, že splnil povinnosti vyplývající ze zákona nebo příslušných správních rozhodnutí (např. obstrukce ze strany správního úřadu nebo jiné porušení právních předpisů ze strany správního orgánu nebo jednotlivých úředníků);
 - (d) Nájemce nedoloží Pronajímateli kopie veškerých pojistných smluv, jak je vyžadováno podle článku 12.5 nebo nesplní řádně či včas jiné povinnosti dle této Nájemní smlouvy, jejichž nesplnění má nebo může mít vliv na včasné dokončení Prací Pronajímatele.
- 4.10. Termín Předání se prodlužuje o takový počet kalendářních dnů, během nichž byla stavební činnost na Budově přerušena nebo o něž se výstavba prodloužila v důsledku událostí uvedených v článku 4.9. Pokud je však zpoždění způsobeno důvody uvedenými v článku 4.9 písm. d) či z jiných důvodů na straně Nájemce, Datum předání bude posunuto ale pro účely plateb Nájemného a Úhrad za služby se bude za Datum zahájení považovat den, kdy by

k zahájení nájmu došlo nebýt takového zpoždění.

- 4.11. Doba trvání nájmu (jak je definována níže) začíná běžet od „Data zahájení“. Datem zahájení je 1. červenec 2018, pokud nebude mezi Stranami písemně dohodnuto jinak.

5. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

- 5.1. Doba trvání nájmu. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou v délce trvání 61 měsíců (dále jen „Doba trvání nájmu“) a její běh začíná k Datu zahájení.

- 5.2. Bez ohledu na výše uvedené se Strany dohodly, že Nájemce je oprávněn jednou prodloužit Doba trvání nájmu o dalších 1 až 5 let, přičemž délka doby, o kterou bude nájem prodloužen je na uvážení Nájemce, v každém případě však minimálně 1 rok, a Nájemce je povinen uvést tuto dobu v oznámení dle písm. a) níže, za podmínky, že:

- (a) Nájemce doručí Pronajímateli písemné oznámení o prodloužení nejpozději 9 měsíců před uplynutím neprodloužené Doby trvání nájmu; a
- (b) Nájemce nebude v době doručení oznámení o prodloužení ani v době samotného prodloužení v prodlení s plněním žádných povinností dle této Nájemní smlouvy.

Pronajímatel písemně oznámí Nájemci, že má nárok na prodloužení Doby trvání nájmu dle tohoto článku nejpozději 1 rok před uplynutím neprodloužené Doby trvání nájmu.

6. ÚČEL NÁJMU

- 6.1. Nájemce je povinen užívat Hlavní prostory jako součást Prostor výlučně pro účely provozování mateřské školy v souladu s Povoláním k užívání (dále jen „Povolené užívání“).

- 6.2. Jakákoli změna v Povolěném užívání nebo činnostech, které bude Nájemce provozovat v Prostorech, vyžaduje předchozí písemný souhlas Pronajímatele.

7. NÁJEMNÉ

- 7.1. Nájemné. Měsíční nájemné (dále jen „Nájemné“) za Prostory (které je však splatné ve čtvrtletních splátkách předem) je sjednáno v následující výši:

- (a) za Hlavní prostory: 7,50 EUR za 1 m². Celkové pronajímatelné plochy Hlavních prostor (tj. 460,8 m²), tj. 3 456 EUR plus DPH.

- 7.2. Platební podmínky.

- 7.2.1. Nájemce bude hradit Nájemné, bez jakéhokoli zápočtu nebo srážky, v měně euro ve 4 rovnoměrných paušálních čtvrtletních platbách splatných předem, a to nejpozději do 21. dne každého prvního měsíce každého kalendářního čtvrtletí, a to po celou Doba trvání nájmu (dále jen „Datum splatnosti“). Bez ohledu na výše uvedené uhradí Nájemce Pronajímateli první splátku Nájemného v souladu s článkem 7.7 níže.

- 7.2.2. Veškeré platby Nájemného, které mají být provedeny na základě této Nájemní smlouvy, budou hrazeny na účet Pronajímatele nebo na takové místo určení nebo účet, které budou (dostatečně včas) předem písemně oznámeny Pronajímatelem.

- 7.2.3. Pronajímatel zašle Nájemci příslušnou fakturu na čtvrtletní Nájemné nejméně 14 dnů před Datem splatnosti. Platí však, že pokud Pronajímatel nezašle Nájemci příslušnou fakturu na základě tohoto odstavce nebo se s jejím předáním zpozdí, prodlužuje se lhůta splatnosti o takový počet dnů, o jaký se Pronajímatel zpozdí s doručením faktury Nájemci nejméně 14 dnů před Datem splatnosti.

- 7.3. Neúplná období. Nájemné a Úhrady za služby stejně jako veškeré další částky na základě

této Nájemní smlouvy, jež mají být hrazeny za jakýkoli neúplný měsíc k počátku a konci Doby trvání nájmu budou poměrně sníženy vzhledem ke skutečnému počtu dní v příslušném měsíci (měsících).

7.4. DPH.

7.4.1. Platby podle této Nájemní smlouvy podléhají úhradě DPH a DPH se k nim připočítá. Dnem zdanitelného plnění bude první den každého kalendářního čtvrtletí.

7.4.2. Pronajímatel si je vědom skutečnosti, že faktury, které budou poskytnuty Nájemci na základě Nájemní smlouvy, musí obsahovat veškeré náležitosti daňových dokladů vystavovaných pro účely DPH v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, případně s jakýmkoli jiným platným a účinným právním předpisem, který by tento zákon o dani z přidané hodnoty nahradil.

7.4.3. Nájemce je povinen svou registrací jako plátce DPH udržovat po celou Doby trvání nájmu. Pokud Nájemce nebude plátcem DPH po celou Doby trvání nájmu, odpovídá za veškeré náklady a škody, které z toho důvodu Pronajímatel utrpí.

7.5. Každoroční úpravy nájemného. Počínaje od 1. ledna 2019 se bude Nájemné zvyšovat (nikoli však snižovat) vždy k 1. lednu po celou Doby trvání nájmu tak, aby byly zohledněny změny v indexu spotřebitelských cen platném v zemích Evropské unie během předcházejícího kalendářního roku (v období od 1. listopadu do 31. října), jak vyplývají z Harmonizovaného indexu spotřebitelských cen platného pro eurozónu (dále jen „HICP“) publikovaného statistickým úřadem Evropských společenství Eurostat se sídlem v Lucemburku, nebo pokud již takový index není publikován, jiný obdobný porovnatelný index odrážející inflaci v eurech, který si Pronajímatel zvolí podle svého rozumného uvážení. První takové navýšení s účinností od 1. ledna 2019 bude zohledňovat zvýšení HICP za období od prvního dne měsíce, v němž nastalo Datum zahájení, do 31. října 2018. Na základě prvního výpočtu za období následující po Datu zahájení bude každoroční navýšení HICP vypočteno jako částka sazby HICP za měsíc říjen bezprostředně předcházejícího kalendářního roku v rámci Doby trvání nájmu vydělená částkou sazby HICP za měsíc říjen kalendářního roku předcházejícího tomuto bezprostředně předcházejícímu kalendářnímu roku. Pronajímatel vypočte zvýšení Nájemného, pokud se pro daný rok uplatní, a platby Nájemného budou automaticky upraveny, pokud pro daný rok taková úprava platí, s účinností k 1. lednu každého roku po celou Doby trvání nájmu. Jakákoli úprava Nájemného, jak vyplývá z tohoto článku, zůstává beze změny až do doby, kdy dojde k další úpravě Nájemného na základě výše uvedených ustanovení.

