**SMLOUVA O NÁJMU (JEDNOTKA Č.: P2 A038)**

uzavřená dne 15. října 2018 mezi:

**New Karolina Shopping Center Development, s.r.o.**, IČO 28183011, se sídlem Olivova 4/2096, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 131232, zastoupená Markem Peterem Gamblem, jednatelem, oprávněným za společnost podepisovat samostatně

(dále jen "Pronajímatel")

-a-

**Revírní bratrská pokladna, zdravotní pojišťovna**, IČO 47673036, se sídlem Michálkovická 967/108, Slezská Ostrava, 710 00 Ostrava, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl AXIV, vložka 554, zastoupená Ing. Antonínem Klimšou, MBA, výkonným ředitelem, oprávněným za společnost podepisovat samostatně

(dále jen "Nájemce")

**ČLÁNEK 1.**

**DEFINICE A PŘÍLOHY**

1.1 Navíc k výrazům definovaným výše nebo v jiné části této Nájemní smlouvy, následující výrazy budou mít níže uvedené významy.

"Budova" znamená budovu (včetně hlavních a přímo či nepřímo souvisejících vedlejších parkovacích prostor) s číslem popisným 3344 postavenou na Pozemcích a nacházející se v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, Česká republika, jak je blíže vyznačena (pouze pro informativní účely) na plánu připojeném k této Nájemní smlouvě jako Příloha 2, včetně jakýchkoliv souvisejících zařízení, přístaveb, přestaveb a/nebo úbytků, které mohou kdykoliv v budoucnu, podle volby Pronajímatele, ve větším či menším rozsahu tvořit součást takové budovy;

"Centrum" znamená regionální nákupní a zábavní centrum Forum (které může, mimo jiné, zahrnovat supermarket/hypermarket, kina/multiplex, obchody, restaurace, zábavní zařízení, hlavní a přímo či nepřímo související vedlejší parkovací prostory, zeleň, komunikace a infrastrukturu) nacházející se ve Statutárním městě Ostrava, Česká republika, jak je blíže vyznačeno (pouze pro informativní účely) na plánu připojeném k této Nájemní smlouvě jako Příloha 1, kteréžto centrum se bude sestávat z Pozemků, Budovy a takových dalších budov, souvisejících zařízení, přestaveb a/nebo úbytků, které mohou kdykoliv v budoucnu, podle volby Pronajímatele, ve větším či menším rozsahu tvořit součást takového centra;

"CZK" znamená českou korunu či jakoukoliv jinou případnou budoucí měnu České republiky;

"Den vypršení" znamená **31. říjen 2023** (popřípadě den předčasného ukončení této Nájemní smlouvy);

"Den zahájení nájmu" znamená **1. listopad 2018**;

"Doba trvání" znamená dobu určitou, která bude začínat v Den zahájení nájmu a skončí v Den vypršení;

"EUR" znamená EURO či jakoukoliv jinou případnou budoucí měnu Evropské unie;

"HICP" znamená harmonizovaný index spotřebitelských cen pro celou Evropskou unii (základ 2015=100) vyhlašovaný Statistickým úřadem pro Evropskou unii (Eurostat), Lucemburk, Lucembursko;

"Konečný den otevření" znamená **1. prosinec 2018** nebo jakýkoliv jiný den předcházející takovému dni, ke kterému Nájemce zahájí podle podmínek této Nájemní smlouvy v Prostorách pro veřejnost obchodní činnost;

"Marketingový poplatek" znamená smluvní poplatek za marketingové služby hrazený Nájemcem Pronajímateli v souvislosti s užíváním Prostor Nájemcem za zajišťování propagace a marketingu Centra Pronajímatelem (podle podmínek uvedených v odstavci 10.1(f) této Nájemní smlouvy). Výše ceny takového smluvního poplatku za marketingové služby bude konstruována a stanovena jako částka **CZK 53,-** (padesát tři) vynásobená celkovým počtem metrů čtverečních výměry Prostor uvedené v této Nájemní smlouvě a dále vynásobená dvanácti (12), kterážto celková roční částka (rovnající se v úhrnu částce CZK 50.562,-) bude předmětem každoroční úpravy podle zvýšení HICP, jak je uvedeno v odstavci 5.2 této Nájemní smlouvy;

"Nájemci s paušální platbou

Poplatku za správu Centra" znamená takové nájemce prostor Centra, kteří podle dohody s Pronajímatelem hradí (či kdykoliv v budoucnu během Doby trvání budou hradit) v souvislosti s užíváním jejich prostor Poplatek za správu Centra paušální platbou;

"Nájemné" znamená částku CZK ekvivalentu **EUR 35,-** (třicet pět) vynásobenou celkovým počtem metrů čtverečních výměry Prostor uvedené v této Nájemní smlouvě a dále vynásobenou dvanácti (12), kterážto celková roční částka (rovnající se v úhrnu částce EUR 33.390,-) bude předmětem každoroční úpravy podle zvýšení HICP, jak je uvedeno v odstavci 5.2 této Nájemní smlouvy;

"Nájemní smlouva" znamená tuto smlouvu o nájmu mezi Pronajímatelem a Nájemcem, ve znění jak může být kdykoliv v budoucnu doplňována či měněna;

"Oprávnění" má význam uvedený v odstavci 4.4 této Nájemní smlouvy;

"Poměrný podíl

Nájemce na Centru" znamená (s výjimkou uvedenou v odstavci 7.3 této Nájemní smlouvy) procentní podíl vypočtený ke dni příslušné kalkulace jako poměr (i) výměry plochy Prostor uvedené v této Nájemní smlouvě *oproti* (ii) výměře celkové pronajímatelné plochy Centra sloužící podnikání, která je pronajata (avšak s tím, že pro účely tohoto výpočtu taková výměra celkové pronajímatelné plochy Centra sloužící podnikání nebude zahrnovat (a) 60% výměry celkové plochy supermarketu/hypermarketu; (b) 95% výměry celkové plochy kin/multiplexů; (c) 25% výměry ploch Pronajímatelem vybraných (s přihlédnutím k aktuálním obchodním zvyklostem pronájmů prodejních ploch) velkoplošných prodejen elektrozboží, nábytku, sportu, "vše pro dům a zahradu" a obchodních domů (d) výměry všech ploch, které jsou pro užitek nájemců Centra užívány pro nekomerční účely a/nebo pro účely správy či údržby Centra; (e) výměry ploch veškerých společných prostor Centra, včetně hlavních a přímo či nepřímo souvisejících vedlejších parkovacích prostor; a pro účely výpočtu podílu Nájemce na Poplatku za správu Centra též (f) výměry všech ploch pronajatých prostor Nájemců s paušální platbou Poplatku za správu Centra);

"Poplatek za správu

Centra" znamená smluvní poplatek za správcovské a provozovatelské služby za správu a provozování Centra Pronajímatelem (hrazený Nájemcem Pronajímateli v souvislosti s užíváním Prostor v rozsahu Poměrného podílu Nájemce na Centru na takovém poplatku). Výše ceny takového smluvního poplatku za správcovské a provozovatelské služby bude konstruována a stanovena jako celkový součet veškerých nákladů/výdajů vzniklých Pronajímateli v souvislosti s Centrem jakožto celkem, mimo Provozních nákladů, za příslušný předchozí celý kalendářní rok Doby trvání, zahrnujíce náklady/výdaje: (i) uvedené v Příloze 4 této Nájemní smlouvy; (ii) na jakékoliv jiné výlohy vyžadované na správu, provozování, údržbu a opravy Centra a všech jeho existujících zařízení; a (iii) na takové další potřebné či vhodné služby pro užitek nájemců Centra, které mohou být na základě odůvodněného určení Pronajímatele v následujících letech Centru poskytovány;

"Povolené užívání" má význam uvedený v odstavci 4.1 této Nájemní smlouvy;

"Pozemky" znamená pozemky nacházející se v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, Česká republika, které jsou blíže vyznačeny (pouze pro informativní účely) na plánu připojeném k této Nájemní smlouvě jako Příloha 1 (včetně jejich případných úbytků) a jakékoliv další s nimi související pozemky, které v souhrnu mohou kdykoliv v budoucnu, podle volby Pronajímatele, ve větším či menším rozsahu tvořit součást Centra;

"Práce Nájemce" budou pro veškeré účely této Nájemní smlouvy považovány za Úpravy a znamenají práce a instalace v a na Prostorách, které budou podle podmínek této Nájemní smlouvy provedeny Nájemcem (na jeho vlastní náklady) či jeho jménem a jejichž seznam je připojen k této Nájemní smlouvě jako Příloha 7 (ledaže by se strany této Nájemní smlouvy písemně dohodly jinak);

"Práce Pronajímatele" znamená práce a instalace v a na Prostorách provedené Pronajímatelem (na jeho vlastní náklady) či jeho jménem a jejichž seznam je připojen k této Nájemní smlouvě jako Příloha 6 (ledaže by se strany této Nájemní smlouvy písemně dohodly jinak);

"Pracovní den" znamená všechny dny jakéhokoliv kalendářního roku, s výjimkou sobot, nedělí a všech dnů prohlášených v České republice za státní svátky;

"Pravidelný poplatek

za správu Centra" znamená pro každý příslušný kalendářní rok Doby trvání částku rovnající se Poplatku za správu Centra za takový kalendářní rok Doby trvání stanovenou Pronajímatelem na základě jeho přiměřeného odhadu před začátkem každého kalendářního roku Doby trvání (včetně kalkulace výše Poměrného podílu Nájemce na Centru z Pravidelného poplatku za správu Centra za každý metr čtvereční výměry Prostor uvedené v této Nájemní smlouvě za každý kalendářní měsíc) s tím, že za první kalendářní rok Doby trvání (respektive za část takového roku) počínaje Konečným dnem otevření se výše takové částky bude rovnat **CZK 140,-** (sto čtyřicet) za každý metr čtvereční výměry Prostor uvedené v této Nájemní smlouvě za každý kalendářní měsíc (plus za jakoukoliv jeho poměrnou část) takového roku (respektive části takového roku);

"Prostory" znamená prostory sloužící podnikání, které jsou umístěny v Budově a blíže vyznačeny na plánu připojeném k této Nájemní smlouvě jako Příloha 3 a jejichž výměra (existující před zahájením provádění Prací Nájemce) pro veškeré účely této Nájemní smlouvy je **79,50** metrů čtverečních;

"Prováděcí projekt" znamená soubor podrobných plánů a specifikací Prací Nájemce;

"Provozní náklady" znamená souhrnné náklady na veškerá média dodávaná do Centra hrazené (v rozsahu Poměrného podílu Nájemce na Centru na takových nákladech (popřípadě způsobem uvedeným v odstavci 7.3 této Nájemní smlouvy)) Nájemcem Pronajímateli v souvislosti s užíváním Prostor Nájemcem. Výše takových souhrnných nákladů se bude rovnat součtu nákladů/výdajů vzniklých Pronajímateli v souvislosti s veškerými médii dodávanými do Centra během každého příslušného kalendářního roku Doby trvání ve výši účtované Pronajímateli příslušnými dodavateli (popřípadě ve výši účtované přímo Pronajímatelem, budou-li dodávky elektrické energie do Centra zajišťovány Pronajímatelem vlastním jménem a na vlastní účet), zahrnujíce zejména náklady na elektrickou energii, vodné, stočné, plyn (či jakoukoliv jinou energii nebo palivo), teplo, chlad, ventilaci a osvětlení;

"Provozní příručka Centra" má význam uvedený v odstavci 9.1(h) této Nájemní smlouvy;

"Přímé provozní náklady" znamená skutečné přímé náklady Nájemce na telefonní služby (či na služby jakýchkoliv jiných telekomunikačních zařízení) a elektrickou energii pro Prostory (a to podle podmínek odstavce 7.6 této Nájemní smlouvy, budou-li dodávky elektrické energie do Prostor zajišťovány Pronajímatelem vlastním jménem a na vlastní účet) a dále na jakékoliv jiné služby a/nebo média, ohledně kterých je Nájemce (za předpokladu předchozího písemného souhlasu Pronajímatele) veden jako fakturovaný spotřebitel a které se vztahují k Prostorám, zahrnujíce zejména jakékoliv související připojovací, převodní a odpojovací poplatky;

"Případ porušení" má význam uvedený v odstavci 13.1 této Nájemní smlouvy;

"Roční období kalkulace" znamená každý kalendářní rok během Doby trvání s tím, že první Roční období kalkulace bude začínat v Den zahájení nájmu a skončí 31. prosince roku, v němž takový Den zahájení nájmu nastal, a poslední Roční období kalkulace skončí v Den vypršení;

"Sazba úroku z prodlení" znamená takový maximální úrok z prodlení, který bude kdykoliv v budoucnu povolený zákonem, zejména nařízením vlády č. 351/2013 Sb. (a to ve znění jak může být jeho obsah kdykoliv v budoucnu novelizován, schvalován v novém znění či nahrazován) s tím, že pokud kdykoliv v budoucnu nebude zákonem stanoven maximální úrok z prodlení, znamená úrok z prodlení ve výši 1,0% (jedno procento) měsíčně;

"Úpravy" znamená veškeré úpravy, instalace, vylepšení, rekonstrukce či jiné fyzické stavební změny (bez ohledu na to, zdali mohou být považovány za technické zhodnocení či nikoliv) v Prostorách či ohledně Prostor provedené Nájemcem či jeho jménem; a

"Zajištění" má význam uvedený v odstavci 5.6 této Nájemní smlouvy.

1.2 Veškeré následující Přílohy připojené k této Nájemní smlouvě jsou včleněny do této Nájemní smlouvy a tvoří její nedílnou součást:

Příloha 1 - Plán Pozemků a Centra;

Příloha 2 - Plán Budovy (včetně souvisejících hlavních i vedlejších parkovacích prostor);

Příloha 3 - Plán Prostor;

Příloha 4 - Způsob konstrukce a stanovení ceny Poplatku za správu Centra;

Příloha 5 - [ÚMYSLNĚ VYPUŠTĚNO];

Příloha 6 - Seznam Prací Pronajímatele;

Příloha 7 - Seznam Prací Nájemce; a

Příloha 8 - Plán podlaží Budovy.

**ČLÁNEK 2.**

**PŘEDMĚT NÁJMU, UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR A PŘEDÁNÍ**

2.1 Předmět nájmu: Předmětem nájmu podle této Nájemní smlouvy jsou Prostory.

2.2 Užívání společných prostor: Bez omezení odstavce 2.1 této Nájemní smlouvy, Nájemce (včetně jeho zaměstnanců, zákazníků a dodavatelů) bude v souvislosti s výkonem Povoleného užívání oprávněn v přiměřeném rozsahu nevýhradně užívat (společně s Pronajímatelem a všemi k tomu oprávněnými ostatními osobami, včetně uživatelů (třetích osob) s Centrem přímo či nepřímo souvisejících vedlejších parkovacích prostor) společné plochy a prostory Centra (tak jak je takové užívání podrobněji vymezeno v Provozní příručce Centra), včetně komunikací, hlavních a přímo či nepřímo souvisejících vedlejších parkovacích prostor určených Pronajímatelem, nakládacího příslušenství, toalet a jiného vybavení poskytovaného ke všeobecnému užitku všech nájemců v Budově, avšak bez omezení práva Pronajímatele kdykoliv (dle svého výlučného určení) zpoplatnit užívání hlavních a/nebo s Centrem přímo či nepřímo souvisejících vedlejších parkovacích prostor. Pronajímatel bude dále oprávněn (a) užívat nebo pronajímat jakékoliv části společných ploch a prostor Budovy (zejména včetně užívání pro trvalé nebo dočasné stánky, informační pulty, reklamní a informační panely, atd.), jakož i ostatní plochy a prostory Centra; a (b) pořádat na takových plochách a v takových prostorách jakékoliv mimořádné akce, avšak s tím, že Pronajímatel vynaloží své maximální úsilí, aby taková užívání, pronájmy či mimořádné akce nepřiměřeným způsobem neovlivňovaly výkon Povoleného užívání Nájemcem.

