## **SMLOUVA O NÁJMU**

(dále jen „Smlouva“)

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

**Smluvní strany:**

Společnost: ČSAD Brno holding, a.s.

se sídlem: Zvonařka 512/2, Trnitá, 602 00 Brno

IČ: 46347151

DIČ DPH: CZ46347151

zapsaná v OR u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. B 760

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., číslo účtu: 123-1994610247/0100

zastupuje: Prof. Ing. Petr Němeček, DrSc., předseda představenstva

(dále jen „Pronajímatel“)

a

Společnost: …………………..

sídlem: …………………..

IČ: …………………..

DIČ DPH: …………………..

zapsaná v OR sp.zn. ………………….. vedená u …………………..

bankovní spojení: …………………..

zastoupená: …………………..

(dále jen „Nájemce“)

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

Kontaktní údaje Nájemce:

Jméno, příjmení kontaktní osoby: …………………..

Tel.: …………………..

Email: …………………..

Korespondenční adresa: …………………..

## Preambule

Pronajímatel je výlučným vlastníkem areálu Ústředního autobusového nádraží Zvonařka v Brně.

Pronajímatel touto nájemní smlouvou (definovanou níže jako Smlouva) pronajímá Nájemci nebytové prostory ve Smlouvě vymezené (definované níže jako Prostory) a Nájemce Prostory do svého nájmu přijímá a zavazuje se je užívat v souladu s touto Smlouvou a za jejich užívání platit Pronajímateli částky níže dohodnuté.

S ohledem na tento záměr se Strany dohodly na následujícím:

## Definice a přílohy

Následující výrazy budou mít níže uvedené významy (rozsah definic může být rozšířen dalšími definicemi v textu, popř. uvedenými výše):

"Budova" znamená výpravní budovu Ústředního autobusového nádraží Zvonařka v Brně, včetně jakýchkoliv souvisejících zařízení, přístaveb, přestaveb a/nebo úbytků, které mohou kdykoliv v budoucnu, podle volby Pronajímatele, ve větším či menším rozsahu tvořit její součást;

"Den otevření" znamená 1. 1. 2021 nebo jakýkoliv jiný den předcházející takovému dni, ke kterému Nájemce zahájí podle podmínek této Smlouvy v Prostorách pro veřejnost obchodní činnost;

"Den uplynutí" znamená 31. 12. 2022, případně poslední den relevantního Období prodloužení (je-li toto relevantní);

"Den zahájení" znamená 1. 1. 2021;

"Doba nájmu" znamená dobu určitou v délce dvou (2) let, která začíná běžet Dnem zahájení. Tímto není dotčena možnost prodloužení dle čl. 3;

"Dokumentace" znamená úplnou dokumentaci (tj., mj. např. výkresovou dokumentaci, vzorky materiálů atd.) jednotky Nájemce v Prostorách.

"Nájemné" znamená úplatu za nájem Prostor;

"Období prodloužení" znamená každé z případných navazujících 2 letých období prodloužení Doby nájmu;

"Oprávnění" znamená oprávnění Nájemce, jež jsou blíže specifikována v čl. 2.3 této Smlouvy;

"Platba Nájemce" znamená částku, kterou se Nájemce podílí na Společných provozních nákladech, vypočtenou podle Podílu Nájemce v souladu s čl. 6.3 této Smlouvy;

"Podíl Nájemce" znamená podíl Nájemce na Společných provozních nákladech stanovený ve čl. 6.3 této Smlouvy;

"Povolené užívání" znamená povolené užívání Prostor, jež je vymezeno v čl. 2.1 této Smlouvy;

"Práce Nájemce" znamená počáteční úpravy, instalace, vylepšení, rekonstrukce, vestavby či jiné fyzické stavební změny (bez ohledu na to, jestli mohou být považovány za technické zhodnocení či nikoliv) v Prostorách odsouhlasené Pronajímatelem, které budou provedeny Nájemcem či jeho jménem a/nebo na jeho účet před Dnem otevření za podmínek čl. 8.3.8 této Smlouvy;

"Pravidla provozu " znamenají provozní pravidla případně vydaná Pronajímatelem, a to ve znění, které může být kdykoliv v budoucnu Pronajímatelem na základě jeho výlučného uvážení jednostranně doplňováno či měněno, přičemž v případě jakéhokoliv rozporu mezi touto Smlouvou a takovými pravidly, budou převažovat ustanovení této Smlouvy;

"Prostory" znamenají nebytové prostory umístěné v Budově a blíže vyznačeny na plánu tvořícím **Přílohu 1** této Smlouvy, a jejichž nájem je předmětem této Smlouvy, které byly Nájemci předány ve stavu a standardu plně odpovídajícím ujednaní Stran;

"Přímé provozní

náklady" znamenají všechny náklady vzniklé nebo měřené v Prostorách, a to zejména platby za dodávku elektrické energie, plynu, vody, případně jiných energií, médií, plnění, zboží a služeb, které nejsou zahrnuty ve Společných provozních nákladech;