7.6. Úrok z prodlení. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli úrok z prodlení z částek splatných na základě této Nájemní smlouvy, které nebyly uhrazeny k datu splatnosti (dále jen „Úrok z prodlení“) ve výši repo sazby České národní banky zvýšené o 7 procentních bodů, to vše od data splatnosti až do data úplného zaplacení neuhrazené částky. Jakákoli splatná částka bude považována za uhrazenou, jakmile bude v plné výši připsána na účet Pronajímatele.

7.7. Sleva na Nájemném. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že bez ohledu na ustanovení článku 7.1 bude Nájemné za Hlavní prostory za celou dobu prvních 13 měsíců od Data zahájení stanoveno jako jednorázová částka rovnající se výši jednoho měsíčního Nájemného podle článku 7.1(a) a Nájemce ho uhradí Pronajímateli ve lhůtě 15 pracovních dnů od Data zahájení.

Pokud by však Nájemní smlouva měla být ukončena předčasně, bude Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli náhradu za poskytnutou slevu na nájemném ve výši běžného Nájemného za příslušné období, a to do 10 dnů od doručení písemné žádosti Pronajímatele. Tato povinnost platí i po ukončení této Nájemní smlouvy; v případě předčasného ukončení Nájemní smlouvy ke Dni předčasného ukončení nájmu v souladu s článkem 7.2 této Nájemní smlouvy bude Nájemce hradit pouze kompenzaci tam uvedenou, nikoliv již náhradu podle tohoto článku.

8. **ÚMYSLNĚ VYNECHÁNO**

9. **ÚMYSLNĚ VYNECHÁNO**

10. **ÚMYSLNĚ VYNECHÁNO**

11. **ÚHRADY ZA SLUŽBY, PŘÍMÉ NÁKLADY NÁJEMCE**

11.1. Po celou dobu trvání nájmu bude Nájemce hradit Pronajímateli za poskytování služeb spojených s nájemním vztahem na základě této Nájemní smlouvy a specifikovaných v PŘÍLOZE Č. 5 úhrady za služby (dále jen „Úhrady za služby“) sestávající z následujících položek:

- (a) odměny za služby správy a provozu Budovy (podle Poměrného podílu Nájemce resp. Poměrného podílu Nájemce na parkingu) hrazená za správu a provoz Nemovitostí Pronajímatelem, která je vypočtena a určena jako celkový souhrn veškerých nákladů mimo Provozní náklady (jak jsou definovány níže), vzniklých Pronajímateli v souvislosti s Nemovitostmi (včetně nákladů na správu, provoz, údržbu a opravy Nemovitostí, nákladů týkajících se přístupu na Pozemek, do Budovy, do jejich Společných prostor či do Prostor týkajících se jejich neomezeného užívání; bez ohledu na výše uvedené a jakákoliv jiná ustanovení této Nájemní smlouvy platí, že Pronajímatel nese náklady na závažné opravy, údržbu a výměnu součástí majetku investiční povahy (CAPEX) a tyto náklady tak nespádají do Úhrad za služby a Nájemce se na nich žádným způsobem nepodílí (dále jen „Odměna za správu Nemovitostí“)); a
- (b) provozních nákladů vztahujících se k Nemovitostem (dále jen „Provozní náklady“) sestávajících (i) z provozních nákladů za přímo měřené služby (včetně plateb za energii a jiná média přímo poskytovaná v Prostorách, které platí Pronajímatel a přeúčtovává je Nájemci) (dále jen „Měřené provozní náklady“) a (ii) ze sdílených provozních nákladů vypočtených na základě Poměrného podílu Nájemce (dále jen „Sdílené provozní náklady“).

11.2. Odměna za správu Budovy.

Náklady, na jejichž základě se vypočítává Odměna za správu Budovy, zahrnují zejména (i) náklady uvedené v PŘÍLOZE č. 5 připojené k této Nájemní smlouvě; (ii) veškeré další výdaje nutné pro správu, provoz, údržbu a opravy Nemovitostí a veškerých zařízení, která se v nich nebo na nich nacházejí; (iii) náklady na takové doplňkové služby, jejichž poskytování je nutné či vhodné ve prospěch nájemců Nemovitostí a které mohou být poskytovány ve vztahu k Nemovitostem v následujících letech s ohledem na standard srovnatelných prvotřídních (A class) administrativních budov v Praze.

11.3. Provozní náklady.

11.3.1. Měřené provozní náklady. Pokud budou Prostory vybaveny příslušným podružným měřičem energie nebo média (které má Pronajímatel právo nainstalovat na své náklady v Prostorách nebo v jejich blízkosti kdykoli během Doby trvání nájmu), bude Nájemce povinen hradit Pronajímateli spotřebu příslušného média naměřenou v Prostorách, a to jako součást Poměrného podílu Nájemce na Provozních nákladech pro takové měřené médium, přičemž účtována částka aktuálně platné sazby za takovou energii či médium účtované Pronajímateli příslušným poskytovatelem bude vynásobena podle spotřeby odečtené na příslušných podružných měřičích pro příslušné zúčtovací období daného média.

11.3.2. Sdílené provozní náklady. Sdílené provozní náklady budou zahrnovat zejména (avšak nikoli výhradně) náklady na elektřinu, vodu, odpadní vodu, plyn, teplo, chlazení, větrání nebo osvětlení Budovy a parkovacích prostor Budovy.