2.3 Předání Prostor: Nájemce převzal Prostory přede Dnem zahájení nájmu. Podpis předávacího protokolu bez výhrad Nájemcem a Pronajímatelem nebo faktické zahájení užívání Prostor Nájemcem bylo konečným potvrzením toho, že se Nájemce přede Dnem zahájení nájmu s Prostorami seznámil a převzal je v jejich tehdy stávajícím stavu a že Pronajímatel před takovým dnem předání dokončil Práce Pronajímatele; avšak s tím, že po takovém dni byl Pronajímatel oprávněn případně provést a dokončit takové kompletační práce v či na Prostorách, které nemohly nepříznivě ovlivnit provedení a dokončení Prací Nájemce.

**ČLÁNEK 3.**

**DOBA NÁJMU**

3.1 Doba trvání: Pronajímatel tímto pronajímá Nájemci Prostory a Nájemce si od Pronajímatele najímá Prostory na Dobu trvání, a to za podmínek uvedených v této Nájemní smlouvě.

**ČLÁNEK 4.**

**ÚČEL NÁJMU A UŽÍVÁNÍ PROSTOR**

4.1 Povolené užívání: Nájemce bude užívat Prostory pro účel provozování služeb – **provozovny zdravotní pojišťovny** (dále jen "Povolené užívání") s tím, že v rámci Centra bude Povolené užívání nevýhradní. Nájemce nezmění Povolené užívání bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, který může být odepřen podle uvážení Pronajímatele.

4.2 Výkon Povoleného užívání: Nájemce nebude užívat Prostory žádným způsobem, který by mohl nepříznivě ovlivnit (i) řádné a ekonomické poskytování jakékoliv služby, jejíž poskytování je vyžadováno vůči jakémukoliv jinému nájemci či uživateli Budovy a/nebo Centra, (ii) užívání jakékoliv části Budovy a/nebo Centra jakýmkoliv jiným nájemcem či uživatelem, anebo (iii) vzhled, charakter či pověst Centra jakožto obchodního centra nejvyššího standardu.

4.3 Zákaz doplňkového užívání: Nájemce se zavazuje neužívat Prostory, či jakoukoliv jejich část, a ani nepovolit užívání Prostor, či jakékoliv jejich části, pro (i) nemravný a sexuálně založený doplňkový druh zábavy nebo jakékoliv jiné typy doplňkových druhů zábavy, (ii) doplňkový prodej nápojů a/nebo jídel určených ke konzumaci v Prostorách či mimo Prostory, (iii) skladování zboží nebo věcí jakéhokoliv druhu s výjimkou skladování zboží vztahujícího se k Povolenému užívání, a/nebo (iv) jakoukoliv doplňkovou činnost k Povolenému užívání (jako kopírování, apod.).

4.4 Oprávnění: Nájemce na své náklady řádně zajistí a bude vždy v plné účinnosti udržovat a dodržovat podmínky veškerých živnostenských oprávnění a jiných povolení požadovaných pro zákonné provozování obchodních aktivit předpokládaných Povoleným užíváním Prostor či jakékoliv jejich části (dále jen "Oprávnění"), a na žádost předloží Pronajímateli kopii každého Oprávnění včetně jakéhokoliv jeho doplňku nebo změny. Ledaže by kogentní ustanovení právních předpisů stanovovala jinak, nezajištění či ztráta Oprávnění požadovaných právními předpisy či požadovaných Pronajímatelem neovlivní pokračující platnost a vynutitelnost této Nájemní smlouvy včetně práv a povinností Nájemce z ní vyplývajících. Pokud by Nájemce z jakéhokoliv důvodu jakékoliv Oprávnění pozbyl a Pronajímatel odstoupil od této Nájemní smlouvy (popřípadě ji vypověděl) podle jejího odstavce 13.1(k), potom Pronajímatel bude oprávněn ponechat si Zajištění jakožto smluvní pokutu související s takovým porušením povinnosti Nájemce podle této Nájemní smlouvy, aniž by tím bylo omezeno právo Pronajímatele domáhat se náhrady škody.

**ČLÁNEK 5.**

**NÁJEMNÉ A ZAJIŠTĚNÍ**

5.1 Nájemné: Počínaje Dnem zahájení nájmu bude Nájemce jakožto roční nájemné za užívání Prostor hradit Pronajímateli částku, která se bude (bez jakýchkoliv daní (zejména bez příslušné DPH), plateb nebo poplatků, jimiž může být podle jakýchkoliv souvisejících právních předpisů či vyhlášek nájemné zatíženo) rovnat Nájemnému (respektive jeho poměrné části, v případech kdy Roční období kalkulace nebude odpovídat kalendářnímu roku).

5.2 Každoroční úpravy podle HICP: Aktuální EUR základ Nájemného a aktuální CZK částka Marketingového poplatku bude předmětem každoročního navýšení, účinného od každého 1. ledna v průběhu celé Doby trvání, které bude výhradně reflektovat případné zvýšení HICP během předcházejícího běžného roku začínajícího 1. prosince a končícího 30. listopadu (ačkoliv první takové navýšení bude reflektovat případné zvýšení HICP za období od prvního dne měsíce, ve kterém nastal Den zahájení nájmu, do nejbližšího 30. listopadu a bude vypočteno jako podíl hodnoty HICP za měsíc bezprostředně předcházející takovému prvnímu dni měsíce, ve kterém nastal Den zahájení nájmu, a hodnoty HICP za nejbližší měsíc listopad). S výjimkou výpočtu za částečný první kalendářní rok Doby trvání, meziroční zvýšení HICP ke každému 1. lednu v průběhu celé Doby trvání bude vypočteno jako podíl hodnoty HICP za měsíc listopad bezprostředně předcházejícího kalendářního roku Doby trvání a hodnoty HICP za měsíc listopad dalšího předcházejícího kalendářního roku. Případné navýšení Nájemného a Marketingového poplatku bude vypočteno (způsobem popsaným v Provozní příručce Centra) na počátku každého kalendářního roku Doby trvání a pokud bude takové navýšení aplikovatelné, platby Nájemného a Marketingového poplatku budou bez dalšího upraveny s účinností od každého 1. ledna každého takového roku. Za účelem vyloučení pochybností, na základě jakéhokoliv případného meziročního snížení HICP nebude aplikováno jakékoliv snížení Nájemného nebo Marketingového poplatku. Jakákoliv úprava Nájemného a Marketingového poplatku ve smyslu tohoto odstavce zůstane v účinnosti až do doby, kdy podle předchozích ustanovení může být provedena další úprava Nájemného a Marketingového poplatku. V případě, že HICP již nebude kdykoliv nadále vyhlašován, potom bude Pronajímatelem nahrazen, na základě jeho přiměřeného výběru, jiným úředním indexem nebo srovnatelnými statistickými údaji vydávanými obecně uznávaným úřadem.

5.3 Struktura plateb Nájemného: Po Dobu trvání a bez ohledu na jakoukoliv související fakturu, která může být Pronajímatelem vystavena, Nájemce bude hradit Pronajímateli Nájemné v CZK ve čtyřech (4) rovnoměrných konečných čtvrtletních platbách hrazených předem nejpozději do desátého (10.) Pracovního dne každého prvního měsíce každého kalendářního čtvrtletí během Doby trvání, respektive po Konečném dni otevření (a to na takový bankovní účet, který bude kdykoliv v budoucnu písemně určen Pronajímatelem či který bude uveden v každé případné související konečné faktuře Pronajímatele za Nájemné).

5.4 Úhrada Nájemného: Nájemce bude platit Nájemné bez jakýchkoliv zápočtů, bankovních poplatků či odpočtů. Jakékoliv platby podle této Nájemní smlouvy budou považovány za Nájemcem včas uhrazené, pokud příslušná částka platby bude v plné výši připsána na účet Pronajímatele do posledního dne splatnosti takové platby.

5.5 Platby po lhůtě splatnosti: Nájemné či jakákoliv jiná platba splatná Nájemcem Pronajímateli podle této Nájemní smlouvy, která nebude uhrazena ve lhůtě splatnosti, ponese (na základě uplatněného požadavku Pronajímatele) ihned splatný úrok z prodlení ve výši Sazby úroku z prodlení, počínaje prvním dnem po dni splatnosti takového Nájemného či jiné platby a konče dnem úplného zaplacení takového splatného Nájemného či jiné platby a splatného úroku z prodlení.

5.6 Zajištění: Nájemce se zavazuje nejpozději do Dne zahájení nájmu převést na bankovní účet Pronajímatele. xxxxxxxxxxxxxxxxx, vedený u xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, částku Zajištění v celkové výši **CZK 279.092,-** odpovídající počátečnímu součtu částek čtvrtletních plateb Nájemného (bez DPH), Pravidelného poplatku za správu Centra (plus příslušná DPH), Marketingového poplatku (plus příslušná DPH) a Poměrného podílu Nájemce na Centru z Provozních nákladů (plus příslušná DPH) (s tím, že jeho výše může být podle volby Pronajímatele upravena při jakémkoliv navýšení Nájemného, Pravidelného poplatku za správu Centra, Marketingového poplatku a/nebo Poměrného podílu Nájemce na Centru z Provozních nákladů podle této Nájemní smlouvy), kterážto celková částka bude Nájemcem po celou Dobu trvání bezodkladně doplňována (respektive uhrazena) do výše, která bude odpovídat součtu v každém čase aktuálních částek čtvrtletních plateb Nájemného (bez DPH), Pravidelného poplatku za správu Centra (plus příslušná DPH), Marketingového poplatku (plus příslušná DPH) a Poměrného podílu Nájemce na Centru z Provozních nákladů (plus příslušná DPH) (dále jen "Zajištění"). Během Doby trvání a/nebo na základě ukončení této Nájemní smlouvy (ať již vypršením Doby trvání nebo předčasným ukončením této Nájemní smlouvy) podle podmínek v ní uvedených či v souladu s jakýmkoliv příslušným právním předpisem může být částka Zajištění (včetně veškerého úroku na ní přirostlého) Pronajímatelem (podle jeho určení) použita na:

1. úhradu nákladů na uvedení Prostor do stavu, v jakém byly před zahájením provádění Prací Nájemce (s přihlédnutím k obvyklému opotřebení), s ohledem na odstavec 8.5 této Nájemní smlouvy;

(b) započtení jakýchkoliv částek dlužných Nájemcem podle této Nájemní smlouvy Pronajímateli nebo poskytovatelům jakýchkoliv médií či jiných služeb ve vztahu k Prostorám, za které podle této Nájemní smlouvy přímo odpovídá Nájemce; a/nebo

(c) započtení jakýchkoliv částek smluvních pokut splatných ze strany Nájemce Pronajímateli podle této Nájemní smlouvy a/nebo Provozní příručky Centra.

Aniž by tím byla dotčena výše uvedená ustanovení a s ohledem na odstavec 8.5 této Nájemní smlouvy Nájemce bude odpovědný za jakékoliv dodatečné platby, které mohou být vyžadovány k uvedení Prostor do stavu, v němž se nacházely před zahájením provádění Prací Nájemce (s přihlédnutím k obvyklému opotřebení), ke splnění všech jeho finančních závazků vyplývajících z této Nájemní smlouvy vůči Pronajímateli nebo takovým poskytovatelům dodávek médií či jiných služeb a/nebo k úhradě všech příslušných smluvních pokut splatných Nájemcem podle této Nájemní smlouvy. Na základě ukončení této Nájemní smlouvy Pronajímatel vrátí Nájemci případnou nepoužitou část Zajištění včetně příslušného úroku připisovaného v průběhu doby bankou Pronajímatele a během Doby trvání přirostlého na částce Zajištění (avšak po odečtení všech bankovních poplatků za vedení účtu a/nebo převod), a to nejpozději do jednoho (1) měsíce po takovém ukončení.

Jakákoliv částka Zajištění obdržená Pronajímatelem od Nájemce v souvislosti s touto Nájemní smlouvou bude úročena aktuální úrokovou sazbou případně nabízenou v průběhu doby bankou Pronajímatele. Pronajímatel bez zbytečného odkladu po skončení každého Ročního období kalkulace doručí Nájemci písemné potvrzení o celkové částce úroku přirostlého na stávající částce Zajištění za bezprostředně předcházející Roční období kalkulace.

5.7 Bankovní záruka: Nájemce bude kdykoliv oprávněn nahradit částku Zajištění originálem neodvolatelné a nepodmíněné bankovní záruky na první výzvu, vystavené ve prospěch Pronajímatele (či jakéhokoliv jiného případného budoucího vlastníka Centra či Prostor a ve formě předem písemně odsouhlasené Pronajímatelem) na období minimálně dvou (2) let na částku, která odpovídá v té době požadované částce Zajištění uvedené v odstavci 5.6 této Nájemní smlouvy. Na základě jejího obdržení bude Pronajímatel oprávněn použít takovou bankovní záruku ve veškerých případech uvedených v této Nájemní smlouvě pro použití Zajištění a veškerá ustanovení této Nájemní smlouvy upravující doručení, čerpání, použití, doplnění a/nebo nahrazení Zajištění se pro účely takové bankovní záruky aplikují obdobně.

Vždy nejméně třicet (30) dnů před vypršením platnosti takové bankovní záruky doručí Nájemce Pronajímateli novou bankovní záruku (ve formě předem písemně odsouhlasené Pronajímatelem) na období dalších minimálně jednoho (1) roku či dodatek k takové stávající bankovní záruce prodlužující její platnost o takové minimálně 2-leté období vystavenou/vystavený ve výši odpovídající součtu v té době aktuálních čtvrtletních plateb uvedených v odstavci 5.6 výše. Pokud Nájemce nedoručí Pronajímateli novou bankovní záruku (nebo takový dodatek ke stávající bankovní záruce) v takové výše uvedené 30-denní lhůtě předem uvedené v předchozí větě, bude Pronajímatel oprávněn v té době aktuální bankovní záruku čerpat v plné výši a ponechat a použít takovou částku jako Zajištění podle podmínek této Nájemní smlouvy.

5.8 Porušení s úhradou Zajištění: Pokud Pronajímatel neobdrží od Nájemce jakoukoliv částku Zajištění podle podmínek odstavce 5.6 této Nájemní smlouvy, potom Nájemce (na základě uplatněného požadavku Pronajímatele a bez omezení nároku Pronajímatele podle odstavce 13.1(d) této Nájemní smlouvy) uhradí Pronajímateli smluvní pokutu související s takovým porušením povinnosti Nájemce podle této Nájemní smlouvy ve výši CZK 5.000,- (pět tisíc) za každý den (či jeho část), po který je Nájemce v prodlení se splněním jakékoliv takové povinnosti.

**ČLÁNEK 6.**

**PRAVIDELNÝ POPLATEK ZA SPRÁVU CENTRA A MARKETINGOVÝ POPLATEK**

6.1 Struktura plateb Pravidelného poplatku za správu Centra a související DPH: Po Dobu trvání počínaje Konečným dnem otevření a bez ohledu na jakoukoliv související fakturu, která může být Pronajímatelem vystavena, Nájemce bude hradit Pronajímateli Poměrný podíl Nájemce na Centru z Pravidelného poplatku za správu Centra v CZK ve čtyřech (4) rovnoměrných konečných čtvrtletních platbách hrazených předem nejpozději do desátého (10.) Pracovního dne každého prvního měsíce každého kalendářního čtvrtletí během Doby trvání počínaje Konečným dnem otevření (a to na takový bankovní účet, který bude kdykoliv v budoucnu písemně určen Pronajímatelem či který bude uveden v každé případné související konečné faktuře Pronajímatele za Pravidelný poplatek za správu Centra). Bez ohledu na výše uvedené, pokud Konečný den otevření nastane v jiný den než v první den jakéhokoliv kalendářního čtvrtletí, potom bude první čtvrtletní platba Poměrného podílu Nájemce na Centru z Pravidelného poplatku za správu Centra upravena poměrně.