"Případ porušení" znamená každý jednotlivý případ porušení práv a povinností Stran vyplývajících z této Smlouvy, který je dále specifikován v čl. 9.2 této Smlouvy;

"Provozní náklady" znamená náklady vynaložené v souvislosti s provozem a správou Prostor, blíže specifikované v čl. 6.1 a této Smlouvy;

"Smlouva" znamená tuto smlouvu o nájmu Prostor uzavřenou mezi Pronajímatelem a Nájemcem, ve znění případných pozdějších změn;

"Společné provozní

náklady" znamená veškeré náklady uvedené v **Příloze 2** této Smlouvy;

"Úrok z prodlení" znamená úrok z prodlení v Zákonem stanovené výši;

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

"Zajištění" znamená způsob zajištění závazků Nájemce vyplývajících z této Smlouvy, jenž je blíže specifikován v této Smlouvy;

"Zákon" znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;

„Zákon o dani“ znamená zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů;Následující přílohy připojené k této Smlouvě tvoří její nedílnou součást:

Příloha 1: Plán Budovy a Prostor

Příloha 2: Společné provozní náklady

Příloha 3: Seznam smluvních pokut

# Předmět Smlouvy a nájmu, předání Prostor

## Předmět Smlouvy: Pronajímatel přenechává touto Smlouvou Nájemci do nájmu Prostory v Budově. Nájemce pak tyto Prostory do svého nájmu za podmínek vymezených touto Smlouvou přijímá.

## Předmět nájmu: Předmětem nájmu podle této Smlouvy jsou Prostory. Prostory jsou vyznačeny na půdorysu, který tvoří **Přílohu 1** této Smlouvy. Pronajímatel není nikterak omezen ve svém právu přenechat Prostory do nájmu a uzavřít tuto Smlouvu.

## Užívání společných prostor: Bez omezení čl. 1.2 Smlouvy, je Nájemce (včetně jeho zaměstnanců, zákazníků, návštěvníků a dodavatelů) v souvislosti s výkonem Povoleného užívání oprávněn v přiměřeném rozsahu (čl. , a Smlouvy) užívat (společně se všemi k tomu oprávněnými osobami, včetně, ale bez omezení jiných nájemců, návštěvníků, jiných uživatelů nebo Pronajímatele) společné plochy Budovy, včetně komunikací, parkovacích ploch, nakládacího a vykládacího příslušenství, toalet a jiného vybavení poskytovaného ke všeobecnému užitku všech nájemců v Budově; s tím, že Pronajímatel je oprávněn dle svého uvážení (i) užívat nebo pronajímat, popř. jinak umožňovat výlučné užití jakékoliv části společných prostor, (zejména, včetně užívání pro trvalé nebo dočasné stánky, informační pulty, reklamní a informační panely, zařízení pro odpočinek a relaxaci, atd.) a ostatní plochy (včetně parkovacích ploch); a (ii) pořádat v takových společných prostorách, popř. umožnit pořádání, jakékoliv mimořádné akce (např. společenské, sportovní, vzdělávací nebo kulturní).

## Předání Prostor: Nájemce převezme Prostory nejpozději v Den zahájení na základě písemného předávacího protokolu (avšak za podmínky předchozí řádné úhrady Zajištění podle čl. 5.1 této Smlouvy). Podpisem předávacího protokolu Nájemce s konečnou platností potvrdí, že (i) se se stavem Prostor řádně a plně seznámil a převzal je v takovém stavu, který plně odpovídá podmínkám této Smlouvy a (ii) Pronajímatel přede dnem předání Prostor řádně dokončil všechny práce, jež byly Stranami dohodnuty. Pronajímatel je oprávněn kdykoli dle potřeby uskutečnit v Budově anebo na Prostorách jakékoli práce nezbytné pro dokončení, údržbu, přestavbu a úpravy a Nájemce je povinen provedení takových prací strpět.

## Závazné termíny k převzetí Prostor Nájemcem a k zahájení obchodní činnosti Nájemce, které pro Nájemce vyplývají ze Dne zahájení a Dne otevření, se pro případ zpoždění Pronajímatele s řádným předáním Prostor z důvodu jejich stavební nepřipravenosti zaviněné výlučně Pronajímatelem, posouvají o přiměřenou dobu v délce trvání stejné, jako bylo zpoždění Pronajímatele s řádným dokončením všech prací Pronajímatele a předáním Prostor.

## Fikce převzetí Prostor: Prostory, které Nájemce nepřevezme v datu dle odst. 1.4, se považují za převzaté a jejich stav za odsouhlasený v den následující po tomto datu.

# Účel nájmu a Povolené užívání Prostor

## Povolené užívání: Nájemce bude užívat Prostory pro účely své podnikatelské činnosti spočívající v provozování kavárny.