11.4. Zálohy, platební podmínky a platební struktura DPH.

- 11.4.1. Po Doby trvání nájmu počínaje od Data zahájení bude Nájemce hradit Pronajímateli zálohu na Poměrný podíl Nájemce, pokud jde o (i) Odměnu za správu Budovy (dále jen „Zálohy na odměnu za správu Budovy“) a (ii) Provozní náklady (dále jen „Zálohy na provozní náklady“); Zálohy na odměnu za správu Budovy a Zálohy na provozní náklady se dále společně nazývají jen „Zálohy“. Zálohy jsou splatné v Kč v rovnoměrných čtvrtletních splátkách předem, a to nejpozději do 21. dne prvního měsíce každého kalendářního čtvrtletí po celou Doby trvání nájmu, a to na takový bankovní účet, který bude uveden na příslušné faktuře vystavené Pronajímatelem ve vztahu k úhradě Záloh a bude uveřejněn v registru plátců DPH za Pronajímatele. Částka Záloh bude odhadnuta a určena Pronajímatelem na základě jeho rozumného posouzení, a to před započtením každého kalendářního roku v rámci Doby trvání nájmu. Bez ohledu na výše uvedené platí, že první platbu Zálohy na období od Data zahájení až do posledního dne kalendářního čtvrtletí, v němž nastalo Datum zahájení (se započtením obou těchto dat) uhradí Nájemce Pronajímateli ve lhůtě 15 pracovních dnů od Data zahájení. Pro první kalendářní rok v rámci Doby trvání nájmu (nebo pro část takového roku, pokud bude období kratší) budou činit Zálohy:
- (a) Záloha na odměnu za správu Nemovitosti: 54 Kč plus DPH za každý metr čtvereční Celkové pronajímatelné plochy Hlavních prostor za měsíc; tj. 24 883,2 Kč plus DPH.
 - (b) Záloha na provozní náklady: 42 Kč plus DPH za každý metr čtvereční Celkové pronajímatelné plochy Hlavních prostor za měsíc; tj. 19 353,6 Kč plus DPH.
- 11.4.2. Změna výše Záloh. Pokud lze v jakémkoli roce v rámci Doby trvání nájmu podle rozumného názoru Pronajímatele očekávat, že Úhrady za služby se budou pro daný rok významně lišit od Záloh, bude mít Pronajímatel právo změnit aktuálně platnou výši Záloh písemným oznámením Nájemci, a to rovněž čtvrtletně zpětně. Taková změna částky Záloh však nemůže být provedena častěji než jedenkrát za půl roku.
- 11.5. Vyúčtování Záloh. Nejpozději do 30. června bezprostředně následujícího po konci jakéhokoli kalendářního roku v rámci Doby trvání nájmu provede Pronajímatel a oznámí Nájemci výsledek vyúčtování skutečné výše Poměrného podílu Nájemce, pokud jde o (i) Odměnu za správu Budovy, a (ii) Provozní náklady za takto ukončený kalendářní rok (dále jen „Skutečné náklady“) oproti Zálohám uhrazeným Nájemcem během takto ukončeného kalendářního roku. Pokud částka Skutečných nákladů překročí Zálohy, uhradí Nájemce nedoplatek ve lhůtě 3 týdnů poté, kdy převzal od Pronajímatele oznámení o výsledku vyúčtování. Pronajímatel rovněž doručí Nájemci příslušnou fakturu. Pokud bude částka Skutečných nákladů nižší než Zálohy, vrátí Pronajímatel Nájemci vzniklý přeplatek ve lhůtě 3 týdnů poté, kdy provedl vyúčtování. Pronajímatel rovněž doručí Nájemci příslušnou fakturu. Bez ohledu na výše uvedené platí, že pokud Doba trvání nájmu započne (nebo skončí) kterýkoli jiný den než první (nebo poslední) den kalendářního roku, bude rozdíl uvedený výše v této Nájemní smlouvě poměrně upraven tak, aby se rozdíl vztahoval pouze na ty kalendářní dny během příslušné části kalendářního roku, za něž je Nájemce povinen hradit Nájemné ve vztahu k Prostorům. Povinnost Nájemce uhradit nedoplatek nebo právo Nájemce na vrácení přeplatku, podle toho, který případ nastane, platí i po případném uplynutí platnosti Nájemní smlouvy nebo při jejím předčasném ukončení.
- 11.6. Nájemce má právo poté, kdy o to písemně požádá, obdržet rozpis Úhrad za služby nebo si zajistit na své vlastní náklady audit účetnictví a záznamů Pronajímatele ve vztahu k Úhradám za služby nezávislými kvalifikovanými auditory a realitními konzultanty, a Pronajímatel bude v takovém případě povinen zpřístupnit příslušné smlouvy o poskytování služeb, účetnictví i záznamy týkající se konečného vyúčtování a faktur za příslušné období. Pokud nezávislý auditor po provedení takového auditu potvrdí, že jsou částky Úhrad za služby uvedené v konečném vyúčtování a na faktuře nesprávné, bude Pronajímatel povinen vrátit jakýkoli přeplatek Nájemci ve lhůtě 14 dnů. Pokud nezávislý auditor potvrdí, že Úhrady za služby uvedené v konečném vyúčtování byly nadsazeny o více než 1 000 eur (bez DPH), tyto Úhrady za služby musí být potřebným způsobem upraveny a Pronajímatel je pak povinen nahradit veškeré náklady a odměny související se jmenováním auditorů nebo realitních konzultantů.
- 11.7. Pronajímatel nezaručuje, že u kterýchkoli energií či médií nedojde k výpadkům nebo přerušení

dodávek nebo jejich ukončení z důvodu války, povstání, občanských nepokojů, vzpoury, vyšší moci, vládních opatření, stávek, výluk, demonstrací nebo z jakéhokoli jiného důvodu nebo z důvodu okolností, které nastanou mimo rozumnou kontrolu Pronajímatele. Jakékoli takové přerušení nebo ukončení dodávky nezbavuje Nájemce povinností splnit jakékoli dluhy podle této Nájemní smlouvy ani mu to nedává oprávnění požadovat jakoukoli slevu na Nájemném nebo náhradu škody, ledaže lze přerušení dodávky přičítat zavinění Pronajímatele. Pokud takové přerušení dodávky zaviní Pronajímatel, má Nájemce právo na přiměřenou slevu z Nájemného, jestliže Pronajímatel nezajistí, aby přerušená dodávka energie či média byla obnovena do konce následujícího pracovního dne poté, kdy Nájemce takové přerušení dodávky oznámil Pronajímateli; pokud v důsledku přerušení dodávky Nájemce nemůže řádně užívat Prostory.

12. PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

- 12.1. Užívání. Nájemce bude užívat Prostory výlučně pro účel uvedený v této Nájemní smlouvě. Při užívání Prostor je Nájemce povinen dodržovat (a zajistit, aby jeho zaměstnanci, dodavatelé, zákazníci a návštěvníci dodržovali): (i) veškeré obecně závazné právní předpisy a veškerá rozhodnutí příslušných orgánů; (ii) pravidla a předpisy platné pro Nemovitosti, které Pronajímatel vydal (dále jen „Manuál budovy“) a poskytl Nájemci nejpozději k Datu zahájení; a dále (iii) taková další pravidla a předpisy, které může Pronajímatel (včetně případných změn Manuálu budovy) vydávat nebo měnit podle aktuální potřeby za účelem bezpečnosti, dobré reputace a čistoty Prostor, péče o tyto Prostory a udržování pořádku v Prostorách, a to vždy od okamžiku, kdy budou taková pravidla oznámena Nájemci. Nájemce je povinen zejména zajistit, aby nikdo neužíval Prostory pro nezákonné účely či rušivým způsobem, a Nájemce není kromě toho oprávněn rušit Pronajímatele nebo jiného nájemce v užívání Nemovitostí. Pronajímatel ani Nájemce nejsou vzájemně odpovědní za jakékoli porušení Pravidel ze strany jakéhokoli jiného nájemce nebo jiné osoby, kromě osob, za jejichž jednání Pronajímatel nebo Nájemce odpovídají podle této Nájemní smlouvy. Pokud se Pronajímatel rozhodne, že některá pravidla podle Manuálu budovy nebude v určitém případě vůči Nájemci nebo jakémukoli jinému nájemci v Budově uplatňovat, neznamená to vzdání se příslušného práva na straně Pronajímatele. V případě, že tato Nájemní smlouva nebo Manuál budovy budou v rozporu, mají přednost ustanovení této Nájemní smlouvy.
- 12.2. Nezbytné opravy a zhodnocení. Pronajímatel je povinen provádět v Prostorách veškeré opravy a udržovací práce, pokud se Nájemce nerozhodne, že si pro účely oprav či udržovacích prací najme své vlastní poskytovatele služeb. V případě, že se Nájemce dozví o tom, že ve vztahu k Prostorům nebo Budově je nutné provést opravy, bude Nájemce povinen oznámit takovou skutečnost Pronajímateli bez zbytečného odkladu. V případě, že opravy a udržovací práce bude provádět přímo Pronajímatel, uhradí mu Nájemce veškeré náklady vzniklé v rozumném rozsahu při provádění takových oprav či udržovacích prací (i) v plné výši, pokud jsou takové opravy a udržovací práce provedeny v Prostorách nebo pro výlučný prospěch uživatelů Prostor, s výjimkou systémů Budovy umístěných v Prostorách (například vzduchotechnika, elektrické rozvody, voda a odpady, protipožární systémy, přístupové systémy atd.); (ii) prostřednictvím Úhrady za služby, pokud se týkají Společných prostor nebo systému Budovy v Prostorách a Budově (například vzduchotechnika, elektřina, voda a odpady, protipožární systémy, přístupové systémy atd.). Bez ohledu na výše uvedené platí, že Pronajímatel v každém případě odpovídá za závažné opravy, údržbu a výměnu součástí majetku investiční povahy a náklady na ně nese výlučně Pronajímatel.
- 12.3. Změny. Nájemce není oprávněn (i) provádět v Prostorách jakékoli změny či úpravy nebo (ii) instalovat jakékoli vybavení, které může vyžadovat jakékoli změny či navýšení (případně které může znamenat přetížení nebo si vyžádat mimořádné využití) spotřeby energií či jiných médií nebo jakýchkoli rozvodů elektřiny, instalací či mechanických systémů, které slouží uživatelům Prostor, aniž by předtím získal předchozí souhlas Pronajímatele, přičemž takový souhlas nesmí být bezdůvodně odepřen (lze ho však odmítnout, pokud by takové změny zvýšily účetní hodnotu Budovy pro Pronajímatele). Nebude-li písemně dohodnuto jinak, jakékoli změny, technická zhodnocení, vybavení či instalace provedené Nájemcem, včetně těch, které se týkají Prací Nájemce (společně jen „Zhodnocení provedené Nájemcem“), zůstanou ke dni ukončení nájmu součástí Prostor, přičemž se Strany výslovně dohodly bez ohledu na ustanovení § 2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších

předpisů (dále jen „Občanský zákoník“), že se Zhodnocení provedená Nájemcem stanou vlastnictvím Pronajímatele, aniž by za ně Pronajímatel byl povinen platit jakoukoli náhradu či kompenzaci za zhodnocení věci.

12.4. Škoda způsobená mimořádnou událostí.

12.4.1. Pokud bude Budova poškozena požárem, působením živlů, z důvodu nehody nebo jinou nepředvídatelnou mimořádnou událostí (jakákoliv taková příčina dále jen „Mimořádná událost“), a Prostory se tím stanou zcela nebo z větší části neobyvatelné, bude Pronajímatel povinen zajistit, aby taková škoda byla opravena, a z takového důvodu dojde k přiměřenému snížení Nájemného (budou-li Prostory neúživatelné pouze částečně) resp. prominutí Nájemného (pokud budou Prostory zcela neúživatelné) v souladu s ust. § 2208 odst. 1 Občanského zákoníku.

12.4.2. Pokud se v důsledku Mimořádné události stanou Prostory zcela nebo z větší části neobyvatelné, pak bez ohledu na ustanovení § 2226 Občanského zákoníku platnost této Nájemní smlouvy automaticky nezaniká a Nájemce nebude povinen platit Nájemné a Úhrady za služby v rozsahu v jakém budou Prostory neúživatelné. Pokud však Pronajímatel podle svého rozumného uvážení, k němuž dospěje bez zbytečného odkladu po Mimořádné události, nebude schopen dokončit opravu Prostor ve lhůtě 6 měsíců, může kterákoliv Strana tuto Nájemní smlouvu ukončit výpovědí, přičemž v takovém případě Nájemní smlouva končí po uplynutí čtrnácti (14) dnů po dni, kdy byla výpověď doručena druhé Straně. Právo na ukončení smlouvy výpovědí má Nájemce pouze po dobu třiceti (30) dnů od okamžiku, kdy mu Pronajímatel oznámil skutečnost, že Prostory nelze opravit ve lhůtě 6 měsíců. Pokud některá ze Stran neukončí tuto Nájemní smlouvu v souladu s tímto článkem, ani se Strany v konkrétním případě nedohodnou jinak, zajistí Pronajímatel opravu škody a Nájemné bude přiměřeným způsobem sníženo podle toho, jak velká část Prostor se stala neobyvatelnou v době, kdy se takové opravy provádějí. Návrat do původního stavu musí být proveden tak, aby odpovídal vnitřnímu provedení původně vybudovanému Pronajímatelem, s přihlédnutím k přiměřenému opotřebení a bez Zhodnocení provedených Nájemcem, nebude-li dohodnuto jinak.

12.4.3. Není-li to výslovně stanoveno kogentními ustanoveními právních předpisů, Pronajímatel, jeho zaměstnanci ani zástupci neodpovídají za jakékoli škody na zdraví nebo přerušení podnikatelské činnosti Nájemce, případně za škodu, nahrazení nebo opravu jakýchkoli movitých věcí (včetně zboží, zásob, prodejního vybavení, podlahových krytin, nábytku a jiného majetku) nebo za jakékoli uživatelská zhodnocení, která byla v Prostorách instalována Nájemcem nebo v jeho prospěch, ledaže by škodu způsobil Pronajímatel.

12.5. Pojištění sjednané Nájemcem.

12.5.1. Nájemce je povinen si na své náklady po celou dobu trvání nájmu v každém jednotlivém případě nechat vyplatit pojistné plnění ze zákonného pojištění, případně řádně a včas o takové plnění požádat, a to z titulu:

(a) pojištění odpovědnosti Nájemce za škodu způsobenou v důsledku užívání Nemovitostí (včetně Prostor) Nájemcem a v souvislosti s takovým užíváním (které bude zahrnovat i případy škod na životě nebo zdraví a škod na majetku, včetně škod na Nemovitostech (včetně Prostor)). Takové pojištění musí být sjednáno minimálně na pojistnou částku ve výši 2.000.000,00 Kč (slovy: dva miliony korun českých).

(b) majetkového pojištění vztahujícího se na movité věci Nájemce (včetně veškerých uživatelských úprav, pokud byly provedeny) umístěné v Prostorách (včetně jeho kancelářského i jiného vybavení, počítačů, telekomunikační techniky, bezpečnostních instalací a jiných elektronických přístrojů), které je sjednáno pro případy poškození nebo zničení (i) vyšší mocí (například požárem, zásahem blesku, větrou bouří, kroupami, výbuchem, působením kouře atd.) (ii) působením vody (včetně poškození vodou pocházející z jakéhokoli mechanického, elektrického, topného či větracího

systému, případně z klimatizace, výtahů, potrubí, sanitární techniky, bezpečnostních, telekomunikačních, zabezpečovacích a jiných systémů, které slouží k užívání Budovy (avšak bez takových součástí technického systému Budovy, které jsou součástí Díla Nájemce nebo jakýchkoli jiných úprav (dále jen „Systémy Budovy“) nebo z jakéhokoli sprinklerového hasicího zařízení), nebo (iii) pádem jakéhokoli předmětu na pojištěnou věc, a rovněž pojištění takových movitých věcí Nájemce (včetně veškerých uživatelských úprav, pokud byly provedeny) v rámci Prostor, které je sjednáno pro případ loupeže, krádeže nebo vandalismu v souvislosti s loupeží, ke kterým by mohlo dojít v Prostorách.