Plnění ve formě správcovských a provozovatelských služeb podle této Nájemní smlouvy je poskytováno ve formě dílčích zdanitelných plnění s tím, že za každé takové dílčí zdanitelné plnění se považuje plnění ve formě správcovských a provozovatelských služeb poskytovaných v období kalendářního čtvrtletí, avšak s výjimkou prvního a posledního dílčího zdanitelného plnění během Doby trvání počínaje Konečným dnem otevření, kdy za první dílčí zdanitelné plnění během Doby trvání počínaje Konečným dnem otevření se považuje plnění ve formě správcovských a provozovatelských služeb poskytnutých v období od Konečného dne otevření do posledního dne kalendářního čtvrtletí, ve kterém nastal Konečný den otevření (v obou případech včetně), a za poslední dílčí zdanitelné plnění během Doby trvání počínaje Konečným dnem otevření se považuje plnění ve formě správcovských a provozovatelských služeb poskytnutých v období od prvního dne kalendářního čtvrtletí, ve kterém došlo k ukončení platnosti této Nájemní smlouvy, do Dne vypršení (v obou případech včetně). Za den uskutečnění každého dílčího zdanitelného plnění se považuje první Pracovní den každého výše uvedeného období dílčího zdanitelného plnění. Základem daně z přidané hodnoty dílčích zdanitelných plnění ve formě správcovských a provozovatelských služeb je částka každé platby Pravidelného poplatku za správu Centra splatného podle této Nájemní smlouvy.

6.2 Vyúčtování plateb Pravidelného poplatku za správu Centra: Nejpozději do 31. března bezprostředně následujícího po skončení jakéhokoliv kalendářního roku během Doby trvání provede Pronajímatel vyúčtování skutečné částky Poplatku za správu Centra za takový skončený kalendářní rok ponížené o souhrnnou částku, kterou se za takový skončený kalendářní rok na úhradě takové skutečné částky Poplatku za správu Centra podíleli Nájemci s paušální platbou Poplatku za správu Centra a případně uživatelé (třetí osoby) s Centrem přímo či nepřímo souvisejících vedlejších parkovacích prostor (respektive vyúčtování Poměrného podílu Nájemce na Centru z takové ponížené skutečné částky Poplatku za správu Centra za takový skončený kalendářní rok) oproti platbám Pravidelného poplatku za správu Centra (respektive platbám Poměrného podílu Nájemce na Centru z Pravidelného poplatku za správu Centra uhrazeným Nájemcem Pronajímateli za takový skončený kalendářní rok), kteréžto vyúčtování zašle s určením případného rozdílu Nájemci. Pokud bude takový rozdíl existovat, potom Nájemce uhradí Pronajímateli případnou částku takového rozdílu ve lhůtě tří (3) týdnů po obdržení příslušné faktury (daňového vrubopisu) od Pronajímatele. Pokud částka, kterou Nájemce uhradil Pronajímateli podle této Nájemní smlouvy za příslušný skončený kalendářní rok jakožto Poměrný podíl Nájemce na Centru z Pravidelného poplatku za správu Centra, přesáhne Poměrný podíl Nájemce na Centru z takové ponížené skutečné částky Poplatku za správu Centra za takový skončený kalendářní rok, potom bude taková částka Pronajímatelem Nájemci vrácena během tří (3) týdnů po vystavení příslušné faktury (daňového dobropisu) Pronajímatelem.

6.3 Marketingový poplatek: Po Dobu trvání počínaje Konečným dnem otevření a bez ohledu na jakoukoliv související fakturu, která může být Pronajímatelem vystavena, Nájemce bude hradit Pronajímateli Marketingový poplatek v CZK ve čtyřech (4) rovnoměrných konečných čtvrtletních platbách hrazených předem nejpozději do desátého (10.) Pracovního dne každého prvního měsíce každého kalendářního čtvrtletí během Doby trvání počínaje Konečným dnem otevření (a to na takový bankovní účet, který bude kdykoliv v budoucnu písemně určen Pronajímatelem či který bude uveden v každé případné související konečné faktuře Pronajímatele za Marketingový poplatek). Bez ohledu na výše uvedené, pokud Konečný den otevření nastane v jiný den než v první den jakéhokoliv kalendářního čtvrtletí, potom bude první čtvrtletní platba Marketingového poplatku upravena poměrně.

Plnění ve formě marketingových služeb podle této Nájemní smlouvy je poskytováno ve formě dílčích zdanitelných plnění s tím, že za každé takové dílčí zdanitelné plnění se považuje plnění ve formě marketingových služeb poskytovaných v období kalendářního čtvrtletí, avšak s výjimkou prvního a posledního dílčího zdanitelného plnění během Doby trvání počínaje Konečným dnem otevření, kdy za první dílčí zdanitelné plnění během Doby trvání počínaje Konečným dnem otevření se považuje plnění ve formě marketingových služeb poskytnutých v období od Konečného dne otevření do posledního dne kalendářního čtvrtletí, ve kterém nastal Konečný den otevření (v obou případech včetně), a za poslední dílčí zdanitelné plnění během Doby trvání počínaje Konečným dnem otevření se považuje plnění ve formě marketingových služeb poskytnutých v období od prvního dne kalendářního čtvrtletí, ve kterém došlo k ukončení platnosti této Nájemní smlouvy, do Dne vypršení (v obou případech včetně). Za den uskutečnění každého dílčího zdanitelného plnění se považuje první Pracovní den každého výše uvedeného období dílčího zdanitelného plnění. Základem daně z přidané hodnoty dílčích zdanitelných plnění ve formě marketingových služeb je částka každé platby Marketingového poplatku splatného podle této Nájemní smlouvy.

**ČLÁNEK 7.**

**PROVOZNÍ NÁKLADY, PŘÍMÉ** **PROVOZNÍ NÁKLADY A TELEFONY**

7.1 Struktura plateb Provozních nákladů: Po Dobu trvání bude Nájemce hradit Pronajímateli Poměrný podíl na Centru z Provozních nákladů ve čtyřech (4) čtvrtletních (nebo v takových jiných obdobích, jak Pronajímatel podle svého výlučného rozhodnutí může požadovat) zálohových platbách hrazených předem nejpozději do desátého (10.) Pracovního dne každého prvního měsíce každého kalendářního čtvrtletí během Doby trvání počínaje Dnem zahájení nájmu (a to na takový bankovní účet, který bude kdykoliv v budoucnu písemně určen Pronajímatelem či který bude uveden v každé případné související zálohové faktuře Pronajímatele za Provozní náklady). Počínaje Dnem zahájení nájmu se výše takových zálohových plateb bude rovnat **CZK 40,-** (čtyřicet) za každý metr čtvereční výměry Prostor uvedené v této Nájemní smlouvě za každý kalendářní měsíc, avšak s tím, že Pronajímatel si vyhrazuje právo výši takových zálohových plateb kdykoliv během Doby trvání upravovat na přiměřenou výši, kterou Pronajímatel může odůvodněně požadovat, a Nájemce se na základě každého případného uplatnění takového práva Pronajímatelem zavazuje takové upravené výše zálohových plateb hradit. Bez ohledu na výše uvedené, pokud Den zahájení nájmu nastane v jiný den než v první den jakéhokoliv kalendářního čtvrtletí, potom bude první čtvrtletní platba Poměrného podílu Nájemce na Centru z Provozních nákladů upravena poměrně.

Pronajímatel si vyhrazuje právo kdykoliv během Doby trvání požadovat (a Nájemce se na základě případného uplatnění takového práva Pronajímatelem zavazuje tak činit), aby Nájemce namísto formou zálohových plateb hradil Poměrný podíl Nájemce na Centru z Provozních nákladů v měsíčních (nebo v takových jiných účtovacích obdobích, jak Pronajímatel podle svého výlučného rozhodnutí může požadovat) platbách hrazených zpětně nejpozději do desátého (10.) Pracovního dne po obdržení od Pronajímatele každé příslušné konečné faktury za Provozní náklady.

7.2 Vyúčtování plateb Provozních nákladů: Nejpozději do 31. března bezprostředně následujícího po skončení jakéhokoliv kalendářního roku během Doby trvání (či opakovaně kdykoliv v průběhu příslušného kalendářního roku během Doby trvání dle uvážení Pronajímatele) provede Pronajímatel vyúčtování částky Poměrného podílu Nájemce na Centru ze skutečné částky Provozních nákladů za takový skončený kalendářní rok (či příslušné/příslušná období) oproti zálohovým platbám Poměrného podílu Nájemce na Centru z Provozních nákladů uhrazeným Nájemcem Pronajímateli za takový skončený kalendářní rok (či příslušné/příslušná období), kteréžto vyúčtování zašle s určením případného rozdílu a konečnou fakturou Nájemci. Pokud bude takový rozdíl existovat, potom Nájemce uhradí Pronajímateli případnou částku takového rozdílu ve lhůtě tří (3) týdnů po obdržení příslušné konečné faktury od Pronajímatele. Pokud částka, kterou Nájemce uhradil Pronajímateli podle této Nájemní smlouvy za příslušný skončený kalendářní rok (či příslušné/příslušná období) jakožto Poměrný podíl Nájemce na Centru z Provozních nákladů, přesáhne Poměrný podíl Nájemce na Centru z takové skutečné částky Provozních nákladů za takový skončený kalendářní rok (či příslušné/příslušná období), potom bude taková částka Pronajímatelem Nájemci vrácena během tří (3) týdnů poté, co Pronajímatel od Nájemce v písemné formě obdržel číslo bankovního účtu Nájemce.

7.3 Měřené Provozní náklady: Pokud budou Prostory vybaveny podružným měřičem příslušného média (jako např. měřiči elektrické energie a vody, které mohou být na náklady Pronajímatele v Prostorách nainstalovány nejpozději v Konečný den otevření s tím, že Pronajímatel bude kdykoliv v budoucnu oprávněn v Prostorách či v jejich blízkosti na své náklady nainstalovat takové měřiče i ohledně ostatních médií a že náklady na opravy, údržbu, revize a výměny všech takových měřičů (včetně měřičů elektrické energie a vody) budou zahrnuty do nákladů/výdajů uvedených v Příloze 4 této Nájemní smlouvy), potom bude Nájemce za spotřebu příslušného média ve vztahu k Prostorám Pronajímateli hradit, jakožto Poměrný podíl Nájemce na Centru z Provozních nákladů částku ve výši aktuální sazby za takové příslušné médium účtované Pronajímateli příslušným dodavatelem vynásobené relevantními údaji o spotřebě odečtenými z takového podružného měřiče za rozhodné účtovací období takového média (avšak s tím, že pokud by za kterékoliv rozhodné účtovací období příslušného média součet všech údajů o spotřebách odečtených ze všech podružných měřičů takového média byl nižší než celkový údaj o spotřebě odečtený z hlavního měřiče (popřípadě měřičů) takového média, pak Nájemce takový rozdíl Pronajímateli spoluuhradí v rozsahu Poměrného podílu Nájemce na Centru).

7.4 Přímé provozní náklady: Nájemce bude výlučně odpovědný za a bude řádně hradit Přímé provozní náklady dodavatelům příslušných médií (včetně případně Pronajímatele ve vztahu k dodávkám elektrické energie do Prostor) a/nebo poskytovatelům příslušných služeb a bude u takových dodavatelů či poskytovatelů veden jako fakturovaný spotřebitel. Nájemce se tímto zavazuje a souhlasí, že bude-li tak Pronajímatel požadovat, podnikne při ukončení této Nájemní smlouvy z jakéhokoliv důvodu veškeré kroky nezbytné v souvislosti se zavedením Pronajímatele, či jím určené osoby, jako fakturovaného spotřebitele média a/nebo služby, které byly podle této Nájemní smlouvy vedeny na jméno Nájemce.

7.5 Telefony: Po Dobu trvání bude Nájemce oprávněn používat napojení pro dvě (2) telefonní linky, která budou nainstalovány v Prostorách nejpozději v Konečný den otevření. Nájemce bude výlučně odpovědný za zajištění telefonních služeb pro Prostory (s tím, že Pronajímatel k souvisejícím žádostem Nájemce poskytne svůj souhlas) a bude řádně hradit související Přímé provozní náklady poskytovateli telefonních služeb (včetně jakýchkoliv nákladů souvisejících s takovou žádostí o telefonní služby, vedením, instalací, užíváním a údržbou vlastních telefonních linek a telefonního zařízení v rámci Budovy a Prostor).

7.6 Dodávky elektrické energie Pronajímatelem: Budou-li kdykoliv během Doby trvání dodávky elektrické energie do Prostor zajišťovány Pronajímatelem vlastním jménem a na vlastní účet, Pronajímatel se za tím účelem zavazuje na vlastní náklady získat a udržovat v platnosti veškeré potřebné souhlasy, licence a oprávnění vyžadované právními předpisy a dále vybavit na vlastní náklady Prostory měřičem elektrické energie (který bude Pronajímatel po celou dobu zajišťování takových dodávek povinen na vlastní náklady opravovat a udržovat (včetně jeho nezbytných zákonných periodických revizí a výměn), avšak s výjimkou, kdyby nutnost takové opravy, údržby, revize a/nebo výměny vznikla z důvodu na straně Nájemce, kdy veškeré s tím související náklady a výdaje vzniklé Pronajímateli budou Pronajímateli na výzvu uhrazeny Nájemcem). Ledaže by kogentní ustanovení právních předpisů stanovovala jinak, budou-li dodávky elektrické energie do Prostor zajišťovány Pronajímatelem vlastním jménem a na vlastní účet, Nájemce se po celou dobu takových dodávek Pronajímatelem zavazuje odebírat elektrickou energii do Prostor od Pronajímatele a Pronajímatel se po takovou dobu zavazuje dodávat Nájemci elektrickou energii do Prostor za podmínek uvedených v této Nájemní smlouvě a ostatních níže uvedených souvisejících smlouvách. Za účelem zajištění případných dodávek elektrické energie do Prostor ze strany Pronajímatele se Pronajímatel a Nájemce pro takový případ zavazují uzavřít (nejpozději během jednoho (1) měsíce po výzvě Pronajímatele) Pronajímatelem užívanou formu standardní písemné smlouvy o sdružených službách dodávky elektřiny (zahrnující smlouvu o připojení, poskytnutí distribuce elektřiny a smlouvu o dodávce elektřiny).

7.7 Platby za dodávky elektrické energie Pronajímatelem: Po dobu zajišťování dodávek elektrické energie do Prostor ze strany Pronajímatele podle odstavce 7.6 výše bude Nájemce hradit Pronajímateli náklady na dodávky elektrické energie do Prostor v měsíčních (nebo v takových jiných účtovacích obdobích, jak Pronajímatel podle svého výlučného rozhodnutí může požadovat) platbách hrazených zpětně nejpozději do desátého (10.) dne po obdržení od Pronajímatele každé příslušné konečné faktury za takové náklady na dodávky elektrické energie do Prostor (a to na takový bankovní účet, který bude kdykoliv v budoucnu písemně určen Pronajímatelem či který bude uveden v každé související konečné faktuře Pronajímatele za náklady na dodávky elektrické energie do Prostor). Bez ohledu na výše uvedené, Pronajímatel si vyhrazuje právo požadovat (a Nájemce se na základě případného uplatnění takového práva Pronajímatelem zavazuje tak činit), aby Nájemce hradil Pronajímateli náklady na dodávky elektrické energie do Prostor v měsíčních nebo čtvrtletních zálohových platbách v takových přiměřených výších, které Pronajímatel může odůvodněně v průběhu doby požadovat.