## Způsob Povoleného užívání: Nájemce nesmí užívat Prostory způsobem, který by mohl dle odůvodněného názoru Pronajímatele nepříznivě ovlivnit (i) řádné poskytování jakýchkoli služeb, vyžadovaných vůči jakémukoliv jinému nájemci (podnájemci) či uživateli Budovy, (ii) užívání jakékoliv části Budovy jakýmkoliv jiným nájemcem či uživatelem, anebo (iii) vzhled, charakter Budovy. V případě, že Nájemce vykonává svoji činnost definovanou jako Povolené užívání na základě speciální smlouvy, zejména franchisingové, Nájemce ji předloží kdykoli Pronajímateli, na jeho žádost. Platnost a případné ukončení platnosti smlouvy uvedené v předchozí větě nemá vliv na existenci a dobu trvání nájemního vztahu založeného touto Smlouvou a nezakládá Nájemci z tohoto důvodu právo Smlouvu vypovědět, resp. od ní odstoupit.

## Oprávnění: Nájemce si na své náklady před zahájením výkonu své činnosti v Prostorách řádně zajistí a bude po celou Dobu nájmu v plné účinnosti udržovat a dodržovat podmínky veškerých živnostenských či stavebních oprávnění a jiných povolení/ licencí (včetně např. vyjádření hygienika) požadovaných pro zákonné provozování obchodních aktivit předpokládaných Povoleným užíváním Prostor či jakékoliv jejich části. Nájemce předloží Pronajímateli neprodleně kopii každého Oprávnění, včetně jakékoliv jeho změny či doplnění vydaného příslušným orgánem či úřadem. Jestliže konkrétní ustanovení právních předpisů, od kterých se nelze odchýlit, nestanoví jinak, nezajištění či ztráta Oprávnění (byť částečná) požadovaného příslušnými právními předpisy či oprávněně požadovaného Pronajímatelem, neovlivní platnost, účinnost a vynutitelnost této Smlouvy, včetně jakýchkoli práv a povinností Nájemce z ní vyplývajících. Nájemce dále výslovně potvrzuje, že mu Pronajímatel neposkytl žádná ubezpečení nebo záruku ve vztahu k získání Oprávnění. Pronajímatel se zavazuje, na požádání Nájemce, poskytnout mu nezbytnou součinnost při získávání Oprávnění, to vše za předpokladu, že Pronajímateli v této souvislosti nevzniknou jakékoliv náklady. Získání kolaudačního souhlasu pro Prostory bylo, popř. je povinností Nájemce, když Pronajímatel Nájemce podpisem této Smlouvy (neučinil-li tak již dříve) zplnomocňuje, aby jeho jménem jako stavebníka obstaral na vlastní náklady nezbytná Oprávnění vztahující se k provádění Úprav, včetně např. kolaudačního souhlasu pro Prostory.

## Zákaz jiného užívání: Není-li v této Smlouvě uvedeno jinak nebo neobdrží-li Nájemce od Pronajímatele předchozí písemný souhlas, Nájemce se zavazuje neužívat Prostory, či jakoukoliv jejich část, a ani nepovolit užívání Prostor, či jakékoliv jejich části, pro:

### prodej jízdenek mimoměstské autobusové dopravy,

### nemravný a sexuálně založený druh zábavy či podnikání nebo jakékoliv jiné typy doplňkových druhů zábavy a podnikání

### doplňkový prodej nápojů a/nebo jídel určených ke konzumaci v Prostorách či mimo ně,

### skladování zboží nebo věcí jakéhokoliv druhu s výjimkou skladování zboží vztahujícího se k Povolenému užívání, a to v odpovídajícím rozsahu, a/nebo

### jakoukoliv jinou činnost, která může mít k Povolenému užívání doplňkový charakter.

# Doba nájmu a právo na její prodloužení

## Doba nájmu: Nájemce si od Pronajímatele pronajímá Prostory na Dobu nájmu, a to za podmínek dále uvedených v této Smlouvě.

## Právo na prodloužení: Pokud během Doby nájmu nenastane ani jeden Případ porušení, Nájemce bude mít právo písemným oznámením doručeným Pronajímateli nejméně 12 měsíců před relevantním Dnem uplynutí, vyzvat Pronajímatele k prodloužení příslušné Doby nájmu. V případě využití takového práva shora uvedený postup nezakládá právo Nájemce na prodloužení o původní počet Období prodloužení a částka Nájemného za případný následný nájem Prostor během každého jednotlivého následného Období prodloužení bude dohodnuta písemným dodatkem k této Smlouvě, a to nejpozději během 30 dnů poté, co Pronajímatel doručil Nájemci písemný návrh dodatku popsaného výše, popř. struktury plateb Nájemného na takové následné období nájmu Prostor (návrh výše nového Nájemného doručí Pronajímatel Nájemci bezodkladně poté, kdy Nájemce písemně uplatnil své právo na prodloužení Doby nájmu). Pokud v uvedené 30denní lhůtě Strany dodatek k této Smlouvě neuzavřou, nebude na předchozí písemné uplatnění práva Nájemce na prodloužení Doby nájmu brán ohled.