- 12.5.2. Schvalování pojistných smluv. Kopie pojistných smluv popsanych v článku 12.5.1, které jsou sjednány s pojišťovnami oprávněnými provozovat pojišťovací činnost na území České republiky, ve formě a obsahu uspokojivých pro Pronajímatele, musí být Pronajímateli poskytnuty před otevřením Prostor pro obchodní činnost. Na základě žádosti Pronajímatele je Nájemce povinen předložit mu doklad o úhradě pojistného ve vztahu k výše uvedeným pojištěním. Nájemce není oprávněn rušit, měnit, upravovat nebo dodatkovat pojistnou smlouvu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, přičemž takový souhlas (s výjimkou zrušení pojistné smlouvy) nebude bezdůvodně odepřen.
- 12.6. Pojištění sjednané Pronajímatelem. Pronajímatel je povinen sjednat a udržovat v platnosti po celou Dobu trvání nájmu:
- (a) pojištění odpovědnosti Pronajímatele za škodu vzniklou v důsledku vlastnictví Budovy a v souvislosti s výkonem vlastnického práva k Nemovitostem (což zahrnuje případy škod na životě nebo zdraví nebo škod na majetku). Takové pojištění musí být sjednáno minimálně na pojistnou částku ve výši 10.000.000,00 Kč (slovy: deset milionů korun českých).
 - (b) pojištění Budovy proti poškození nebo zničení (i) vyšší mocí (například požárem, zásahem blesku, větrnou bouří, kroupami, výbuchem, zemětřesením, působením kouře atd.) (ii) působením vody (včetně vody z jakéhokoli sprinklerového hasicího zařízení), nebo (iii) pádem jakéhokoli předmětu na pojištěnou věc, a rovněž pojištění majetku Pronajímatele pro případy loupeže, krádeže nebo vandalismu v souvislosti s loupeží, ke kterým by mohlo dojít v Budově. Toto pojištění musí být sjednáno na novou hodnotu.
- 12.7. Přístup. Pokud to Pronajímatel oznámí Nájemci dostatečně předem a dodrží přiměřená bezpečnostní opatření (kromě mimořádných událostí), má Pronajímatel nebo jeho zástupce právo přístupu do Prostor v jakoukoli rozumnou denní dobu pro účely prohlídky a ochrany Prostor, provedení jakýchkoli nezbytných oprav v Prostorách a uskutečnění prací, které budou nezbytné.
- 12.8. Grafické prvky Nájemce. Pronajímatel se zavazuje zavést a nainstalovat na své náklady korporátní grafické prvky Nájemce do informačního systému Budovy.
- 12.9. Nebezpečné látky.
- 12.9.1. Nájemce nebude v Prostorách umisťovat, užívat, uchovávat nebo do nich vnášet nebezpečné látky, jedy nebo znečišťující látky, toxické látky nebo odpady, infekční materiály, ropné produkty, azbest nebo materiály obsahující azbest (kromě nevýznamných množství obsažených v běžných čisticích prostředcích) (dále jen společně "Nebezpečné látky"), ani taková jednání neumožní ani nepovolí jiné osobě. Nájemce se zavazuje odškodnit Pronajímatele za jakékoli nároky, spory či žaloby vyplývající z působení jakýchkoli Nebezpečných látek nebo s nimi související kontaminace či jiných ztrát nebo škod, a poskytovat mu za tím účelem právní obranu. Povinnosti uvedené v tomto odstavci platí i po případném ukončení této Nájemní smlouvy.
- 12.9.2. Pronajímatel tímto potvrzuje, že k Datu zahájení se v Prostorách ani Budově

nenacházejí žádné Nebezpečné látky.

- 12.10. Ochrana před neoprávněným vstupem: Nájemce je povinen nechávat veškeré vstupní dveře a okna v Prostorách za každých okolností zamčená či zabezpečená, pokud Prostory nejsou právě užívány.
- 12.11. Vrácení Prostor: Při ukončení této Nájemní smlouvy musí být Prostory vráceny Pronajímateli v dobrém stavu ke dni uplynutí Doby trvání nájmu a vyklizené, čisté a bez jakýchkoli movitých věcí. Strany vyhotoví pro předání Prostor předávací protokol. Pokud Nájemce nevyklidí Prostory nebo je nevrátí v dohodnutém stavu ke sjednanému datu, bude Pronajímatel oprávněn nechat Nájemce vystěhovat a odvézt majetek Nájemce na náklady Nájemce s výslovným souhlasem Nájemce, který se uděluje přímo touto Nájemní smlouvou.
- 12.12. Odškodnění: Pokud jakékoli jednání, opomenutí či nedbalost ze strany Nájemce nebo jakýchkoli jeho zaměstnanců, pozvaných osob, zprostředkovatelů, zástupců nebo dodavatelů a jejich hostů a pozvaných osob způsobí škodu na životě nebo zdraví osob nebo na majetku, neodpovídá Pronajímatel ani správce Budovy za takovou škodu Nájemci ani jeho zprostředkovatelům, pracujícím, zaměstnancům, podnájemcům, pověřeným osobám a jejich nástupcům a postupníkům, zákazníkům, návštěvníkům nebo komukoli, kdo jedná za Nájemce nebo jeho jménem, a Nájemce se zavazuje odškodnit Pronajímatele a správce Budovy za jakékoli nároky na náhradu škody a poskytnout jim právní obranu (kromě úmyslného, svévolného nebo hrubě nedbalého jednání či opomenutí Pronajímatele nebo jeho správce či jejich zástupců, pracovníků v budově, zaměstnanců nebo pozvaných osob) bez ohledu na to, zda je nebo není takové jednání kryto pojištěním.
- 12.13. Zákaz obtěžování zápachem a hlukem: Nájemce je povinen po celou Dobu trvání nájmu podnikat jakékoli kroky nezbytné k tomu, aby zabránil úniku zápachu z Prostor a tomu, aby zvuky, které mají původ v Prostorách, nebyly mimo tyto Prostory slyšet.
- 12.14. Oznámení o insolvenční řízení: Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli zahájení jakéhokoli insolvenčního řízení proti Nájemci, a to ve lhůtě 15 dnů od zahájení takového řízení.
- 12.15. Postoupení a podnájem: Nájemce je oprávněn převést nebo postoupit jakákoli svá práva a povinnosti podle této Nájemní smlouvy zcela nebo částečně, případně dát jakoukoli část Prostor do podnájem (jakýkoli takový převod, postoupení nebo podnájem dále jen společně „Převod“) pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, přičemž takový souhlas nesmí být bezdůvodně odepřen. Pronajímatel je oprávněn postoupit nebo převést veškerá práva a povinnosti podle této Nájemní smlouvy na jakoukoli třetí osobu a Nájemce tímto s takovým převodem nebo postoupením souhlasí.
- 12.16. Překročení doby nájmu: Pokud bude Nájemce pokračovat v užívání Prostor nebo jakékoli jejich částí i po uplynutí platnosti této Nájemní smlouvy, a pokud takové užívání bude pokračovat bez výslovného souhlasu Pronajímatele, uhradí Nájemce Pronajímateli (i) dohodnutou smluvní pokutu ve výši dvojnásobku měsíčního Nájemného za každý započatý měsíc následující po takovém skončení, během něhož nevyklidil Prostory, a (ii) veškerou škodu, kterou Pronajímatel utrpí, ať již přímou nebo nepřímou, která vyplývá z takového prodlouženého užívání. Žádné ustanovení tohoto článku ani přijetí částky Nájemného podle této Nájemní smlouvy Pronajímatelem neznámá souhlas s užíváním Prostor ze strany Nájemce, neomezuje další práva a opatření k nápravě, které má Pronajímatel z titulu této Nájemní smlouvy nebo ze zákona, ani neznámá jejich vzdání se.
- 12.17. Správa Nemovitostí: Pronajímatel je povinen spravovat Nemovitosti s odbornou péčí, řádně a v nejvyšším možném standardu. Pronajímatel je povinen oznámit Nájemci osobu Správce nemovitostí.
- 12.18. Využití školky: Strany se dohodly, že v případě zájmu nájemců Budovy či jejich zaměstnanců o umístění dítěte do mateřské školky provozované Nájemcem v Budově bude před zahájením každého školního roku vyčleněno maximálně 15 míst pro tento účel a Property manager bude Nájemce nejpozději do 30.4. každého kalendářního roku Doby trvání nájmu informovat Nájemce o počtu těchto dětí, které budou od 1.9 příslušného kalendářního roku umístěny do