**ČLÁNEK 8.**

**ÚPRAVY A PRÁCE NÁJEMCE**

8.1 Provádění Úprav: Nájemce nebude provádět žádné Úpravy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele (který bude obsahovat souhlas Pronajímatele s daňovým odepisováním hodnoty každých takto odsouhlasených Úprav ze strany Nájemce) pro každý jednotlivý případ. Jakékoliv Úpravy odsouhlasené Pronajímatelem podle tohoto odstavce a jiné práce ze strany Nájemce vyžadované nebo povolené podle této Nájemní smlouvy budou Nájemcem provedeny takovým způsobem, aby nezpůsobovaly nepřiměřenou hlučnost, prašnost, vibrace nebo pachy, které by obtěžovaly jakékoliv jiné nájemce užívající přilehlé a/nebo sousedící prostory, nebo jakékoliv jiné uživatele či návštěvníky Budovy; s tím, že jakékoliv takové Úpravy a/nebo jiné práce budou Nájemcem prováděny v takové době a podle takových podmínek, které budou stanoveny Pronajímatelem (včetně seznamu Pronajímatelem schválených dodavatelů pro vybrané dodávky).

8.2 Souhlas s plány a dodavatelé Nájemce: Před provedením jakýchkoliv Úprav odsouhlasených Pronajímatelem podle odstavce 8.1 této Nájemní smlouvy předloží Nájemce Pronajímateli k jeho dalšímu písemnému odsouhlasení (které nebude v žádném případě zakládat jakoukoliv odpovědnost Pronajímatele za správnost, dostatečnost či soulad jakékoliv Úpravy s jakýmikoliv příslušnými právními či jinými předpisy) (a) podrobné plány a specifikace takových Úprav, a pokud takové Úpravy vyžadují povolení jakéhokoliv úřadu státní správy nebo ohlášení takovému úřadu, potom budou takové plány a specifikace úředně odsouhlaseny či autorizovány takovým pravomocným povolením nebo ohlášením; a (b) kopie aktuálních pojistných smluv těch vybraných dodavatelů (a jejich subdodavatelů), kteří mají provádět práce v souvislosti s takovými Úpravami a jejichž pojistné smlouvy si Pronajímatel vyžádá ke svému odsouhlasení (s tím, že takové pojistné smlouvy budou zahrnovat zejména pojištění odpovědnosti za škodu třetím osobám a pojištění škody na majetku a budou svou formou a obsahem přiměřeně přijatelné pro Pronajímatele).

8.3 Soulad se zákonem a úřední povolení: Veškeré Úpravy budou provedeny Nájemcem výlučně na náklady a výdaje Nájemce, kvalitním a odborným způsobem a v souladu s veškerými právními povinnostmi a technickými normami, a plány a specifikacemi předem písemně schválenými Pronajímatelem. Nájemce na své náklady a výdaje získá veškerá pravomocná povolení a autorizace od veškerých příslušných úřadů (zejména včetně pravomocného stavebního povolení a kolaudačního souhlasu ohledně Úprav, případně jiných zákonně aplikovatelných pravomocných rozhodnutí/souhlasů povolujících provedení a zahájení užívání Úprav, jejichž kompletní kopie Nájemce bezodkladně předá Pronajímateli), která bude dle odůvodněného názoru Pronajímatele nutné podle příslušných právních předpisů získat před započetím, během provádění a po dokončení (před zahájením užívání) Úprav.

8.4 Drobné úpravy: Bez ohledu na předchozí ustanovení tohoto článku 8, Nájemce bude oprávněn na základě předchozího písemného oznámení Pronajímateli, avšak aniž by za takovým účelem bylo potřeba obstarávat souhlas Pronajímatele, provádět drobné úpravy interiéru Prostor za předpokladu, že takové drobné úpravy nejsou konstrukční a žádným způsobem neovlivní mechanické, elektrorozvodné, topné, ventilační, klimatizační, výtahové, vodovodní/odpadní, sanitární, protipožární, telefonní a zabezpečovací systémy Budovy (dále jen "Drobné úpravy") a dále za předpokladu, že přiměřený odhad hodnoty jakékoliv takové Drobné úpravy nepřesáhne v každém jednotlivém případě CZK 25.000,- bez DPH (dvacet pět tisíc), a že jakákoliv taková Drobná úprava nemůže být považována za technické zhodnocení podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

8.5 Odstranění Úprav: Veškeré Úpravy v Prostorách a do Prostor, které mohou být provedeny Nájemcem nebo jeho jménem, před nebo během Doby trvání, se stanou součástí Budovy a majetkem Pronajímatele a na základě jakéhokoliv ukončení této Nájemní smlouvy budou Nájemcem z Prostor odstraněny (výlučně na náklady Nájemce), ledaže by se strany předem písemné dohodly jinak.

8.6 Předání Prováděcího projektu a Seznamu Prací Nájemce: Nejpozději do deseti (10) Pracovních dnů po dni podpisu této Nájemní smlouvy oběma stranami doručí Nájemce Pronajímateli dvě (2) kompletní paré Prováděcího projektu k jeho písemnému odsouhlasení (kteréžto odsouhlasení nebude Pronajímatelem bezdůvodně odepřeno). Nejpozději do deseti (10) Pracovních dnů po doručení Nájemcem Pronajímateli takového kompletního paré Prováděcího projektu poskytne Pronajímatel Nájemci k takovému kompletnímu paré Prováděcího projektu svůj písemný souhlas (kterýžto souhlas v žádném případě nezakládá jakoukoliv odpovědnost Pronajímatele za správnost, dostatečnost či soulad Prováděcího projektu s jakýmikoliv příslušnými právními či jinými předpisy), popřípadě písemné připomínky k zapracování, a v případě existence jakýchkoliv takových připomínek ze strany Pronajímatele bude Nájemce povinen nejpozději do pěti (5) Pracovních dnů od jejich obdržení od Pronajímatele doručit Pronajímateli k jeho následnému odsouhlasení revidované a/nebo doplněné verze dvou (2) kompletních paré Prováděcího projektu. Pokud budou takové revidované a/nebo doplněné verze předchozí připomínky Pronajímatele dostatečně reflektovat, poskytne Pronajímatel Nájemci k takovému Prováděcímu projektu svůj konečný písemný souhlas (kterýžto souhlas v žádném případě nezakládá jakoukoliv odpovědnost Pronajímatele za správnost, dostatečnost či soulad Prováděcího projektu s jakýmikoliv příslušnými právními či jinými předpisy) nejpozději do pěti (5) Pracovních dnů poté.

8.7 Zahájení provádění Prací Nájemce: Za podmínky, že Nájemce předtím včas a řádně splnil veškeré své povinnosti uvedené v této Nájemní smlouvě (zejména včetně úhrady částky Zajištění v plné výši podle podmínek odstavce 5.6 této Nájemní smlouvy a doručení Pronajímateli Prováděcího projektu podle podmínek odstavce 8.6 této Nájemní smlouvy a získání jeho souhlasu k němu) bude Nájemce oprávněn k zahájení provádění Prací Nájemce v souladu s Prováděcím projektem, veškerými ustanoveními tohoto článku 8, jakož i Příručkou provádění Prací Nájemce (včetně seznamu Pronajímatelem schválených dodavatelů pro vybrané dodávky), avšak za předpokladu předchozího:

(a) předložení Nájemcem Pronajímateli kopií platných pojistných smluv (uzavřených s pojišťovnami oprávněnými v České republice k provozování pojišťovací činnosti) pro Pronajímatele písemně přijatelných svou formou i obsahem, které budou zahrnovat (i) stavebně-montážní pojištění na provádění Prací Nájemce, kteréžto pojištění bude udržováno s minimálním limitem pojistného plnění ve výši součtu objektivně odhadovaných hodnot jednotlivých položek Prací Nájemce a výší spoluúčasti Nájemce nepřesahující částku 5% z částky takového součtu; a (ii) pojištění odpovědnosti Nájemce za škody vyplývající z provádění Prací Nájemce či škody vzniklé v souvislosti s takovým prováděním, kteréžto pojištění se bude vztahovat na případy poranění či úmrtí osob a poškození majetku, včetně škod na Centru či Budově (včetně Prostor) a bude udržováno s minimálním limitem pojistného plnění ve výši CZK 5,0 mil. a výší spoluúčasti Nájemce nepřesahující částku 5% z takové částky;

(b) předložení Nájemcem originálů či úředně ověřených kopií kladných vyjádření k Prováděcímu projektu (ve finální verzi dříve písemně odsouhlasené Pronajímatelem) od veškerých příslušných úřadů a orgánů (zejména včetně kladných vyjádření úřadů a orgánů z oblasti požární, hygienické a bezpečnosti práce), které bude na základě odůvodněného názoru Pronajímatele podle příslušných právních předpisů či požadavků příslušného stavebního úřadu nutno zajistit pro účely následného vydání pravomocného rozhodnutí/souhlasu příslušného stavebního úřadu povolujícího provedení Prací Nájemce s tím, že pokud v průběhu zajišťování Nájemcem takových kladných vyjádření bude jakýmkoliv příslušným úřadem či orgánem vyžadována jakákoliv úprava Prováděcího projektu (ve finální verzi dříve písemně odsouhlasené Pronajímatelem), pak bude jakákoliv taková úprava nejdříve podléhat dalšímu předchozímu písemnému souhlasu Pronajímatele (kterýžto souhlas nebude bezdůvodně odepřen či zdržován); a

(c) vydání pravomocného rozhodnutí/souhlasu příslušného stavebního úřadu povolujícího provedení Prací Nájemce podle Prováděcího projektu (ve finální verzi dříve písemně odsouhlasené Pronajímatelem), kteréžto předchozí rozhodnutí/souhlas si Nájemce zavazuje zajistit na vlastní náklady.

8.8 Porušení ze strany Nájemce dokončit Práce Nájemce a zahájit řádný provoz v Prostorách: Bez ohledu na jakékoliv ustanovení této Nájemní smlouvy, pokud Nájemce poruší svoji povinnost (včetně obdržení veškerých pravomocných povolení a autorizací od veškerých příslušných úřadů (zejména včetně pravomocného stavebního povolení a kolaudačního souhlasu pro Práce Nájemce, případně jiných zákonně aplikovatelných pravomocných rozhodnutí/souhlasů povolujících provedení a zahájení užívání Prací Nájemce) v souladu s odstavcem 8.3 této Nájemní smlouvy) zcela dokončit Práce Nájemce nejpozději jeden (1) den před Konečným dnem otevření a/nebo v Konečný den otevření zahájit v Prostorách v plném rozsahu řádný provoz, potom Nájemce (bez omezení nároku Pronajímatele domáhat se náhrady škody) zaplatí Pronajímateli smluvní pokutu související s takovým porušením povinnosti Nájemce podle této Nájemní smlouvy rovnající se částce vypočtené jako dvojnásobek čtvrtletní platby Nájemného vztahujícího se k období prvního celého kalendářního čtvrtletí Doby trvání následujícího po Konečném dni otevření (bez omezení práva Pronajímatele od této Nájemní smlouvy případně odstoupit (popřípadě ji vypovědět) podle odstavce 13.1(j) této Nájemní smlouvy).

8.9 Odpisy hodnoty Prací Nájemce: Pronajímatel a Nájemce tímto souhlasí a potvrzují, že hodnota Prací Nájemce (provedených podle podmínek této Nájemní smlouvy a považovaných stranami pro účely této Nájemní smlouvy za technické zhodnocení) bude v souladu s § 28/3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, odepisována Nájemcem a Pronajímatel tímto potvrzuje, že během Doby trvání nezvýší vstupní hodnotu vlastního hmotného majetku Pronajímatele o částku nákladů souvisejících s Pracemi Nájemce (technickým zhodnocením).

**ČLÁNEK 9.**

**DALŠÍ POVINNOSTI NÁJEMCE**

9.1 Kromě dalších povinností Nájemce uvedených v této Nájemní smlouvě se Nájemce zavazuje k následujícím povinnostem:

1. Užívání a dodržování právních předpisů: Užívat Prostory výhradně k Povolenému užívání a dodržovat a neporušovat či neumožnit porušování jakýchkoliv příslušných právních předpisů (zejména včetně hygienických norem stanovujících teplotní limity v interiéru Prostor a z toho vyplývající požadavky na vytápění/chlazení v interiéru Prostor) a podmínek či pravidel, podle nichž je Centrum Pronajímatelem provozováno;

1. Způsob provozování: Provozovat Prostory způsobem slučitelným s jejich umístěním v obchodním centru nejvyššího standardu a neprodleně podniknout všechna opatření, která budou přiměřeně nezbytná k zabránění svým potenciálním návštěvníkům v rušivém chování v Budově a/nebo v zařízeních Centra;
2. Úklid Prostor: Čistit interiér Prostor a interiérové části oken a dveří (včetně jejich rámů) v Prostorách, kdykoliv je to nezbytné (a vždy, když by tak opodstatněně požadoval Pronajímatel) v souladu s Provozní příručkou Centra. Ledaže bude Nájemce smluvně využívat služeb jedné z úklidových společností určených pro Budovu Pronajímatelem nebo si úklid Prostor bude zajišťovat vlastním personálem, využívání služeb jakékoliv jiné úklidové společnosti Nájemcem bude podléhat předchozímu písemnému souhlasu Pronajímatele (který nebude bezdůvodně odepřen);
3. Nekonstrukční údržba a opravy: Výlučně na své náklady a výdaje provádět údržbu (zahrnující příslušné revize) Prostor (včetně jejich součástí, příslušenství, vybavení a těch částí technických systémů Budovy, které jsou součástí Prací Nájemce a/nebo jakýchkoliv jiných Úprav [a dále včetně nadstandardního vybavení uvedeného v Příloze 6 (ČÁST B) této Nájemní smlouvy]) a udržovat je v řádném stavu a provozuschopnosti, a na vlastní náklady a výdaje Nájemce provádět bezodkladně veškeré nekonstrukční opravy (zahrnující příslušné výměny) Prostor nezbytné k udržení takového řádného stavu a provozuschopnosti, ať už jsou taková údržba a opravy interiérové či exteriérové. Jakékoliv takové nekonstrukční údržby a opravy, které mají být provedeny Nájemcem budou (i) prováděny v takové době a podle takových podmínek, které budou uvedeny v Provozní příručce Centra, a v souladu s požadavky Pronajímatele; a (ii) svou kvalitou a užitnou hodnotou alespoň srovnatelné s kvalitou a užitnou hodnotou Prostor, s přihlédnutím k běžnému opotřebení;