## Zahájení Povoleného užívání: Nájemce zahájí svou činnost v Prostorách nejpozději Den otevření.

# Nájemné a další peněžité závazky Nájemce

## Pravidelné platby Nájemce: Nájemce se touto Smlouvou zavazuje pravidelně platit Pronajímateli:

1. Nájemné;
2. Provozní náklady (ať již Přímé provozní náklady nebo Společné provozní náklady).

Veškerá peněžitá plnění Nájemce podle této Smlouvy jsou splatná v CZK. K fakturovaným sumám podle této Smlouvy se připočítá daň z přidané hodnoty (DPH) podle příslušných aktuálně platných právních předpisů.

## Nájemné: Počínaje Dnem zahájení Nájemce hradí Nájemné za užívání Prostor Pronajímateli ve výši, která se bude bez jakýchkoliv relevantních daní (zejména DPH), plateb nebo poplatků, jimiž může být dle souvisejících právních předpisů Nájemné zatíženo, rovnat:

(a) Nájemnému, které je splatné za období:

1. ode Dne otevření do konce prvního kalendářního měsíce, ve kterém nastal Den otevření, bude vypočteno alikvotně a bude uhrazeno na účet Pronajímatele do 15 dnů ode Dne otevření na základě daňového a účetního dokladu (faktury) Pronajímatele doručeného do sedmého (7.) dne následujícího po Dni otevření;
2. od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém nastal Den otevření, do Dne uplynutí bude Nájemce platit na účet Pronajímatele, a to vždy do desátého (10.) dne kalendářního měsíce, za který se Nájemné hradí. Nájemné bude hrazeno na základě daňového dokladu Pronajímatele doručeného Nájemci vždy do pátého (5.) dne měsíce, za který bude Nájemné hrazeno.

Nájemné za období před Dnem otevření: Bez ohledu na výše uvedené, částka Nájemného za období Doby nájmu počínající Dnem zahájení a končící dnem bezprostředně předcházející Dni otevření se bude rovnat částce ve výši CZK 200,- za celé Prostory za celé takové období.

# Zajištění

## Zajištění: Nejpozději do 5 Pracovních dnů po dni podpisu této Smlouvy Nájemce převede na určený bankovní účet č.: [bude doplněno] (variabilní symbol je IČ Nájemce) Zajištění (tj. vratnou peněžitou kauci) ve výši CZK [bude doplněno] odpovídající svou výší součtu částek čtvrtletního Nájemného a čtvrtletních Plateb Nájemce (včetně DPH v zákonné výši). Částka Zajištění bude vždy upravena při indexaci Nájemného anebo Platby Nájemce, a to:

### na základě výzvy doručené Nájemci a

### v termínu v takové výzvě uvedeném. Nájemce bude udržovat celkovou částku Zajištění po celou Dobu nájmu v takové výši, která bude odpovídat minimálně počáteční výši součtu částek čtvrtletních plateb výše vymezených (včetně DPH v zákonné výši) plus veškeré indexaci, tak aby navýšené Zajištění odpovídalo výši upravených plateb shora vymezených pro následující Roční období. Částka Zajištění obdržená Pronajímatelem od Nájemce v souvislosti s touto Smlouvou neponese žádný úrok.

## Použití: Zajištění bude sloužit k zajištění všech peněžních pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci. Zajištění je vratná kauce pro případ řádného plnění všech závazků Nájemce po Dobu nájmu.

## Další způsoby použití: Pokud Nájemce nesplní včas a v plné výši své povinnosti ze Smlouvy, může Pronajímatel uspokojit jakoukoli svou peněžitou pohledávku jednostranným započtením ze Zajištění, a to do výše dluhu Nájemce (včetně případného příslušenství a smluvní pokuty). Použití Zajištění (nebo jeho části) pro uspokojení jakékoli pohledávky Pronajímatele oznámí Nájemci písemně.

## Povinnost doplnění: Bude-li Zajištění (byť částečně) použito Pronajímatelem na uspokojení jeho pohledávky dle čl. 5.3, Nájemce doplní Zajištění do plné výše, a to do 5 Pracovních dnů od doručení výzvy k doplnění Zajištění zaslané Nájemci Pronajímatelem.

## Vrácení Zajištění: Na základě ukončení této Smlouvy Pronajímatel vrátí Nájemci případnou nepoužitou část Zajištění, a to nejpozději do tří (3) měsíců po vypořádání veškerých plateb splatných podle této Smlouvy.