školy na příslušný školní rok. Pro vyloučení pochybností, konkrétní zaměstnanec nemusí být obyvatelem Prahy 7. V případě, že danou možnost nájemci či jejich zaměstnanci nevyužijí, budou neobsazená místa uvolněna pro potřeby mateřské školy. Pokud nebude kapacita školky na příslušný kalendářní rok naplněna Property manager na žádost Nájemce zjistí, zda bude mít některý z nájemců Budovy či jejich zaměstnanců zájem umístit dítě do školky a bude o tom informovat Nájemce.

13. PŘÍPADY PORUŠENÍ

13.1. Porušení smlouvy ze strany Nájemce.

Kterákoli z následujících událostí bude považována za případ porušení této Nájemní smlouvy Nájemcem (dále jen „Případ porušení“):

- (a) Nájemce se dostane do prodlení s úhradou Nájemného nebo jiných finančních povinností podle této Nájemní smlouvy a takové prodlení trvá po dobu delší než 10 pracovních dnů od doručení výzvy Pronajímatele Nájemci k jejich úhradě; pokud však Pronajímatel podal 2 takové výzvy k nápravě podle tohoto článku 13.1(a) v jakémkoli období dvanácti měsíců v rámci Doby trvání nájmu, jakékoli další prodlení Nájemce s úhradou Nájemného nebo jiných finančních povinností podle této Nájemní smlouvy bude znamenat Případ porušení, aniž by byl Pronajímatel povinen doručit Nájemci další výzvu k nápravě; nebo
- (b) Nájemce nezajistí nebo neudržuje v platnosti kteroukoli pojistnou smlouvu a sjednané pojistné částky, jak vyplývají z této Nájemní smlouvy (případně řádně nedoloží Pronajímateli jejich existenci), a takové porušení trvá alespoň 15 pracovních dnů po doručení výzvy Pronajímatele Nájemci k nápravě; nebo
- (c) **ÚMYSLNĚ VYNECHÁNO;**
- (d) Nájemce přenechá Prostory, a to zcela nebo částečně, do podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu Pronajímatele; nebo
- (e) Nájemce užívá Prostory pro jiné využití, než jak vyplývá z Povolení k užívání; nebo
- (f) Nájemce postoupí (případně jinak převede) jakákoli svá práva a povinnosti na základě této Nájemní smlouvy, případně zatíží své užívací právo na základě Nájemní smlouvy, a to v rozporu s touto Nájemní smlouvou; nebo
- (g) Nájemce způsobí významné poškození Prostor nebo Nemovitostí, případně zařízení na nich nebo v nich umístěných, a taková škoda nebude Nájemcem plně odstraněna (na jeho výlučné náklady) v přiměřené lhůtě, která mu byla poskytnuta Pronajímatelem; nebo
- (h) Nájemce poruší svou povinnost zajistit, aby se nedostal do úpadku, a ve vztahu k nájemci bude podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, přičemž Nájemce neposkytne Pronajímateli dostatečný důkaz o tom, že návrh na zahájení insolvenčního řízení byl podán neoprávněně; nebo
- (i) Nájemce poruší svou povinnost zajistit, aby se nedostal do likvidace, což nastane v případě, kdy je rozhodnuto o likvidaci nebo zrušení společnosti; nebo
- (j) Nájemce přestane vykonávat podnikatelskou činnost předpokládanou v Povolném užívání; nebo
- (k) Nájemce je v prodlení s plněním nebo dodržováním jakýchkoli jiných povinností, závazků nebo podmínek této Nájemní smlouvy a Nájemce nenapraví takové porušení ve lhůtě 15 pracovních dnů (kromě mimořádných událostí) po doručení výzvy Pronajímatele Nájemci, aby takové porušení napravit, nebo pokud je porušení povinností takové povahy, že ho nelze zcela napravit v rámci takové patnácti denní

lhůty, Nájemce nezahájí v rámci takové lhůty veškeré kroky nezbytné k nápravě takového porušení, případně v nich po jejich zahájení nebude řádně pokračovat, vždy však v takové lhůtě, aby u Pronajímatele nehrozilo riziko trestního stíhání nebo prodlení podle této Nájemní smlouvy; nebo