1. Stav Prostor: Udržovat Prostory (včetně exteriéru výloh a reklamních nápisů [a dále včetně nadstandardního vybavení uvedeného v Příloze 6 (ČÁST B) této Nájemní smlouvy]) v čistém, uklizeném, uspořádaném, hygienickém a bezpečném stavu (včetně pravidelného vymalování jak bude přiměřeně potřeba) a zajišťovat veškeré dodávky, materiál a vybavení nezbytné pro udržení takového stavu Prostor;
2. Výměna rozbitého či prasklého skla: Vyměnit jakákoliv rozbitá či prasklá vnější či vnitřní skla a výlohy v nebo na Prostorách sklem stejného druhu a kvality (a opravit nebo vyměnit rámy těchto skel, pokud je to podle opodstatněného názoru Pronajímatele nutné) co nejdříve to bude možné a v každém případě během osmačtyřiceti (48) hodin učinit veškeré nezbytné kroky k zajištění bezodkladné výměny takových skel a/nebo výloh a tyto kroky Pronajímateli řádně doložit (s tím, že Nájemce bude při rozbití a/nebo prasknutí jakéhokoliv takového skla a/nebo výlohy okamžitě povinen zajistit jejich dočasnou náhradu či ochranu k zajištění obecné bezpečnosti). Pokud by Nájemce tak bezodkladně neučinil ani po oznámení Pronajímatele, pak Pronajímatel může takovou práci provést namísto Nájemce a Nájemce Pronajímateli uhradí veškeré náklady a výdaje, které mu v této souvislosti vznikly;
3. Vzhled Prostor: Zajistit, aby vzhled Prostor (zejména včetně umístění a provedení jakéhokoliv nápisu (interiérového či exteriérového), reklamy, oznámení nebo jakéhokoliv jiného druhu nebo typu nápisu na či v Prostorách) a jejich výloh byl výhradně takový, jak je stanoveno v Provozní příručce Centra nebo jaký Pronajímatel předem písemně odsouhlasil s tím, že takový souhlas nebude bezdůvodně odepřen. Nájemce z Prostor odstraní jakékoliv takové neodsouhlasené nápisy a/nebo výlohy Prostor, a pokud tak Nájemce neučiní bezodkladně po oznámení od Pronajímatele, pak Pronajímatel může takovou práci provést namísto Nájemce a Nájemce Pronajímateli uhradí veškeré náklady a výdaje, které mu v této souvislosti vznikly;
4. Provozní příručka Centra: V každé době dodržovat (a zajistit, aby tak činili i zaměstnanci, zákazníci a dodavatelé Nájemce) podmínky provozní příručky Centra vydané Pronajímatelem přede Dnem zahájení nájmu, a to ve znění jak může být kdykoliv v budoucnu Pronajímatelem na základě jeho výlučného uvážení jednostranně doplňována či měněna (dále jen "Provozní příručka Centra"). V případě jakéhokoliv rozporu mezi touto Nájemní smlouvou a Provozní příručkou Centra, budou převažovat ustanovení této Nájemní smlouvy. Pronajímatel předá Provozní příručku Centra Nájemci elektronicky, a to nejpozději ke dni podpisu této Nájemní smlouvy;
5. Nebezpečné látky: Nedovolit, aby se jakákoliv látka, která je či by se svou povahou mohla stát nebezpečnou nebo kontaminovanou nebo která by pravděpodobně mohla negativně ovlivnit nebo poškodit Pozemky, Budovu a/nebo Prostory nebo způsobit škodu na životním prostředí či lidském zdraví, vyskytovala na Pozemcích nebo v Budově či Prostorách, a pokud Nájemce přítomnost jakékoliv takové látky tamtéž zjistí, popřípadě zjistí, že odtamtud uniká, okamžitě na takovou skutečnost písemně upozornit Pronajímatele a pokud taková skutečnost byla způsobena Nájemcem (nebo jeho zaměstnanci, zákazníky či dodavateli) nebo byla důsledkem Nájemcova porušení této Nájemní smlouvy na vlastní náklady takovou látku v souladu s požadavky Pronajímatele a/nebo jakéhokoliv příslušného úřadu odstranit. Navíc, Nájemce bude dodržovat příslušné předpisy na ochranu životního prostředí a pravidla ochrany životního prostředí přijatá kdykoliv v budoucnu Pronajímatelem a/nebo uvedená v Provozní příručce Centra;
6. Bezpečnost a požární ochrana: Dodržovat pravidla bezpečnosti a požární ochrany Prostor a Budovy. V případě, že Pronajímatel bude toho názoru, že dochází k nedodržování pravidel bezpečnosti nebo požární ochrany jednáním ze strany Nájemce (nebo jeho zaměstnanců, zákazníků či dodavatelů), pak Nájemce za účelem nápravy takového stavu bezodkladně přijme jakákoliv taková opatření, která budou odůvodněně nutná, popřípadě taková, která určí Pronajímatel. Navíc, Nájemce bude dodržovat příslušné předpisy o požární ochraně a pravidla požární ochrany přijatá kdykoliv v budoucnu Pronajímatelem a/nebo uvedená v Provozní příručce Centra a bude odpovědný za veškeré škody vzniklé porušením jakýchkoliv takových předpisů či pravidel ze strany Nájemce (nebo jeho zaměstnanců, zákazníků či dodavatelů);
7. Ochrana před neoprávněným vstupem, hlášení škod: V době, kdy Prostory nejsou užívány, zamykat veškeré vstupní dveře a okna Prostor a okamžitě (nejpozději během dvaceti čtyř (24) hodin) písemně Pronajímateli oznámit vznik jakékoliv škody v Prostorách (včetně podstatné škody na zboží a/nebo zásobách Nájemce);
8. Odevzdání Prostor: Na základě jakéhokoliv ukončení této Nájemní smlouvy odevzdat Prostory Pronajímateli ve stavu v jakém se Prostory nacházely před zahájením provádění Prací Nájemce s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a v souladu s ustanoveními odstavce 8.5 této Nájemní smlouvy;

1. Osvětlení a elektroinstalace: Zajišťovat a hradit výměnu veškerých žárovek a zářivek užívaných v Prostorách, nezasahovat do elektroinstalace nebo jakékoliv jiné související instalace či zařízení Budovy, jež nejsou součástí Prací Nájemce či jakýchkoliv jiných Úprav, a nepřetěžovat elektrorozvodný systém;
2. Omezení zátěže: Nepřipevňovat na stěny a stropy Prostor žádné předměty či vybavení, a neumisťovat na podlahu Prostor zátěž, které by mohly přesáhnout zátěžové limity uvedené v Provozní příručce Centra, a nepřemisťovat jakékoliv mimořádně těžké předměty do nebo z Prostor bez předchozího souhlasu Pronajímatele, kterýžto souhlas nebude bezdůvodně odepřen;
3. Obchodní název: Provozovat svou činnost v Prostorách pod obchodním názvem "**REVÍRNÍ BRATRSKÁ POKLADNA, ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA**" nebo pod takovým jiným názvem, který může být Nájemcem v průběhu Doby trvání určen později;
4. Instalace zařízení: Neinstalovat v Prostorách a/nebo Budově či na nich žádná zařízení (jako například satelitní nebo jiné antény, kamery, ventilační, chladící (splitové) či zvlhčovací jednotky a topná tělesa) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
5. [ÚMYSLNĚ VYPUŠTĚNO];
6. Klíče: Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nevyměnit žádné zámkové vložky a/nebo přístupové klíče od Prostor a na výzvu Pronajímatele bezodkladně uhradit veškeré náklady na počáteční vybavení Prostor zámkovými vložkami a přístupovými klíči (včetně generálního klíče/klíčů od všech prostor Budovy, včetně Prostor, pro účely ostrahy Budovy), které budou do Prostor dodány Pronajímatelem, jakož i náklady na jakékoliv dodatečné či náhradní zámkové vložky a/nebo přístupové klíče od Prostor;
7. Omezení hluku a pachů: Nezpůsobit ani v Prostorách neumožnit vznik čehokoliv, co je nebo by mohlo být příčinou hlučnosti, prašnosti, vibrací nebo pachů, které by obtěžovaly nebo by mohly obtěžovat jakéhokoliv jiného nájemce nebo uživatele Budovy;
8. Zahájení provozu a otevírací doba: V Konečný den otevření v Prostorách zahájit v plném rozsahu řádný provoz a poté mít (během otevírací doby Budovy stanovené písemně kdykoliv v budoucnu Pronajímatelem a/nebo uvedené v Provozní příručce Centra, avšak maximálně v Pracovní dny od 9:00 do 20:00 a mimo Pracovní dny od 10:00 do 19:00 s tím, že mimo Pracovní dny budou Prostory uzavřeny v době od 13:30 do 14:00 z důvodu čerpání přestávky k jídlu a oddechu zaměstnance Nájemce) takto nepřetržitě otevřeno pro veřejnost během veškerých dnů každého kalendářního roku kromě případů, kdyby tak zakazovaly právní předpisy nebo požadoval Pronajímatel (s tím, že Nájemce může na základě předchozího oznámení Pronajímateli v každém kalendářním roce Prostory pro veřejnost bez závažného důvodu, za který (v každém jednotlivém případě podle odůvodněného mínění Pronajímatele) Nájemce neodpovídá, uzavřít nejvíce na tři (3) dny (či jejich části), které nenásledují po sobě);
9. [ÚMYSLNĚ VYPUŠTĚNO];
10. Oznámení platební neschopnosti nebo sporů: Oznámit Pronajímateli existenci jakýchkoliv řízení platební neschopnosti vedených proti Nájemci, anebo existenci jakéhokoliv obdobného soudního či jiného právního postupu či řízení zahájeného proti Nájemci, jejichž hodnota přesahuje CZK 1,0 mil., a to do patnácti (15) dnů od jejich zahájení; a
11. Důvěrnost: Zacházet s veškerými informacemi z této Nájemní smlouvy a jakýchkoliv dalších souvisejících dokumentů poskytnutých Pronajímatelem jako s důvěrnými a nezveřejnit jakékoliv takové důvěrné informace bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, ledaže by bylo takové zveřejnění vyžadováno právními předpisy, v kterémžto případě Nájemce takové zveřejnění Pronajímateli bezodkladně oznámí.

9.2 Přemístění Prostor: Kdykoliv během Doby trvání bude Pronajímatel oprávněn požadovat (z jakéhokoliv důvodu a na základě písemné výzvy doručené Nájemci minimálně devadesát (90) dnů předem), aby Nájemce přemístil svůj provoz z Prostor do jiných alternativních prostor nacházejících se v přízemí Centra s tím, že taková výzva bude obsahovat velikost (která bude srovnatelná s velikostí Prostor), uspořádání a umístění takových prostor pro přemístění. Pronajímatel uvede (na vlastní náklady a výdaje) takové prostory pro přemístění do stavu, který nebude technologicky a/nebo kvalitativně horší než stav Prací Nájemce (včetně jakýchkoliv Úprav) v Prostorách a nahradí Nájemci veškeré přiměřené a odůvodněně požadované skutečné náklady na stěhování a náklady přímo vzniklé Nájemci a uhrazené Nájemcem v souvislosti s přemístěním a znovuotevřením jeho provozu z Prostor do prostor pro přemístění, avšak žádný případný ušlý zisk. Nájemce se tímto zavazuje přijmout takové prostory pro přemístění určené Pronajímatelem a do patnácti (15) dnů po doručení písemné výzvy Pronajímatele podepsat jakýkoliv dodatek k této Nájemní smlouvě či dohodu o nahrazení této Nájemní smlouvy (v rozsahu takové změny předmětu nájmu, zbývající délky Doby trvání a poměrného výpočtu v té době aktuální výše Fixního nájemného podle velikosti prostor pro přemístění). Pro odstranění případných nejasností Pronajímatel uvádí, že přízemím Centra se rozumí, a kdykoliv v budoucnu bude rozumět, Patro 0, jak je ke dni podpisu Nájemní smlouvy uvedeno na plánu tvořícím Přílohu 8 této Nájemní smlouvy.

**ČLÁNEK 10.**

**DALŠÍ POVINNOSTI PRONAJÍMATELE**

10.1 Kromě dalších povinností Pronajímatele uvedených v této Nájemní smlouvě se Pronajímatel zavazuje k následujícím povinnostem:

1. Ochrana práv Nájemce: S přihlédnutím k podmínkám a ustanovením této Nájemní smlouvy Pronajímatel zajistí, aby byl Nájemci umožněn plný výkon práv, která jsou mu přiznána právními předpisy a touto Nájemní smlouvou;
2. Přístup Nájemce a oprávněných osob: Během Doby trvání Pronajímatel Nájemci, jeho zaměstnancům, zákazníkům, dodavatelům a všem ostatním osobám oprávněně požadujícím vstup do Prostor, umožní volný a nerušený přístup do Prostor během otevírací doby Budovy stanovené písemně kdykoliv v budoucnu Pronajímatelem a/nebo uvedené v Provozní příručce Centra. Jakýkoliv vstup do Prostor mimo takovou otevírací dobu bude podléhat předchozímu písemnému souhlasu Pronajímatele pro každý jednotlivý případ a podmínkám uvedeným v Provozní příručce Centra;
3. Konstrukční údržba a opravy: Aniž by tím byla dotčena ustanovení odstavce 9.1(d) této Nájemní smlouvy, Pronajímatel bude provádět údržbu (zahrnující příslušné revize) a opravy (zahrnující příslušné výměny) mechanických, elektrorozvodných, topných, ventilačních, klimatizačních, výtahových, vodovodních/odpadních, sanitárních, protipožárních, telefonních a zabezpečovacích systémů Budovy (nezahrnující však takové části technických systémů Budovy, které jsou součástí Prací Nájemce a/nebo jakýchkoliv jiných Úprav) a konstrukčních prvků Budovy (včetně střechy, výtahů a eskalátorů). Veškerá poškození Prostor, Budovy nebo jakékoliv jiné části Centra či jejich součástí, příslušenství a vybavení zapříčiněná nebo vzniklá v důsledku jakéhokoliv úkonu, opomenutí, nedbalosti či nesprávného jednání ze strany Nájemce či jeho zaměstnanců nebo v důsledku jakéhokoliv porušení Nájemce s plněním jakékoliv jeho povinnosti vyplývající z této Nájemní smlouvy, budou na náklady Nájemce opravena buť (i) Nájemcem (pokud potřebné opravy nejsou konstrukční a neovlivňují žádné technické systémy Budovy), anebo (ii) Pronajímatelem (pokud potřebné opravy jsou konstrukční nebo ovlivňují jakékoliv technické systémy Budovy);
4. Média, služby a omezení záruk Pronajímatele: Pronajímatel bude zajišťovat, aby po Dobu trvání byla do Budovy dodávána následující média (respektive služby):

(i) elektrická energie (230 V a 400 V);

(ii) chlazení (přívod studené vody);

(iii) vytápění (přívod topné vody);

(iv) studená pitná voda;

(v) odvod splaškových, odpadních a srážkových vod;

(vi) telefonní rozvodný systém (bez jakékoliv ústředny pro Prostory);

(vii) centrální vzduchotechnika ve standardu umožňujícím napojení vzduchotechniky Prostor;

(viii) centrální stabilní hasicí zařízení;

(ix) centrální požární poplašný systém;

(x) centrální zabezpečovací poplašný systém vstupů a východů Budovy a společných únikových východů Budovy (bez jakékoliv odpovědnosti Pronajímatele za zabezpečení Prostor, včetně majetku a zásob tam umístěných);

(xi) ostraha společných prostor Budovy (bez jakékoliv odpovědnosti Pronajímatele za zabezpečení Prostor, včetně majetku a zásob tam umístěných);

1. osvětlení společných prostor Budovy;

(xiii) úklid společných prostor Budovy; a

(xiv) odvoz odpadu.