## Bankovní záruka: Povinnost ke složení Zajištění je splněna též předložením originálu bankovní záruky vystavené bankou akceptovanou předem písemně Pronajímatelem a ve formě předem písemně odsouhlasené Pronajímatelem. Bankovní záruka musí být neodvolatelná, bezpodmínečná, převoditelná, splatná na první požádání a znějící na částku shora uvedeného Zajištění a vystavená na období minimálně dvou (2) let. Bankovní záruka zůstane v platnosti po celou dobu platnosti této Smlouvy, a tedy po dobu trvání nájemního vztahu založeného Smlouvou plus 3 měsíce. V případě, že Pronajímatel dle Smlouvy kdykoli z důvodu uplatnění svého práva vyplývajícího ze smluvního vztahu vyčerpá bankovní záruku nebo její část, bude Nájemce povinen doplnit bankovní záruku do předešlé výše nejpozději do 7 dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele. Ustanovení čl. této Smlouvy budou pro případ porušení povinnosti Nájemce doplnit bankovní záruku použita analogicky.

## Prodloužení bankovní záruky: Vždy nejméně 45 dnů před vypršením platnosti bankovní záruky uvedené v čl. doručí Nájemce Pronajímateli novou bankovní záruku (ve formě předem písemně odsouhlasené Pronajímatelem) na období dalších minimálně dvou (2) let 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 čl. 5.1 výše. Pokud Nájemce nedoručí Pronajímateli takovou novou bankovní záruku (nebo takový dodatek ke stávající bankovní záruce) v takové výše uvedené 45-denní lhůtě předem uvedené v předchozí větě, bude Nájemce povinen ve lhůtě 5 Pracovních dnů poté uhradit Pronajímateli částku Zajištění, a pokud tak neučiní, bude Pronajímatel oprávněn v té době aktuální bankovní záruku čerpat v plné výši a ponechat a použít takovou částku jako Zajištění podle podmínek této Smlouvy.

# Provozní náklady a úhrada dalších služeb

## Provozní náklady: Provoz a správu Budovy zajišťuje Pronajímatel. Provozní náklady vzniklé v souvislosti s provozem a správou Budovy nesou nájemci, popř. podnájemci v souladu s touto Smlouvou a hradí je Pronajímateli níže uvedeným způsobem.

## Vymezení Provozních nákladů: Provozními náklady se rozumí: (a) Společné provozní náklady a (b) Přímé provozní náklady.

## Podíl Nájemce: Nájemce bude platit svůj podíl na Společných provozních nákladech Budovy počínaje Dnem zahájení v režimu podle poměru výměry Prostor uvedené v této Smlouvě k celkové pronajímatelné ploše Budovy přenechané do nájmu těm nájemcům, kteří platí Společné provozní náklady v tomto režimu, přičemž za základ pro výpočet Společných provozních nákladů těchto nájemců je považována celková suma společných provozních nákladů.

## Platba Nájemce: Platba Nájemce určená podle Podílu Nájemce vymezeného v čl. 6.3 Smlouvy výše, není zahrnuta v Nájemném. Nájemce platí Pronajímateli fakturovanou Platbu Nájemce ve lhůtách a způsobem dohodnutým pro Nájemné. Pronajímatel je oprávněn účtovat Platbu Nájemce samostatně.

### Během počátečního období počínaje Dnem zahájení se částka Platby Nájemce rovná měsíční částce ve výši [bude doplněno] CZK za vymezený Prostor a kalendářní měsíc.

### Pro jakékoliv další období bude výše částky Platby Nájemce určena Pronajímatelem dle jeho přiměřeného uvážení.

### Nájemce souhlasí s tím, že je Pronajímatel oprávněn v odůvodněných případech upravovat výši Platby Nájemce na příslušné období (zejména v případě změny cen anebo spotřeby energií, služeb a dalších položek Společných provozních nákladů). Platba Nájemce může být dále upravena formou dobropisu nebo daňového dokladu (faktury) vystaveného Pronajímatelem, a to při vyúčtování Společných provozních nákladů minimálně jednou ročně za předcházející období (zejména v prvním čtvrtletí následujícího Ročního období).

### Platba Nájemce za příslušné období, za které se tyto náklady hradí, je Stranami odsouhlasena a dohodnuta dnem, ve kterém Nájemce obdrží příslušný daňový doklad vystavený na základě této Smlouvy.

## Přímé provozní náklady: Přímé provozní náklady jsou odděleny od Společných provozních nákladů a Nájemného. Nájemce je hradí počínaje Dnem zahájení měsíčně zpětně, nejpozději do 25 dnů po skončení příslušného kalendářního měsíce na základě daňového dokladu (faktury) Pronajímatel. Nájemce je povinen potvrdit správnost všech záznamů o naměřených hodnotách spotřeby elektrické energie, vody a jiných měřitelných médií a energií v Prostorách, a to v době uskutečňování takových záznamů Pronajímatelem, vždy alespoň jedenkrát měsíčně. Pokud Nájemce nezajistí potvrzení správnosti záznamů podle předcházející věty, popř. toto odmítne učinit, platí, že takové záznamy Pronajímatele jsou správné. Nájemce tímto bere na vědomí, že dle rozhodnutí Pronajímatelem mohou být náklady na dodávky elektrické (silové) energie do Prostor hrazeny Nájemcem přímo společnosti poskytující takové dodávky (ať již spřízněné společnosti Pronajímatele či nikoliv).