- (I) v případě jakékoli jiné události označené v této Nájemní smlouvě jako „Případ porušení“.
- 13.2. Ukončení smlouvy. Pokud Nájemce způsobí Případ porušení, může Pronajímatel (v rozsahu, který se vztahuje na jednotlivé Případy porušení, jak jsou uvedeny výše) podle své volby a vedle možnosti využití jakýchkoli opatření k nápravě, které má k dispozici na základě právních předpisů České republiky: (i) v souladu se zákonem bezprostředně po Případu porušení nebo kdykoli po něm, a po předchozí písemné výzvě Pronajímatele se stanovením dodatečné lhůty k nápravě v délce nejméně 5 pracovních dnů, vstoupit do Prostor nebo jakékoli jejich části, vystěhovat Nájemce a odstranit jeho majetek s výslovným souhlasem Nájemce, který je udělen na základě této Nájemní smlouvy, (ii) ukončit Nájemní smlouvu zasláním písemné výpovědi Nájemci o ukončení této Nájemní smlouvy s výpovědní dobou v délce 1 měsíce, která začíná k prvnímu dni měsíce následujícího po doručení oznámení o ukončení Nájemci, a/nebo (iii) zinkasovat smluvní pokutu ve výši odpovídající ročnímu Nájemnému (splatnost smluvní pokuty bude stanovena v žádosti Pronajímatele), čímž není dotčeno právo Pronajímatele dále požadovat náhradu škody v rozsahu přesahujícím smluvní pokutu.
- 13.3. Předání Prostor. Pokud dojde k Případu porušení a tato Nájemní smlouva bude ukončena na základě výpovědi Pronajímatele, jak je uvedeno v článku 13.2 výše, je Nájemce povinen nejpozději do 15 dnů od účinnosti takové výpovědi vyklidit a předat Prostory Pronajímateli, jinak mohou Pronajímatel nebo zástupci Pronajímatele převzít Prostory (bez nutnosti zaslání dalšího oznámení Nájemci) jakýmkoli přiměřeným jednáním, právní silou či jinými zákonnými prostředky (aniž by za to byl trestněprávně odpovědný nebo mu vznikala odpovědnost za škodu) a může vykázat Nájemce a jakékoli další osoby z Prostor a na základě článku 12.3 této Nájemní smlouvy odstranit z Prostor jakýkoli jejich majetek, to však pouze v případě, že Nájemce nevyklidí Prostory ani po předchozí písemné výzvě Pronajímatele se stanovením dodatečné lhůty k nápravě v délce nejméně 5 pracovních dnů.
- 13.4. Právo Pronajímatele na nápravu porušení. Pokud Nájemce nesplní jakékoli své povinnosti nebo závazky uvedené v této Nájemní smlouvě, Pronajímatel poté, kdy takové nesplnění bude trvat po dobu delší než 20 dnů po doručení výzvy k nápravě Nájemci (nebo bez nutnosti takové výzvy v případě mimořádné události), může napravit taková porušení na účet a náklady Nájemce a provést veškeré nezbytné práce a uhradit veškeré nezbytné platby v souvislosti s nimi. Pokud Pronajímatel zaplatí jakýkoli výdaj, za nějž odpovídá podle této Nájemní smlouvy Nájemce, uhradí mu Nájemce takovou částku s navýšením o 10 % celkové částky takového výdaje a s Úrokem z prodlení z celé částky od data vynaložení takového výdaje Pronajímatelem, a to společně s následující splátkou Nájemného (nebude-li výslovně v této Nájemní smlouvě uvedeno jiné datum úhrady).
- 13.5. Případ porušení ze strany Pronajímatele. Nájemce má nárok na ukončení této Nájemní smlouvy výpovědí podle níže uvedeného ustanovení po předchozím písemném upozornění v případě, že se Prostory stanou nevhodnými pro dohodnuté užívání zaviněním Pronajímatele a Pronajímatel nezahájí kroky k nápravě takové situace v přiměřené časové lhůtě - taková lhůta přitom nesmí být kratší než 20 dní po převzetí oznámení Nájemce - a v důsledku toho nebude moci Nájemce užívat Prostory pro dobu nejméně 2 měsíců. Výpovědní lhůta v takovém případě činí 1 měsíc a začíná k prvnímu dni měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď s uvedením výpovědních důvodů doručena Pronajímateli.
- 13.6. Právo Nájemce vypovědět Nájemní smlouvu. Nájemce má právo vypovědět tuto Nájemní smlouvu, pokud obdrží oznámení od příslušné hygienické stanice o neudělení povolení k provozu, a to výlučně v důsledku realizace fáze 3 projektu „Visionary“. Nájemní smlouva bude v takovém případě ukončena ke dni doručení písemné výpovědi Nájemce Pronajímateli za podmínky, že k výpovědi bude přiložena kopie takového zamítavého rozhodnutí hygienické stanice. Nájemce má právo vypovědět tuto Nájemní smlouvu dle tohoto článku pouze v prvních 5 letech Doby trvání nájmu. Pokud Nájemce vypoví Nájemní smlouvu dle tohoto

článek, zaplatí Pronajímatel Nájemci kompenzaci ve výši 523,30 Kč za každý den trvání období ode dne doručení výpovědi do uplynutí prvních 61 měsíců Doby trvání nájmu.

14. UKONČENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY

- 14.1. Nebude-li výslovně uvedeno v této Nájemní smlouvě jinak, může být Nájemní smlouva ukončena výpovědí či odstoupením výlučně z důvodů v ní uvedených.

15. PRÁVA PRONAJÍMATELE

Za účelem zajištění řádného provozu Nemovitostí má Pronajímatel právo učinit následující kroky, a to bez předchozí výzvy Nájemci, aniž by mu tím vznikala odpovědnost vůči Nájemci za škodu na životě nebo zdraví osob, na majetku nebo na podnikatelské činnosti, aniž by to bylo považováno za neoprávněné vystěhování nebo narušení jakéhokoli způsobu užívání Prostor Nájemcem a aniž by tím byl Nájemce zproštěn povinností hradit nájemné a jakékoli jiné povinnosti podle této Nájemní smlouvy k datu jejich splatnosti: (i) změnit název Budovy; (ii) instalovat, upevňovat a udržovat na exteriéru i v interiéru Budovy (kromě interiéru Prostor) jakékoli grafické prvky; (iii) na základě předchozího oznámení Nájemci předaného dostatečně předem představovat Prostory budoucím nájemcům, věřitelům a kupujícím, a to v přiměřenou denní dobu; (iv) měnit uspořádání nebo umístění vstupů, dveří, chodeb, výtahů, schodišť, toalet nebo jiných veřejných prostor v rámci Nemovitostí; (v) zamykat Budovu po pravidelné pracovní době a vždy v sobotu, v neděli a ve státní svátky, s výjimkou případu, kdy mají Nájemce a jeho zaměstnanci či pozvané osoby sjednáno právo přístupu kdykoli v souladu s pravidly, která Pronajímatel pro účely kontroly vstupu vydá; a (vi) podniknout jakákoli přiměřená opatření, včetně prohlídek, oprav, změn, výzdoby, doplňků a zhodnocení Prostor nebo Budovy, která mohou být nezbytná nebo vhodná při jejich provozu nebo z důvodu jejich bezpečnosti, ochrany nebo zachování, případně bezpečnosti, ochrany a zachování vlastnického titulu Pronajímatele k nim.

16. VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

- 16.1. Doručování. Jakákoli oznámení podle této Nájemní smlouvy musí být vyhotovena písemně a doručena osobně, případně zaslána doporučenou poštou nebo uznávanou kurýrní službou, a to na adresy Stran uvedené níže nebo na takové adresy, které jedna ze Stran oznámí druhé Straně v souladu s ustanoveními této Nájemní smlouvy. Jakékoli oznámení, které je nutné doručit na základě této Nájemní smlouvy, se považuje za doručené k datu převzetí adresátem nebo k datu odmítnutí jeho převzetí. Oznámení budou zasílána na následující adresy:

Pronajímateli:

Skanska Delta Project Company, s.r.o.

Křižíkova 682/34a

186 00 Praha 8 – Karlín

K rukám: Property manager

Nájemci:

Městská část Praha 7

Úřad městské části Praha 7

nábř. Kpt. Jaroše 1000/7

170 00 Praha 7

K rukám: starosty

- 16.2. Prohlášení Stran: Osoba, která podepisuje tuto Nájemní smlouvu za Pronajímatele, prohlašuje a zaručuje, že má neomezené oprávnění tuto Nájemní smlouvu za Pronajímatele podepsat. Osoba, která podepisuje tuto Nájemní smlouvu za Nájemce, prohlašuje a zaručuje, že má neomezené oprávnění tuto Nájemní smlouvu za Nájemce podepsat a že informace uvedené ve výpisu Nájemce z obchodního rejstříku, který Nájemce předložil Pronajímateli k datu podpisu této Nájemní smlouvy, jsou pravdivé a správné.

- 16.3. Výklad ustanovení Nájemní smlouvy. Tato Nájemní smlouva a veškerá práva a povinnosti

Stran z ní vyplývající se řídí a vykládají v souladu s právními předpisy platnými a účinnými v České republice. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že ukončení této Nájemní smlouvy se řídí výhradně podmínkami této Nájemní smlouvy.