Pronajímatel nezaručuje, že (i) jakákoliv média (včetně případné dodávky elektrické energie do Prostor podle podmínek odstavce 7.6 této Nájemní smlouvy), jejichž dodávky mají být podle této Nájemní smlouvy zajišťovány Pronajímatelem (popřípadě, jejichž dodávky mají být Nájemci podle této Nájemní smlouvy poskytovány přímo poskytovateli médií pro Budovu), a (ii) jakékoliv služby, které mají být podle této Nájemní smlouvy zajišťovány Pronajímatelem, budou odpovídat případným nestandardním potřebám Nájemce nebo že budou během celé Doby trvání bez jakéhokoliv přerušení. Nájemce souhlasí, že kterákoliv taková dodávka média (včetně případné dodávky elektrické energie do Prostor podle podmínek odstavce 7.6 této Nájemní smlouvy) a/nebo služby může být přerušena nebo pozastavena z důvodu nehody či z jakéhokoliv jiného důvodu jakékoliv povahy, za který Pronajímatel není odpovědný, anebo z důvodu jakýchkoliv právních povinností či z důvodu nouze (popřípadě z důvodu hrubého porušení podmínek této Nájemní smlouvy Nájemcem). Pronajímatel si dále vyhrazuje právo zastavit, přerušit nebo omezit jakoukoliv dodávku média (včetně případné dodávky elektrické energie do Prostor podle podmínek odstavce 7.6 této Nájemní smlouvy) a/nebo služby za účelem provedení oprav, údržby, revizí, výměn nebo vylepšení, jejichž provedení je podle opodstatněného názoru Pronajímatele potřebné;

* 1. Poplašný systém: Na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele (který nebude bezdůvodně odepřen), umožnit Nájemci (na jeho náklady a odpovědnost a za podmínky uzavření smlouvy přímo mezi Nájemcem a příslušným provozovatelem) připojení vstupů a východů Prostor a interiéru Prostor (včetně připojení poplašného tísňového přivolávače) na samostatný centrální zabezpečovací poplašný systém, který může být pro vybrané prostory Budovy k dispozici, a to podle podmínek, které budou uvedeny v Provozní příručce Centra a v souladu s požadavky Pronajímatele, respektive provozovatele takového systému (avšak bez jakékoliv odpovědnosti Pronajímatele za zabezpečení Prostor, včetně majetku a zásob tam umístěných);
  2. Marketing a propagace Centra: Počínaje Konečným dnem otevření bude Pronajímatel oprávněn organizovat pravidelné měsíční společné schůze s volenými jednotlivými delegáty každých dvacetipěti (25) nájemců sousedících či přilehlých prostor Budovy a s vybranými nájemci (tak, aby takoví delegáti nájemců a vybraní nájemci společně reprezentovali, dle názoru Pronajímatele, optimální skladbu všech nájemců Budovy co do jejich velikosti, druhu sortimentu a charakteru provozu) prostřednictvím kterýchžto schůzí budou nájemci participovat na společném plánování marketingu a propagace Centra (s tím, že návrh takového plánování bude Pronajímatelem předložen na každé takové schůzi), včetně společných konzultací a hlasování (přítomnými nájemci) o jimi doporučené době, účelu a vynaložení Marketingového poplatku Pronajímatelem; a
  3. Správa a provozování Centra: Zajistit odpovídající personál pro správu a provoz Centra, který bude řídit veškeré k Centru se vztahující záležitosti;
  4. Oznámení platební neschopnosti nebo sporů: Oznámit Nájemci existenci jakýchkoliv řízení platební neschopnosti vedených proti Pronajímateli, anebo existenci jakéhokoliv obdobného soudního či jiného právního postupu či řízení zahájeného proti Pronajímateli, jejichž hodnota přesahuje CZK 1,0 mil., a to do patnácti (15) dnů od jejich zahájení; a
  5. Důvěrnost: Zacházet s veškerými informacemi z této Nájemní smlouvy a jakýchkoliv dalších souvisejících dokumentů poskytnutých Nájemcem jako s důvěrnými a nezveřejnit jakékoliv takové důvěrné informace bez předchozího písemného souhlasu Nájemce, ledaže by bylo takové zveřejnění vyžadováno právními předpisy, v kterémžto případě Pronajímatel takové zveřejnění Nájemci bezodkladně oznámí.

**ČLÁNEK 11.**

**PŘÍSTUP PRONAJÍMATELE DO PROSTOR A NEMOŽNOST PLNĚNÍ**

11.1 Přístup za účelem údržby a oprav: Nájemce umožní Pronajímateli, zástupcům Pronajímatele, dodavatelům médií a jiným osobám poskytujícím služby Prostorám a/nebo Budově, aby v Prostorách a z Prostor udržovali a opravovali (včetně provádění příslušných revizí a výměn) technické systémy Budovy a konstrukční prvky Budovy. Pronajímatel nebo zástupci Pronajímatele budou dále oprávněni vstupovat do Prostor v jakoukoliv odůvodněnou dobu po přiměřeně předchozím písemném či ústním oznámení (s výjimkou případů nouze, kdy takové předchozí oznámení nebude vyžadováno), a to za účelem prohlídky Prostor a provedení takové údržby či oprav (i) které Pronajímatel může považovat za potřebné či žádoucí pro Prostory či jakoukoliv jinou část Budovy, anebo (ii) které se Pronajímatel může rozhodnout provést jménem Nájemce poté, co Nájemce po předchozí písemné výzvě Pronajímatele neprovedl údržbu či opravy (včetně příslušných revizí a výměn) nebo nevykonal jakékoliv jiné práce, které byl Nájemce povinen provést nebo vykonat podle této Nájemní smlouvy, anebo (iii) jejichž účelem je přizpůsobení se jakýmkoliv právním povinnostem. Provádění jakékoliv takové údržby či oprav (včetně příslušných revizí a výměn) Pronajímatelem nebude Nájemce opravňovat, ledaže by kogentní ustanovení zákona stanovila jinak, k jakýmkoliv náhradám či k jakékoliv slevě či snížení Nájemného, nebude zprošťovat Nájemce jakékoliv jeho povinnosti podle této Nájemní smlouvy, a/nebo zakládat jakoukoliv odpovědnost Pronajímatele či jeho zástupců z důvodu způsobení škody na obchodní činnosti Nájemce či jejího přerušení.

11.2 Přístup za jinými účely: Pokud Nájemce nebude přítomen, když bude (podle odůvodněného názoru Pronajímatele nebo jeho zástupce) nutný přístup do Prostor z důvodu hrozící či vzniklé škody na majetku, zdraví či životě, pak Pronajímatel nebo zástupci Pronajímatele budou oprávněni do Prostor vstoupit, aniž by Pronajímatel či takový zástupce byli za takové jednání vystaveni odpovědnosti (za předpokladu, že v průběhu takového vstupu Pronajímatel či zástupci Pronajímatele zajistí přiměřenou ochranu majetku Nájemce) s tím, že Pronajímatel podrobnosti takového vstupu bezprostředně poté písemně oznámí Nájemci.

11.3 Nemožnost plnění: Bez ohledu na jakékoliv protichůdné ustanovení této Nájemní smlouvy, Nájemce bude mít nárok na přiměřenou slevu na Nájemném, Pravidelném poplatku za správu Centra a Marketingovém poplatku v případech, kdy bude z jakéhokoliv důvodu způsobeného Pronajímatelem podstatným způsobem omezeno provozování Povoleného užívání Nájemcem v Prostorách (přičemž taková sleva bude představovat náhradu veškerých skutečných nebo následných škod v souvislosti s takovým omezením a bude jedinou náhradou Nájemce).

**ČLÁNEK 12.**

**PLNĚNÍ PRONAJÍMATELEM**

12.1 Pokud Nájemce neplní jakoukoliv ze svých povinností vyplývajících z této Nájemní smlouvy, pak Pronajímatel, aniž by tím Nájemce z takového závazku vyvázal, může splnit takovou povinnost (včetně zaplacení dlužných neuhrazených částek třetím osobám) jménem a na náklady Nájemce:

(a) okamžitě a bez jakéhokoliv oznámení v případě nouze nebo v případě, že takové porušení Nájemce podstatným způsobem narušuje bezpečný provoz Budovy či by mohlo vést k porušení jakékoliv právní povinnosti nebo ke zrušení jakékoliv pojistné smlouvy uzavřené Pronajímatelem; a

(b) v jakémkoliv jiném případě pokud takové porušení Nájemce trvá i po uplynutí tří (3) dnů ode dne, kdy Pronajímatel podal Nájemci oznámení o úmyslu Pronajímatele splnit porušenou povinnost jménem Nájemce.

Veškeré náklady a výdaje vynaložené Pronajímatelem v souvislosti s jakýmkoliv takovým jeho plněním jménem Nájemce a veškeré náklady a výdaje vynaložené Pronajímatelem na jakýkoliv úkon nebo řízení iniciované Pronajímatelem za účelem vynucení splnění jakékoliv povinnosti Nájemce podle této Nájemní smlouvy budou uhrazeny Nájemcem Pronajímateli na výzvu.

12.2 Bez omezení odstavce 12.1 výše, pokud by Nájemce neplnil jakýkoliv ze svých nepeněžitých závazků vyplývajících z této Nájemní smlouvy, pak Nájemce uhradí Pronajímateli (aniž by tím bylo omezeno právo Pronajímatele domáhat se náhrady škody) na výzvu smluvní pokutu související s takovým porušením jakékoliv takové povinnosti Nájemce podle této Nájemní smlouvy ve výši uvedené v Provozní příručce Centra a vztahující se na příslušné porušení této Nájemní smlouvy Nájemcem.

**ČLÁNEK 13.**

**PŘÍPADY PORUŠENÍ A PŘEDČASNÉ UKONČENÍ**

13.1 Porušení ze strany Nájemce: Každý z níže uvedených případů bude představovat případ porušení ze strany Nájemce podle této Nájemní smlouvy (dále jen "Případ porušení"):

1. pokud Nájemce neuhradí jakoukoliv platbu Nájemného nebo jakýkoliv jiný finanční závazek v době splatnosti podle této Nájemní smlouvy a takové porušení bude trvat po dobu tří (3) Pracovních dnů po obdržení oznámení Pronajímatele o takovém porušení; avšak s tím, že pokud Pronajímatel podal v jakémkoliv dvanáctiměsíčním období během Doby trvání dvě (2) taková oznámení o porušení podle tohoto odstavce 13.1(a), pak jakékoliv následné neuhrazení Nájemného nebo jakéhokoliv jiného finančního závazku ze strany Nájemce v době splatnosti podle této Nájemní smlouvy během takového dvanáctiměsíčního období bude zakládat Případ porušení bez dalšího oznámení Pronajímatele Nájemci o takové skutečnosti;
2. pokud Nájemce neuzavře nebo nebude udržovat v platnosti jakýkoliv druh či výši pojištění vyžadované touto Nájemní smlouvou (anebo Pronajímateli řádně neprokáže jeho existenci) a takové porušení bude trvat po dobu pěti (5) Pracovních dnů po obdržení oznámení Pronajímatele o takovém porušení;
3. pokud jsou Prostory či jejich podstatná část Nájemcem nepochybně trvale opuštěny po dobu delší než tři (3) dny;
4. pokud Nájemce neuhradí částku Zajištění jak je uvedeno v odstavci 5.6 této Nájemní smlouvy a/nebo nedoplní během lhůty písemně určené Pronajímatelem částku Zajištění do výše požadované odstavcem 5.6 této Nájemní smlouvy;
5. pokud Nájemce používá Prostory pro jiné než Povolené užívání;
6. pokud Nájemce postoupí či přenese (nebo jinak převede) jakékoliv ze svých práv či povinností vyplývajících z této Nájemní smlouvy, zastaví či jinak zatíží své nároky z této Nájemní smlouvy, anebo podnajme Prostory, či jakoukoliv jejich část, v rozporu s ustanoveními článku 14 této Nájemní smlouvy;
7. pokud Nájemce způsobí Prostorám a/nebo Centru či jeho zařízením podstatnou škodu a taková škoda nebude Nájemcem (výlučně na jeho náklady) během přiměřené lhůty určené písemně Pronajímatelem zcela opravena;

1. pokud bude vydáno pravomocné soudní rozhodnutí o úpadku Nájemce;
2. pokud je pravomocně prohlášena likvidace nebo zánik Nájemce;
3. pokud Nájemce poruší jakoukoliv ze svých povinností uvedených v odstavci 9.1(u) této Nájemní smlouvy;
4. pokud Nájemce pozbyde (z jakéhokoliv důvodu) jakékoliv z Oprávnění nebo licencí k užívání obchodního názvu uvedeného v odstavci 9.1(o) této Nájemní smlouvy nebo přestane obchodní činnost předpokládanou Povoleným užíváním v Prostorách fyzicky provozovat;
5. [ÚMYSLNĚ VYPUŠTĚNO]; anebo
6. pokud Nájemce nedodrží nebo nesplní jakoukoliv svou jinou povinnost, prohlášení či podmínku podle této Nájemní smlouvy a takové porušení nenapraví do deseti (10) Pracovních dnů (s výjimkou případu nouze) po obdržení oznámení Pronajímatele Nájemci o takovém porušení, anebo, pokud je takové porušení takové povahy, že v takové desetidenní lhůtě být zcela napraveno nemůže, Nájemce v takové lhůtě nezahájí veškeré kroky (popřípadě po jejím uplynutí nebude pečlivě směřovat k dokončení takových kroků) nezbytné k nápravě takového porušení.

13.2 Ukončení Nájemní smlouvy v Případě porušení: Pokud nastane Případ porušení, Pronajímatel bude oprávněn (kromě dalších práv či prostředků přiznaných Pronajímateli právními předpisy) podat Nájemci, podle své volby a bez zbytečného odkladu po takovém výskytu Případu porušení, písemné oznámení o odstoupení od této Nájemní smlouvy s účinky ke dni doručení takového oznámení (*ex nunc*) Pronajímatelem Nájemci (popřípadě tuto Nájemní smlouvu vypovědět s výpovědní lhůtou jednoho dne a (ledaže by zákon vyžadoval jinak) počítanou od prvého dne následujícího po dni doručení takového oznámení o výpovědi Pronajímatelem Nájemci) podle podmínek odstavce 16.1 této Nájemní smlouvy (bez omezení nároku Pronajímatele domáhat se náhrady škody). Pokud Pronajímatel takové oznámení o odstoupení (popřípadě o výpovědi) podá, pak tato Nájemní smlouva ke dni účinků odstoupení (popřípadě výpovědi) pozbyde platnosti a Doba trvání a veškerá práva Nájemce podle této Nájemní smlouvy vyprší, avšak Nájemce zůstane nadále odpovědný jak je uvedeno v odstavci 18.2 této Nájemní smlouvy. Navíc, veškeré Nájemné a jakékoliv další finanční závazky splatné na základě této Nájemní smlouvy ke dni takového jejího předčasného ukončení se stanou ze strany Nájemce Pronajímateli okamžitě splatnými.

13.3 Převzetí Prostor: Pokud nastane jakýkoliv Případ porušení a tato Nájemní smlouva bude na základě odstoupení či výpovědi Pronajímatele ukončena jak je uvedeno v odstavci 13.2 výše, pak Nájemce nejpozději do deseti (10) dnů po dni takového jejího předčasného ukončení Prostory zcela a řádně vyklidí (s přihlédnutím k odstavci 8.5 této Nájemní smlouvy) a předá Pronajímateli, jinak budou Pronajímatel či zástupci Pronajímatele (bez jakéhokoliv následného oznámení Nájemci) oprávněni Prostory převzít jakýmkoliv přiměřeným způsobem (včetně právního donucení) či jinými právními prostředky (aniž by se v důsledku toho vystavovali stíhání nebo odpovědnosti za škodu) a budou moci užívání Prostor Nájemci či jakýmkoliv jiným osobám znemožnit a jejich veškerý majetek z Prostor vyklidit.