# Všeobecné platební podmínky

## Platby po lhůtě splatnosti; nové daňové zatížení: Jestliže se Nájemce ocitne v prodlení s jakoukoli platbou ve prospěch Pronajímatele, jak je uvedeno v této Smlouvě, náleží Pronajímateli úrok z prodlení ve výši Úroku z prodlení. Tím nejsou dotčeny případné jiné nároky Pronajímatele vůči Nájemci z titulu prodlení.

## V případě pozdějšího doručení řádného a bezvadného daňového dokladu Nájemci z důvodu na straně Pronajímatele, se o dobu prodlení prodlužuje doba splatnosti takového daňového dokladu.

## Pokud se Nájemné nebo jiná plnění stanou předmětem jakékoli další daně nebo poplatku anebo zvýšení daně nebo poplatku (a to na základě všeobecně platného právního předpisu a/nebo nařízení orgánů samosprávy a/nebo z jakéhokoli jiného titulu) proti stavu platnému v okamžiku uzavření Smlouvy, taková daň nebo poplatek, popř. jejich zvýšení půjde na vrub Nájemce.

## Den zaplacení: Za den uskutečnění jakékoli platby, tj. zaplacení, se pro potřeby této Smlouvy považuje den, kdy byla příslušná placená částka připsána na účet oprávněného příjemce.

## Plnění pro potřeby DPH: Plnění pro potřeby DPH, spočívající v nájmu podle této Smlouvy je poskytováno ve formě dílčích zdanitelných plnění s tím, že za každé takové dílčí zdanitelné plnění se považuje plnění ve formě nájmu poskytovaného v období kalendářního čtvrtletí, avšak s výjimkou prvního a posledního dílčího zdanitelného plnění během Doby nájmu. Za první dílčí zdanitelné plnění během Doby nájmu se považuje plnění ve formě nájmu poskytnutého v období ode Dne otevření do posledního dne kalendářního čtvrtletí, ve kterém nastal Den otevření (v obou případech včetně), a za poslední dílčí zdanitelné plnění během Doby nájmu se pak považuje plnění ve formě nájmu poskytnutého v období od prvního dne kalendářního čtvrtletí, ve kterém došlo k ukončení platnosti této Smlouvy, do Dne uplynutí nebo posledního dne platnosti této Smlouvy v případě jejího předčasného ukončení (v obou případech včetně). Za den uskutečnění každého dílčího zdanitelného plnění se považuje první Pracovní den každého výše uvedeného období dílčího zdanitelného plnění, avšak s výjimkou prvního období dílčího zdanitelného plnění během Doby nájmu, kdy se za den uskutečnění dílčího zdanitelného plnění bude považovat Den otevření. Základem daně z přidané hodnoty dílčích zdanitelných plnění ve formě nájmu je částka každé platby Nájemného splatná podle této Smlouvy.

## Úhrada Nájemného: Nájemce nemůže započíst své pohledávky (nároky) proti pohledávkám anebo nárokům Pronajímatele anebo zadržet anebo neplatit Nájemné anebo jakékoli jiné platby (jejich část) podle Smlouvy, z důvodu jakýchkoli nároků nebo pohledávek Nájemce vůči Pronajímateli.

## Zápočet Pronajímatele: Pronajímatel má právo započíst jakékoli přijaté platby od Nájemce na jakékoli splatné dluhy Nájemce vůči Pronajímateli bez ohledu na případné rozdíly v údajích Nájemce (např. identifikaci plateb atd.). Pronajímatel započítá platby podle předcházející věty především nejprve na úhradu Nájemného, příp. částku představující dorovnání (resp. navýšení) Zajištění a až poté na zaplacení případných úroků z prodlení, smluvních pokut, náhradu újmy vyplývající z nesplnění závazku Nájemce, jako i na pohledávky zatím nepřiznané rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu, a až poté na zaplacení pohledávek takto přiznaných, když se taková platba započítá nejprve na pohledávku se starším datem splatnosti, neurčí-li Pronajímatel jiný postup při započítávání plateb.

## Úročení: Přijaté Zajištění, přeplatky na Nájemném, jako i jiné vyúčtované a přijaté platby od Nájemce nebude úročeno. Obdobně nebudou úročeny platby přijaté z titulu Platby Nájemce.