Bez ohledu na výše uvedené hodlají Strany výslovně prohlásit svůj záměr být vázány výlučně podmínkami této Nájemní smlouvy, pokud jde o dobu trvání nájmu, možnosti zrušení, právo výpovědi nebo odstoupení kterékoli ze Stran od smlouvy a ostatní ekonomické podmínky Nájemní smlouvy (včetně částky nájemného, úhrad za služby, úlev poskytnutých nájemci nebo jiných plateb, které mají být hrazeny na základě Nájemní smlouvy), a z toho důvodu si Strany přejí vyloučit použití některých ustanovení Občanského zákoníku, která jsou se smluvními podmínkami této Nájemní smlouvy v rozporu (nebo by se jinak na právní vztah použila). Pro vyloučení pochybností platí, že Strany souhlasí s tím, aby se na tuto Nájemní smlouvu nepoužila následující ustanovení Občanského zákoníku: §§ 1765, 1766, 1899, dále §§ 1977 až 1979, § 2000, dále §§ 2002 až 2004, § 2208 (pokud jde o možnost výpovědi bez výpovědní doby), 2210 odst. 3, 2212 odst. 2, 2222 odstavec 1 druhá věta, 2222 odst. 2 a 3, 2230, 2232, 2247, 2253, 2287, a dále §§ 2303 až 2305, § 2308 a §§ 2310 až 2315.

Nájemce i Pronajímatel berou na vědomí, že český právní řád upravující nájemní vztahy se může po Datu zahájení podstatně změnit. Strany si jsou vědomy toho, že kromě jiných změn může být významně novelizován Občanský zákoník. V případě takových novelizací bude Nájemní smlouva změněna tak, aby bylo dosaženo stejných práv a povinností pro obě Strany, jak vyplývá z této Nájemní smlouvy, nebo pokud to není možné, tak aby bylo dosaženo co nejbližších práv a povinností v souladu s právními předpisy, které budou účinné k Datu zahájení.

- 16.4. Potvrzující osvědčení; změna statusu Nájemce. Nájemce je povinen kdykoli, vždy však ve lhůtě 10 dnů po obdržení žádosti Pronajímatele, podepsat, potvrdit a doručit Pronajímateli nebo takové jiné osobě, která může být pro takový účel určena, potvrzující osvědčení ve formě rozumně přijatelné pro Pronajímatele nebo takovou třetí osobu, v němž budou potvrzeny záležitosti, které si Pronajímatel vyžádá, týkající se stavu plnění povinností obou Stran. Pokud Nájemce takové osvědčení neposkytne ve lhůtě 10 dnů poté, kdy byl o něj požádán, má se za to, že jakýkoli obsah takto předloženého osvědčení odsouhlasil. Nájemce je povinen neprodleně informovat Pronajímatele písemnou formou o jakékoli podstatné změně v zákonném statusu Nájemce nebo jeho schopnosti provozovat svou podnikatelskou činnost zákonným způsobem.
- 16.5. Platnost a účinnost. Pokud se jakékoli ustanovení této Nájemní smlouvy stane v jakémkoli rozsahu neplatným nebo nevymahatelným, zbývající část této Nájemní smlouvy tím nebude dotčena a veškerá ostatní ustanovení této Nájemní smlouvy zůstanou platná a vymahatelná v nejširším rozsahu, který zákon umožňuje; obě Strany se neprodleně dohodnou na ustanoveních, která jsou vymahatelná a kterými lze v co nejbližším rozsahu naplnit tentýž účel.
- 16.6. Vzdání se práva. Pokud Pronajímatel nežadá nápravu porušení nebo netrvá striktně na plnění jakékoli povinnosti, závazku nebo podmínky této Nájemní smlouvy nebo Manuálu budovy, nebrání to tomu, aby jakékoli pozdější jednání (které by jinak nepochybně zakládalo případ porušení Nájemní smlouvy nebo Manuálu budovy) bylo v plném rozsahu považováno za původní případ porušení, a nelze z takové nečinnosti dovozovat vzdání se práva požadovat plnění takové povinnosti, přičemž případné vzdání se práva bude platné pouze, pokud bude vyjádřeno v každém příslušném případě písemně.
- 16.7. Zpracování a uchování údajů. Nájemce tímto bere na vědomí a souhlasí s tím, že Pronajímatel a jeho smluvní partneři jsou podle příslušných zákonů o ochraně osobních údajů (včetně zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů) v souvislosti s Budovou oprávněni (ať již elektronicky nebo jinak) získávat, zpracovávat a uchovávat informace a údaje o společnosti Nájemce (včetně identifikačního čísla Nájemce nebo rodných čísel s ním spojených) nebo těch, které vyplývají z této Nájemní smlouvy, a poskytovat takové informace a údaje o Nájemci a této Nájemní smlouvě českým nebo zahraničním členům skupiny Pronajímatele a smluvním partnerům Pronajímatele v souvislosti s Budovou.

- 16.8. Vyloučení práva započtení. Není-li zákonem vyžadováno jinak, Nájemce tímto bere na vědomí, že jeho povinnosti na základě Nájemní smlouvy jsou nezávislé na jakýchkoli jeho povinnostech vyplývajících z jakékoli jiné smlouvy (ať již písemné nebo ústní), jejíž stranou by mohl být. Jakékoli částky, které má hradit Nájemce Pronajímateli podle této Nájemní smlouvy, budou hrazeny bez jakéhokoli zápočtu, srážek nebo odpočtů, ať již z jakéhokoli důvodu.
- 16.9. Zákaz výpovědi při změně vlastnictví. Nájemce nemá právo vypovědět tuto Nájemní smlouvu z důvodu převodu vlastnického práva kteréhokoli pronajímatele k Budově (nebo její části, v níž se nacházejí Prostory). Pronajímatel je povinen informovat jakéhokoli nového vlastníka Budovy o tom, že ustanovení této Nájemní smlouvy obsahuje ustanovení podle § 2221 Občanského zákoníku.

17. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 17.1. Nájemní smlouva zaniká automaticky v případě, že Povolení k užívání týkající se Budovy nebude vydáno nebo nenabude právních účinků (podle typu daného povolení) do 31. prosince 2018 (dále jen „Nejzazší datum účinnosti“). Strany souhlasí s tím, že Nejzazší datum účinnosti může být prodlouženo podle článku 5.8 a 5.10 této Nájemní smlouvy.
- 17.2. Tato Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Stranami a účinnosti dnem její registrace v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv.
- 17.3. Strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této Nájemní smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv zajistí Městská část Praha 7 do 30 dnů od podpisu Nájemní smlouvy a neprodleně bude druhou Stranu o provedeném uveřejnění v registru smluv informovat.
- 17.4. Strany souhlasí s uveřejněním této Nájemní smlouvy a konstatují, že v této Nájemní smlouvě nejsou informace, které nemohou být poskytnuty podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv a zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.
- 17.5. Tato Nájemní smlouva je uzavřena ve 2 stejnopisech v českém jazyce. Každá Strana obdrží 1 stejnopis.
- 17.6. Nájemní smlouvu lze změnit pouze písemnou dohodou, která bude podepsána oběma Stranami.
- 17.7. Strany prohlašují, že byly řádně seznámeny s obsahem Nájemní smlouvy před jejím podpisem a rozumí jejímu obsahu, a že tato Nájemní smlouva znamená jejich skutečnou a svobodnou vůli, což potvrzují svými podpisy připojenými níže.

[Podpisy následují na další straně]

Pronajímatel: **Skanska Delta Project Company, s.r.o.**

Podpis:

Jméno: Marie Passburg

Funkce: Jednatel

Datum: 22/5/2018

Nájemce: Městská část Praha 7

Podpis:

Jméno: Mgr. Jan Čížinský

Funkce: Starosta

Datum: 25. 5. 2018