13.4 Porušení při předání Prostor: Aniž by tím byl dotčen odstavec 13.3 této Nájemní smlouvy, pokud Nájemce při jakémkoliv vypršení nebo předčasném ukončení této Nájemní smlouvy Prostory nevyklidí či nepředá Pronajímateli podle podmínek takového odstavce, pak Nájemce Pronajímateli (bez omezení nároku Pronajímatele domáhat se náhrady škody) uhradí smluvní pokutu související s takovým porušením povinnosti Nájemce podle této Nájemní smlouvy vypočtenou jako součet (i) částky měsíčního Nájemného (vypočítané na základě měsíční částky Nájemného splatného za měsíc bezprostředně předcházející měsíci, v němž k takovému vypršení nebo předčasnému ukončení došlo); a (ii) částky Nájemného, které by jinak bylo splatné za období ode dne následujícího po takovém dni vypršení či předčasného ukončení této Nájemní smlouvy do dne, kdy Prostory budou zcela a řádně vyklizeny (ať již Nájemcem či Pronajímatelem podle podmínek odstavce 13.3 výše) a předány Pronajímateli (či Pronajímatelem převzaty podle podmínek odstavce 13.3 výše).

13.5 Porušení ze strany Pronajímatele: Kromě veškerých dalších prostředků přiznaných Nájemci touto Nájemní smlouvou nebo právními předpisy bude mít Nájemce právo ukončit tuto Nájemní smlouvu v následujících případech:

1. pokud by Prostory nemohly být s konečnou platností právoplatně užívány pro účely této Nájemní smlouvy (s výjimkou, kdyby byl takový stav způsoben z jakékoliv příčiny v souvislosti s existencí a/nebo podmínkami Oprávnění či z jakéhokoliv jiného důvodu na straně Nájemce);
2. pokud by se Prostory staly zcela nezpůsobilými pro účely Povoleného užívání z důvodu, za který Nájemce nebyl odpovědný, a Pronajímatel takovou nezpůsobilost neodstranil do deseti (10) Pracovních dnů po obdržení oznámení Nájemce Pronajímateli o takové skutečnosti, anebo, pokud by taková nezpůsobilost byla takové povahy, že v takové desetidenní lhůtě by zcela být odstraněna nemohla, Pronajímatel v takové lhůtě nezahájil veškeré kroky (anebo po jejím uplynutí pečlivě nesměřoval k dokončení takových kroků) nezbytné k odstranění takové nezpůsobilosti Prostor pro účely Povoleného užívání;

1. jestliže by byl Pronajímatel podle této Nájemní smlouvy povinen k poskytování jakýchkoliv dodávek či služeb souvisejících s užíváním Prostor a takovou povinnost by opakovaně porušoval (ledaže by jakékoliv takové porušování vzniklo z důvodu příčiny mimo kontrolu Pronajímatele) a takový stav by nenapravil do deseti (10) Pracovních dnů po obdržení oznámení Nájemce Pronajímateli o takové skutečnosti, anebo, pokud by takový stav byl takové povahy, že v takové desetidenní lhůtě by zcela být odstraněn nemohl, Pronajímatel v takové lhůtě nezapočal veškeré kroky (anebo po jejím uplynutí pečlivě nesměřoval k dokončení takových kroků) nezbytné k odstranění takového stavu;
2. pokud by Pronajímatel pravomocně pozbyl jakékoliv obligatorní oprávnění či povolení vyžadované pro pronájem Prostor právními předpisy; anebo
3. pokud by byl Nájemci bez podstatného důvodu znemožněn přístup do Prostor po více než deset (10) po sobě následujících dnů a takový stav by Pronajímatelem nebyl napraven do pěti (5) dnů po obdržení písemného oznámení Nájemce Pronajímateli o takové skutečnosti
4. pokud bude vydáno pravomocné soudní rozhodnutí o úpadku Pronajímatele; anebo
5. pokud je pravomocně prohlášena likvidace nebo zánik Pronajímatele.

**ČLÁNEK 14.**

**POSTOUPENÍ A PODNÁJEM**

14.1 Souhlas s postoupením, zajištěním a podnájmem: Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele udělovaného pro každý jednotlivý případ (i) nepostoupí (ani jinak nepřevede) svá práva ani nepřenese (ani jinak nepřevede) své povinnosti vyplývající z této Nájemní smlouvy (ať už smluvně, ze zákona či jinak), nezastaví ani nezatíží, vcelku či zčásti, svá práva/nároky z této Nájemní smlouvy; (ii) nepodnajme Prostory či jakoukoliv jejich část, ani jejich podnájem neumožní; (iii) nedovolí, aby Prostory nebo jakákoliv jejich část byly kromě Nájemce užívány jakoukoliv osobou pro účely zápisu sídla, poštovního doručování či jakýchkoliv jiných oprávnění; a/nebo (iv) nedovolí, aby Prostory či jakákoliv jejich část byly užívány nebo jinak využívány jakýmkoliv jiným prodejcem.

14.2 Souhlas s jinými formami převodu: Pro účely odstavce 14.1 se bude změna, doplnění nebo prodloužení podnájmu považovat za podnájem a smlouva o prodeji podniku, či jakékoliv jeho části, bude považována za převod této Nájemní smlouvy. Navíc, ustanovení odstavce 14.1 se budou obdobně vztahovat na převod (ať jedním či více převody) většinového obchodního podílu/balíku akcií Nájemce, jako kdyby takový převod většinového obchodního podílu/balíku akcií Nájemce byl postoupením této Nájemní smlouvy. Výraz "převod/převody" bude zahrnovat i navýšení základního kapitálu, jehož důsledkem bude držení většinového obchodního podílu/balíku akcií Nájemce osobou/osobami, která/které ke Dni zahájení nájmu většinový obchodní podíl/balík akcií Nájemce v držení nemá/nemají.

14.3 Postoupení Pronajímatelem: Pronajímatel bude bez souhlasu Nájemce oprávněn postoupit (nebo jinak převést) jakákoliv či veškerá svá práva a přenést (nebo jinak převést) jakékoliv či veškeré své povinnosti vyplývající z této Nájemní smlouvy (zejména včetně správy a provozování Centra).

**ČLÁNEK 15.**

**POJIŠTĚNÍ, ZNIČENÍ PROSTOR A BUDOVY**

15.1 Pojištění Nájemce: Nájemce na své náklady uzavře a po celou Dobu trvání bude vždy řádně a včas uplatňovat veškerá oprávněná pojistná plnění z:

* 1. pojištění odpovědnosti Nájemce za škody vyplývající z užívání Centra (včetně Prostor) Nájemcem nebo škody vzniklé v souvislosti s takovým užíváním, kteréžto pojištění se bude vztahovat na případy poranění či úmrtí osob a poškození majetku, včetně škod na Centru (včetně Prostor). Uvedené pojištění bude udržováno s limitem pojistného plnění minimálně ve výši CZK 5,0 mil. a výše spoluúčasti Nájemce nepřesáhne částku 5% z takové výše; a
  2. majetkového pojištění movitého majetku (včetně zásob a jakýchkoliv Úprav) Nájemce a jiných osob umístěného v Prostorách (zejména včetně kancelářského, počítačového, telefonního, bezpečnostního a jiného zařízení Nájemce) proti poškození nebo zničení (i) živelní událostí (například požárem, úderem blesku, vichřicí, krupobitím, výbuchem, zemětřesením, kouřem, apod.), (ii) vodou (včetně poškození vodou z jakýchkoliv technických systémů Budovy a/nebo samočinného hasicího systému), a/nebo (iii) pádem jakéhokoliv předmětu na pojištěnou věc; a dále pojištění veškerého takového movitého majetku (včetně zásob a jakýchkoliv Úprav) Nájemce a jiných osob umístěného v Prostorách v souvislosti s rizikem krádeže vloupáním, loupežným přepadením a rizikem vandalismu v souvislosti s krádeží vloupáním do Prostor. Uvedené pojištění bude udržováno na novou cenu. Nájemce tímto bere výslovně na vědomí, že Pronajímatel nebude uzavírat žádné pojištění Úprav ani pojištění proti škodám či přerušení obchodní činnosti Nájemce v souvislosti s užíváním Prostor, a že Pronajímatel nebude v žádném případě Nájemci odpovědný za jakékoliv poškození movitého majetku (včetně zboží, zásob či jakýchkoliv Úprav) Nájemce či jiných osob umístěného v Prostorách vzniklé krádeží vloupáním, loupežným přepadením nebo vandalismem v Centru či Budově (včetně Prostor).

15.2 Odsouhlasení pojistných smluv: Kopie pojistných smluv uvedených v odstavci 15.1 (uzavřených s pojišťovnami oprávněnými v České republice takovou činnost vykonávat a formou a obsahem uspokojivých pro Pronajímatele) budou předány Pronajímateli před Konečným dnem otevření k jeho písemnému odsouhlasení, které nebude bezdůvodně odepřeno. Nájemce poskytne Pronajímateli (vždy do 31. ledna každého kalendářního roku Doby trvání) uspokojivé doklady o řádných úhradách pojistného. Nájemce nebude bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, který nebude bezdůvodně odepřen (s výjimkou zrušení pojistné smlouvy bez jejího nahrazení), jakoukoliv takovou pojistnou smlouvu rušit, měnit či doplňovat.

15.3 Pojištění Pronajímatele: Pronajímatel uzavře a po celou Dobu trvání počínaje Konečným dnem otevření bude udržovat v platnosti:

1. pojištění odpovědnosti Pronajímatele za škody vyplývající z vlastnictví Centra (respektive jeho částí) Pronajímatelem nebo škody vzniklé v souvislosti s výkonem takových vlastnických práv k Centru (respektive jeho částem), kteréžto pojištění se bude vztahovat na případy poranění či úmrtí osob a poškození majetku. Uvedené pojištění bude udržováno s limitem pojistného plnění minimálně ve výši CZK 15,0 mil. a výše spoluúčasti Pronajímatele nepřesáhne částku 5% z takové výše; a
2. pojištění Centra (včetně jeho zařízení, avšak kromě Pozemků) proti poškození nebo zničení (i) živelní událostí (například požárem, úderem blesku, vichřicí, krupobitím, výbuchem, zemětřesením, kouřem, apod.), (ii) vodou (včetně poškození vodou z jakýchkoliv technických systémů Budovy a/nebo samočinného hasicího systému), a/nebo (iii) pádem jakéhokoliv předmětu na pojištěnou věc; a dále pojištění vlastního majetku Pronajímatele v souvislosti s rizikem krádeže vloupáním, loupežným přepadením a rizikem vandalismu v souvislosti s krádeží vloupáním do Centra. Uvedené pojištění bude udržováno na novou cenu.

15.4 Částečné zničení: Bez omezení odstavce 15.5, pokud budou Prostory částečně poškozeny nebo se stanou částečně neuživatelnými v důsledku požáru či jiné náhodné události, anebo pokud bude Budova tak poškozena, že bude Nájemci znemožněn přiměřený přístup do Prostor, pak Nájemce Pronajímateli neprodleně zašle oznámení o takové skutečnosti a Pronajímatel takové poškození opraví (pokud příjmy obdržené Pronajímatelem na základě pojištění uvedeného v odstavci 15.3(b) této Nájemní smlouvy budou dostačovat na opravu veškerých poškozených prostor v Budově) co nejdříve to bude po dni vzniku škody možné do takového stavu, v němž se Prostory nacházely před zahájením provádění Prací Nájemce. Pronajímatel nebude povinen opravit jakékoliv škody na jakémkoliv majetku Nájemce či na Úpravách (včetně jakýchkoliv Prací Nájemce), ani je nahradit, a všechny takové škody budou opraveny či nahrazeny Nájemcem na jeho náklady. Dokud nebudou takové opravy ze strany Pronajímatele dokončeny, budou platby Nájemného, Pravidelného poplatku za správu Centra a Marketingového poplatku (za předpokladu, že Nájemce takovou škodu nezpůsobil), sníženy v poměru, jaký představuje plocha té části Prostor, která buď není uživatelná, anebo nemůže být Nájemcem užívána, vůči celkové ploše Prostor.

15.5 Úplné zničení: Pokud budou Prostory zcela poškozeny nebo se stanou zcela neuživatelnými v důsledku požáru či jiné náhodné události, a pokud se Pronajímatel rozhodne (dle svého uvážení) Prostory neobnovovat, anebo pokud bude Budova tak poškozena, že podle výlučného názoru Pronajímatele bude nezbytná podstatná demolice, oprava a/nebo rekonstrukce Budovy (ať už Prostory byly takovým poškozením dotčeny nebo nikoliv), anebo pokud příjmy obdržené Pronajímatelem na základě pojištění uvedeného v odstavci 15.3(b) této Nájemní smlouvy nebudou dostačovat na demolici, opravu a/nebo rekonstrukci veškerých poškozených prostor v Budově, pak v jakémkoliv takovém případě může Pronajímatel nejpozději do šedesáti (60) dnů ode dne vzniku škody podat Nájemci písemné oznámení o ukončení této Nájemní smlouvy ke dni takového oznámení. Pokud bude tato Nájemní smlouva takovým způsobem ukončena, pak Nájemce Prostory vyklidí a předá Pronajímateli co nejdříve to bude možné. Na základě takového ukončení Nájemní smlouvy bude Pronajímatelem Nájemci bez zbytečného odkladu vrácena jakákoliv předem uhrazená část Nájemného, Pravidelného poplatku za správu Centra a/nebo Marketingového poplatku za jakékoliv období po dni vzniku takové škody.

**ČLÁNEK 16.**

**OZNÁMENÍ**

16.1 S výjimkou uvedenou v odstavci 11.1, veškerá oznámení vyžadovaná či povolená podle této Nájemní smlouvy budou písemná v českém jazyce a budou příjemci podána osobně či odeslána kurýrní službou nebo doporučenou poštou. Aniž by tím byly vyloučeny jakékoliv ostatní způsoby, kterými může kterákoliv strana prokázat, že oznámení bylo druhou stranou obdrženo, oznámení podané na základě této Nájemní smlouvy bude považováno za řádně doručené:

1. pokud bylo podáno osobně či odesláno kurýrní službou, předáním takového oznámení zaměstnanci (či jinému oprávněnému zástupci) příjemce či podepsáním potvrzení o přijetí takového oznámení zaměstnancem (či jiným oprávněným zástupcem) příjemce, popřípadě odmítnutím převzetí takového oznámení zaměstnancem (či jiným oprávněným zástupcem) příjemce; anebo
2. pokud bylo takové oznámení odesláno doporučenou poštou, druhým Pracovním dnem následujícím po dni uvedeném na příslušném podacím lístku provozovatele poštovních služeb (bez ohledu na to, zda si zaměstnanec (či jiný oprávněný zástupce) příjemce příslušné oznámení od provozovatele poštovních služeb převzal či nikoliv).

Pokud kterákoliv ze stran využije více než jeden z uvedených způsobů doručování oznámení podle této Nájemní smlouvy, potom se bude příslušné oznámení považovat za obdržené příslušným příjemcem v takový výše stanovený den doručení, který nastane nejdříve.

Veškerá oznámení budou odesílána příslušnému hlavnímu příjemci na adresu uvedenou níže nebo na takovou jinou adresu, kterou může kterákoliv strana kdykoliv v budoucnu druhé straně písemně oznámit, a případně s kopií vedlejšímu příjemci (pouze pro informativní účely):

Adresa Pronajímatele: New Karolina Shopping Center Development, s.r.o.