## Sleva na Nájemném: Nájemce má nárok na poměrnou slevu z Nájemného, pokud je z jakéhokoliv důvodu způsobeného Pronajímatelem podstatným způsobem omezeno provozování Povoleného užívání Nájemcem v Prostorách po dobu delší než 48 po sobě bezprostředně následujících hodin, a to v poměru, jaký představuje plocha té části Prostor, která buď není uživatelná, anebo nemůže být Nájemcem užívána, vůči celkové ploše Prostor (přičemž taková sleva bude představovat náhradu veškerých skutečných nebo následných škod v souvislosti s takovým omezením a bude jedinou náhradou Nájemce). Nárok na poskytnutí slevy může Nájemce uplatnit pouze do 2 měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečnosti zakládající takový nárok.

## Inflační doložka: Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn vždy v měsíci lednu příslušného roku nájemního vztahu jednostranně zvýšit dohodnuté nájemné o index inflace za uplynulý rok, který je zveřejňován Českým statistickým úřadem. Nájemce se zavazuje zvýšené nájemné pronajímateli hradit.

# Práva a povinnosti Stran

## **Pojištění**

### Pojištění Pronajímatele: Pronajímatel (je-li toto relevantní) uzavře, jestliže taková pojištění vzhledem na okolnosti a stav trhu a politické situace budou možná a pro Pronajímatele přijatelná a po celou Dobu nájmu bude udržovat v platnosti:

#### pojištění odpovědnosti za škody vyplývající z vlastnictví a provozu Budovy (respektive jeho části) Pronajímatelem nebo škody vzniklé v souvislosti s výkonem takových vlastnických (popř. správcovských) práv. Toto pojištění se bude vztahovat na případy poranění či úmrtí osob a poškození majetku;

#### pojištění Budovy (včetně jeho zařízení, avšak s výjimkou Pozemků) proti poškození nebo zničení (i) živelnou událostí (například požárem, úderem blesku, vichřicí, krupobitím apod.), (ii) vodou (včetně poškození vodou z jakýchkoliv technických systémů Budovy a/nebo samočinného hasicího systému), a/nebo (iii) vlastního majetku Pronajímatele a v souvislosti s rizikem krádeže vloupáním, loupežným přepadením a rizikem vandalismu;

#### pojištění technologických zařízení a následného přerušení provozu Budovy;

#### pojištění skel ve Společných prostorách Budovy;

#### pojištění přerušení nebo omezení provozu Budovy, a z toho důvodu ztráty na Nájemném (pokud se Pronajímatel rozhodne takové pojištění udržovat).

### Veškerá pojistná plnění vyplývající z takových pojistných smluv budou s výjimkou pojistného plnění vyplývajícího z pojištění odpovědnosti za újmu, vyplácena výlučně Pronajímateli.

### Pojištění Nájemce: Nájemce na své náklady uzavře a po celou Dobu nájmu bude udržovat v platnosti pojistné smlouvy, které budou krýt zejména následující rizika:

#### pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím stranám, které bude krýt odpovědnost Nájemce za škody vzniklé v souvislosti s jeho činností v Budově (včetně Prostor). Minimální limit pojistného krytí v rámci tohoto pojištění bude deset (10) milionů CZK na pojistnou událost a kalendářní rok a

#### pojištění majetku a přerušení provozu, které bude krýt škody na veškerém majetku Nájemce v Budově i dalších majetků, za které Nájemce odpovídá, a také škody v důsledku ušlého zisku.

### Nájemce tímto bere výslovně na vědomí, že Pronajímatel nebude uzavírat žádné pojištění práv ani pojištění proti škodám či přerušení obchodní činnosti Nájemce v souvislosti s užíváním Prostor a dále, že pojistná smlouva na pojištění majetku uzavřená Pronajímatelem se nebude vztahovat na jakýkoli majetek Nájemce bez ohledu na skutečnost, zda je tento majetek zabudovaný do Budovy nebo nikoli.

### Předání pojistných smluv Pronajímateli: Kopie pojistných smluv (uzavřených s pojišťovnami oprávněnými vykonávat takovou činnost v České republice a ve formě a obsahu uspokojivém pro Pronajímatele) uvedených v čl. 8.1.2, popř. pojistných certifikátů (potvrzujících pojistné krytí) je Nájemce povinen předat Pronajímateli přede Dnem zahájení, jako i automaticky kdykoli během Doby nájmu v případě jejich úprav dodatky a doplněními. Nájemce poskytne Pronajímateli na jeho žádost uspokojivé doklady o řádných úhradách pojistného. Nájemce nebude bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, který nebude bezdůvodně odepřen, jakoukoliv takovou pojistnou smlouvu rušit, měnit či doplňovat.

### Náhrada újmy: Nárok na náhradu újmy podle Smlouvy a příslušného právního předpisu náleží Nájemci v případě, kdy Pronajímatel zavinil porušení podstatné povinnosti podle Smlouvy a Nájemci prokazatelně vznikla takovým porušením újma. Za porušení nepodstatných povinností podle této Smlouvy má Nájemce nárok na náhradu újmy jen v případě, jestliže byla újma způsobena úmyslně, popř. vědomou nedbalostí zákonného zástupce nebo vedoucího zaměstnance Pronajímatele, stejně jako v případě, že Nájemci vznikla prokazatelně zaviněním Pronajímatele újma na zdraví nebo životě.