Olivova 4/2096

110 00 Praha 1

K rukám: manažer pronájmů

Adresa Nájemce: Revírní bratrská pokladna, zdravotní pojišťovna

Michálkovická 967/108

710 00 Ostrava - Slezská Ostrava

K rukám: výkonný ředitel

**ČLÁNEK 17.**

**JAZYK, ROZHODNÉ PRÁVO A ŘEŠENÍ SPORŮ**

17.1 Tato Nájemní smlouva bude podepsána v českém jazyce.

17.2 Tato Nájemní smlouva a jakékoliv spory z ní vzniklé se budou řídit právními předpisy České republiky.

17.3 Smluvní strany se zavazují jednat tak a přijmout taková opatření, aby nevzniklo jakékoliv důvodné podezření na spáchání trestného činu či nedošlo k samotnému spáchání trestného činu, které by mohlo být jakékoliv ze smluvních stran přičteno podle zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, nebo nevznikla trestní odpovědnost fyzických osob (včetně zaměstnanců) podle trestního zákoníku, případně nebylo zahájeno trestní stíhání proti jakékoliv ze smluvních stran včetně jejích zaměstnanců podle platných právních předpisů.“

17.4 Jakékoliv spory vzniklé z této Nájemní smlouvy budou předmětem jednání mezi jejími stranami. Pokud se stranám po přiměřeném úsilí, a v každém případě do pěti (5) dnů od vzniku sporu, nepodaří spor mezi nimi vyřešit, pak bude takový spor vzniklý z nebo v souvislosti s touto Nájemní smlouvou, či jejím porušením, ukončením nebo neplatností, s konečnou platností vyřešen místně a věcně příslušným soudem ČR.

**ČLÁNEK 18.**

**ODDĚLITELNOST, POKRAČUJÍCÍ ÚČINEK, ÚPLNOST A ZMĚNY SMLOUVY**

18.1 Pokud bude jakékoliv ustanovení této Nájemní smlouvy prohlášeno kdykoliv za neplatné, neúčinné nebo nevynutitelné, potom v každém takovém případě tím zbývající ustanovení této Nájemní smlouvy nebudou dotčena a veškerá ostatní ustanovení této Nájemní smlouvy zůstanou v platnosti, účinnosti a vynutitelná v nejširším rozsahu přípustném právními předpisy. Strany se tímto zavazují nahradit neplatná, neúčinná nebo nevynutitelná ustanovení novými, kterážto nová ustanovení budou svým významem co nejbližší takovým neplatným, neúčinným nebo nevynutitelným ustanovením.

18.2 Bez ohledu na jakékoliv ukončení této Nájemní smlouvy, veškerá neuspokojená práva a nároky (a jim odpovídající povinnosti) vyplývající z této Nájemní smlouvy zůstanou v plné platnosti a účinnosti a přetrvají takové vypršení či předčasné ukončení této Nájemní smlouvy.

18.3 Tato Nájemní smlouva obsahuje úplnou dohodu obou stran a neexistují žádná jiná ujednání, ústní či písemná, která by upravovala předmět této Nájemní smlouvy, anebo, pokud taková ujednání existovala, jsou tímto zrušena a nahrazena touto Nájemní smlouvou. Jakákoliv změna či úprava této Nájemní smlouvy, anebo vyvázání z ní (celková či částečná), musejí mít písemnou formu a být podepsána oběma stranami.

**ČLÁNEK 19.**

**ODŠKODNĚNÍ A VZDÁNÍ SE PRÁV**

19.1 Nájemce odškodní Pronajímatele za veškeré nároky vůči Pronajímateli vyplývající z jakékoliv nehody, zranění či škody vzniklých (i) uvnitř Prostor, pokud taková nehoda, zranění či škoda vyplývají nebo jsou uplatňovány jako důsledek jakéhokoliv jednání, opomenutí či nedbalosti Nájemce (či jeho zaměstnanců nebo dodavatelů); a (ii) mimo Prostory (avšak kdekoliv v Centru), pokud taková nehoda, zranění či škoda vyplývají nebo jsou uplatňovány jako důsledek jakéhokoliv jednání, opomenutí či nedbalosti Nájemce (či jeho zaměstnanců nebo dodavatelů).

19.2 Skutečnost, že Pronajímatel neusiluje o náhradu za porušení nebo netrvá na důsledném splnění jakékoliv povinnosti, prohlášení či podmínky této Nájemní smlouvy a/nebo Provozní příručky Centra neznamená, že následné jednání (které by jinak nesporně představovalo porušení této Nájemní smlouvy a/nebo Provozní příručky Centra), nebude mít veškerou platnost a účinek prvotního porušení, a žádné takové vyvázání z povinnosti nebude předpokládáno, ale bude účinné pouze pokud bude vyjádřeno pro každý takový případ písemně.

**ČLÁNEK 20.**

**RŮZNÉ**

20.1 Výklad: Nadpisy v této Nájemní smlouvě jsou použity pouze pro přehlednost a orientaci a v žádném případě nedefinují, neomezují ani nepopisují rozsah této Nájemní smlouvy ani úmysl jakýchkoliv jejích ustanovení. Na příslušných místech této Nájemní smlouvy budou slova označující jednotné číslo znamenat i množné číslo a naopak, a slova označující mužský rod budou znamenat i ženský a střední rod. Odkazy na jakýkoliv právní či jiný předpis nebo jejich ustanovení budou znamenat odkaz na tento právní či jiný předpis nebo ustanovení tak, jak bude v budoucnu novelizován, schválen v novém znění či nahrazen (ať už před nebo po dni podpisu této Nájemní smlouvy) a budou zahrnovat jakékoliv nařízení, vyhlášky či jiné podřízené právní předpisy vydané na základě takového zákona. Přílohy 1-3 této Nájemní smlouvy nepředstavují jakoukoliv záruku, ujištění či dohodu, že jakékoliv prostory v Centru (s výjimkou Prostor vyznačených v Příloze 3) či uspořádání Budovy budou přesně takové, jak je vyznačeno v takových Přílohách, nebo že jakýkoliv uživatel vyznačený v takových Přílohách bude nájemcem Centra.

20.2 Vyloučení práva na ukončení: Nájemce nebude mít právo na jakékoliv ukončení této Nájemní smlouvy z důvodu jakéhokoliv převodu vlastnictví k Budově (či její části, ve které se nacházejí Prostory) ze strany jakéhokoliv pronajímatele.

20.3 Rekonstrukce, změny konfigurace: Pronajímatel bude kdykoliv během Doby trvání oprávněn provádět jakékoliv rozšíření (včetně případného rozšíření Centra o další obchodní fázi), rekonstrukci a/nebo renovaci Centra či Budovy a tyto veškeré činnosti budou moci probíhat při užívání Prostor Nájemcem. Pronajímatel bude dále kdykoliv během Doby trvání oprávněn upravovat Centrum či Budovu a bez vzniku jakékoliv odpovědnosti vůči Nájemci rozšiřovat, omezovat a/nebo pozměňovat uspořádání nebo umístění vchodů či průchodů, dveří a vstupů, chodeb, výtahů, schodišť, toalet nebo jiných společných prostor Centra či Budovy a tyto veškeré činnosti budou moci probíhat při užívání Prostor Nájemcem. Nehledě na provádění jakýchkoliv prací uvedených výše v tomto odstavci 20.3, Nájemce nebude oprávněn proti provádění takových prací nic namítat, anebo, ledaže by kogentní ustanovení zákona stanovila jinak, nárokovat jakoukoliv slevu z Nájemného, Pravidelného poplatku za správu Centra, Marketingového poplatku a/nebo Provozních nákladů za období, kdy takové práce probíhaly.

20.4 DPH: Nájemce bude navíc k veškerým částkám splatným Nájemcem, s výjimkou Nájemného podle této Nájemní smlouvy hradit příslušnou DPH. Nájemné (včetně Dodatečného nájemného) je dle ustanovení § 56a zákona č. 235/2004 Sb., v platném znění, osvobozeno od DPH

20.5 Změna názvu Centra: Pronajímatel bude oprávněn kdykoliv během Doby trvání zaměnit v té době aktuální název Centra a nebude odpovědný za jakékoliv ztráty, škody či náklady případně utrpěné Nájemcem v důsledku takových změn názvu nebo ve spojitosti s nimi.

20.6 Přepočty měn: Pro účely jakýchkoliv přepočtů z EUR na CZK či naopak předpokládaných touto Nájemní smlouvou během Doby trvání se použije směnný kurz mezi EUR a CZK pro prodej deviz banky Pronajímatele (jejíž jméno bude Nájemci Pronajímatelem oznámeno kdykoliv na požádání) k prvnímu Pracovnímu dni kalendářního měsíce, ve kterém je pro v té době aktuální platbu příslušný výpočet prováděn.

20.7 Zákaz započtení: Ledaže by zákon vyžadoval jinak, Nájemce tímto potvrzuje, že jeho povinnosti podle této Nájemní smlouvy představují povinnosti Nájemce, které jsou nezávislé na jakýchkoliv jeho povinnostech podle jakékoliv jiné smlouvy (ať již písemné či ústní), které může být Nájemce stranou. Veškeré částky splatné Nájemcem ve prospěch Pronajímatele podle této Nájemní smlouvy budou uhrazeny bez jakéhokoliv započtení či srážky či zadržení jakéhokoliv druhu.

20.8 Zavedení EUR: Pokud by kdykoliv během Doby trvání CZK přestala být zákonnou měnou České republiky a byla by s konečnou platností nahrazena EUR, potom jakékoliv platby hrazené Nájemcem ve prospěch Pronajímatele (či vypočítávané) podle této Nájemní smlouvy budou přepočteny či vypočítávány jako platby vedené v EUR podle oficiálního přepočítacího koeficientu mezi CZK a EUR pro Českou republiku závazně stanoveného Radou Evropské Unie (ECOFIN) či jiným takto oprávněným úřadem.

20.9 Zpracovávání a uchovávání dat: Nájemce tímto v souladu s ustanoveními příslušných právních předpisů (včetně zejména zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů) bere na vědomí a souhlasí, že Pronajímatel a jeho smluvní partneři v souvislosti s Centrem mohou (ať již elektronicky či jinak) shromažďovat, zpracovávat a uchovávat informace a údaje ohledně osoby Nájemce (včetně identifikačního čísla a/nebo rodného čísla Nájemce) a/nebo vyplývající z Nájemní smlouvy a poskytovat takové informace a údaje ohledně Nájemce a této Nájemní smlouvy tuzemským a zahraničním členům skupiny Pronajímatele a jakýmkoliv smluvním partnerům Pronajímatele v souvislosti s Centrem.

20.10 Neaplikace zákonných ustanovení: Strany se tímto výslovně dohodly a potvrzují, že pro účely této Nájemní smlouvy se nepoužijí žádná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, umožňující jakékoliv ze stran odstoupit či vypovědět nebo jinak předčasně ukončit tuto Nájemní smlouvu a strany také potvrzují, že tuto Nájemní smlouvu bude možné předčasně ukončit výlučně podle podmínek uvedených v této Nájemní smlouvě (včetně zejména toho, že Nájemce ani Pronajímatel nejsou oprávněni vypovědět nebo jinak ukončit tuto Nájemní smlouvu pouze z důvodu, že se změní okolnosti, z nichž strany při uzavření této Nájemní smlouvy zřejmě vycházely do té míry, že po Nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval). Strany tímto prohlašují, že podpisem této Nájemní smlouvy na sebe berou nebezpečí změny okolností a žádná ze stran tedy není oprávněna domáhat se po druhé straně a/nebo soudně obnovení jednání o této Nájemní smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech stran. Strany se dále dohodly, že se nepoužijí ustanovení § 1765, 1766, 1899, 2008, 2221 odst. 2, 2222, 2223, 2285, 2290, 2304, 2311, 2314 a 2315 takového zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Strany výslovně souhlasí s tím, že případná námitka podaná Nájemcem dle § 2314 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění nezakládá právo Nájemce dále užívat Prostory po dni, ke kterému nájem zanikl v důsledku výpovědi či odstoupení Pronajímatele.

Pronajímatel a Nájemce tímto potvrzují, že ujednání dle tohoto odstavce 20.10 nepředstavuje ujednání porušující dobré mravy či veřejný pořádek ve smyslu ustanovení § 1 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Na tuto Nájemní smlouvu se vztahuje povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/02015 Sb. s tím, že smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění. Smluvní strany sjednávají, že tato Nájemní smlouva bude, v souladu s právními předpisy, zveřejněna Nájemcem prostřednictvím registru smluv nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření Nájemní smlouvy (avšak v každém případě nejpozději do Dne zahájení nájmu).

**ČLÁNEK 21.**

**ZÁVAZNOST, PLATNOST A ÚČINNOST**

21.1 Tato Nájemní smlouva bude zavazovat a opravňovat Pronajímatele a Nájemce a jejich příslušné právní nástupce a povolené postupníky.

21.2 Tato Nájemní smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma stranami.

Pronajímatel a Nájemce podepsali tuto Nájemní smlouvu dne, měsíce a roku uvedených shora.

Za Pronajímatele:

New Karolina Shopping Center Development, s.r.o.:

Podpis: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Jméno: Mark Peter Gamble

Funkce: Jednatel

Za Nájemce:

Revírní bratrská pokladna, zdravotní pojišťovna:

Podpis: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Jméno: Ing. Antonín Klimša, MBA

Funkce: Výkonný ředitel

**Příloha 1**

Plán Pozemků a Centra

**Příloha 2**

Plán Budovy

(včetně souvisejících hlavních i vedlejších parkovacích prostor)

**Příloha 3**

Plán Prostor

**Příloha 4**

Způsob konstrukce a stanovení ceny Poplatku za správu Centra

Cena Poplatku za správu Centra bude konstruována a stanovena jako celkový součet veškerých následujících nákladů/výdajů (mimo Provozních nákladů) vzniklých Pronajímateli v souvislosti s Centrem jakožto celkem na:

(a) plnění ze smluv a jiných dodávek do Centra a všech jeho zařízení (zejména včetně smluv a dodávek vztahujících se k zajišťování ostrahy, úklidu, odvozu odpadu, provádění venkovních úprav a odklízení sněhu);

(b) údržbu, zahrnující příslušné revize, Centra a všech jeho zařízení (včetně dodávek souvisejících služeb, prací, materiálů a vybavení);

(c) opravy, zahrnující příslušné výměny, (vyjma oprav investiční povahy) Centra a všech jeho zařízení (včetně dodávek souvisejících služeb, prací, materiálů a vybavení);

* 1. opravy (vyjma oprav investiční povahy), údržbu, revize a výměny vedení a přípojek inženýrských sítí a ostatních technických vedení sloužících Centru a všem jeho zařízením (včetně dodávek souvisejících služeb, prací, materiálů a vybavení) a případné veřejné poplatky za odběr médií;

(e) veškerý personál (a s ním související náklady, výdaje a požitky) a správcovskou společnost, kteří zajišťují správu a provoz Centra a všech jeho zařízení;

(f) pojištění související s Centrem (avšak bez Pozemků) a veškerým jeho zařízením (včetně movitého majetku umístěného v Centru) a pojištění odpovědnosti za škodu třetím osobám;

1. odměny účetních, auditorů, právníků a jiných odborných poradců (a související náklady a výdaje) vynaložené v souvislosti se správou a provozem Centra a všech jeho zařízení; a
2. daně, poplatky a jiné veřejné dávky, které jsou v současnosti nebo mohou být kdykoliv v budoucnu vyměřeny v souvislosti s Centrem, Nájemným či jiným způsobem v souvislosti s touto Nájemní smlouvou (s výjimkou daně z příjmu společnosti Pronajímatele);

plus servisní poplatek ve výši 15% z celkové ceny všech výše uvedených nákladů (výdajů) za vedení evidence, rozdělování a kontrolu Poplatku za správu Centra a Provozních nákladů ze strany Pronajímatele.

**Příloha 5**

[ÚMYSLNĚ VYPUŠTĚNO]

**Příloha 6**

Seznam Prací Pronajímatele

ČÁST A

ČÁST B

[SEZNAM VYBAVENÍ ZANECHANÉHO V PROSTORÁCH PŮVODNÍM NÁJEMCEM]

**Příloha 7**

Seznam Prací Nájemce

**Příloha 8**

Plán podlaží Budovy