### Strany nebudou do budoucna uplatňovat vůči druhé Straně jakékoliv nároky na odškodnění ze ztráty anebo škody na majetku v tom rozsahu, v jakém je újma poškozenému uhrazena z příslušné pojistné smlouvy, uzavřené podle této Smlouvy příslušnou Stranou.

## **Údržba**

### Údržba prováděná Pronajímatelem: Pronajímatel zabezpečuje údržbu, opravy, úpravy a servis technologických zařízení a rozvodových systému Budovy (mechanické, elektrické, topící, vzduchotechnické, výtahové, odpadové, sanitární, bezpečnostní, telefonní a jiné systémy) sloužících Budově (s výjimkou rozvodových systémů, resp. jejich částí, které se nacházejí v Prostorách), Společných prostor a konstrukčních prvků Budovy. V případě, že vznik potřeby takových oprav, servisu nebo údržby je důsledkem:

#### jakéhokoli úkonu, opomenutí, nedbalosti, zásahu nebo úprav ze strany Nájemce anebo jeho zaměstnanců, spolupracovníků, dodavatelů a/nebo návštěvníků, anebo

#### nesplnění jakékoli povinnosti Nájemce vyplývající z této Smlouvy,

### tak Pronajímatel zajistí anebo vykoná takové zásahy výlučně na náklady Nájemce a Nájemce je povinen tyto zásahy uhradit buď Pronajímateli nebo jím určeným třetím osobám. Jestliže vznik potřeby takových zásahů je jen částečně důsledkem výše uvedeného úkonu Nájemce, Nájemce bude povinen takové zásahy hradit poměrně.

### Údržba prováděná Nájemcem: S výjimkou údržby, oprav, úprav a servisu, které zabezpečuje Pronajímatel dle čl. 8.2.1 této Smlouvy výše, je Nájemce povinen bez zbytečného odkladu výlučně na své náklady prostřednictvím svého odborného dodavatele zajistit údržbu, opravy, úpravy a servis Prostor včetně všech instalací, příslušenství a vybavení umístěného v Prostorách, s výjimkou věcí, jejichž údržbu zabezpečuje Pronajímatel dle čl. . Smlouvy. Jestliže Nájemce bez zbytečného odkladu nezabezpečí všechny práce ve smyslu předchozí věty, je povinen toto okamžitě oznámit Pronajímateli. Pronajímatel má po tomto oznámení právo vykonat takové zásahy na náklady a nebezpečí Nájemce, jestliže jejich vykonání nezajistil Nájemce a Nájemce je následně povinen uhradit s tím související náklady Pronajímateli, a to na základě daňového dokladu (faktury) Pronajímatelem ve lhůtě splatnosti v takovém daňovém dokladu určené.

### Oznamovací povinnost Nájemce ve vztahu k opravám a údržbě: Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby (i) všech oprav, údržby (a dalších potřebných zásahů), které dle Smlouvy zabezpečuje Pronajímatel a umožnit mu vykonání těchto oprav nebo zásahů a dále (ii) provedení oprav, údržby, úprav či pravidelného servisu zařízení, které jsou sice v jeho kompetenci, ale mohou jakkoli souviset či ovlivňovat technologická zařízení a rozvodové systémy Budovy. Při porušení této povinnosti odpovídá Nájemce za újmu a nemá nároky, které by mu jinak náležely při nemožnosti anebo omezení možnosti užívat Prostory. Nájemce poskytne Pronajímateli a dalším osobám potřebnou součinnost při výkonu takových práv a zásahů a bude snášet omezení v průběhu výkonu těchto činností. V opačném případě odpovídá za újmu vzniklou Pronajímateli, popř. jiným nájemcům a uživatelům, neposkytnutím této součinnosti.

## **Dokončení a Úpravy Prostor a Práce Nájemce**

### Provádění Úprav: Jakékoli Úpravy Prostor po převzetí Prostor jsou uskutečňovány na náklady a nebezpečí Nájemce. Nájemce nebude provádět žádné Úpravy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele (který bude zahrnovat i případný souhlas Pronajímatele s daňovým odepisováním takových Úprav ze strany Nájemce) pro každý jednotlivý případ. Jakékoliv Úpravy odsouhlasené Pronajímatelem podle tohoto článku a jiné práce ze strany Nájemce vyžadované nebo povolené podle této Smlouvy budou Nájemcem provedeny tak, aby nezpůsobovaly nepřiměřenou hlučnost, vibrace, prach nebo pachy, které by obtěžovaly jakékoliv jiné nájemce užívající přilehlé a/nebo sousedící prostory, nebo jakékoliv jiné uživatele či návštěvníky; s tím, že jakékoliv takové Úpravy a/nebo jiné práce budou Nájemcem prováděny v době a podle podmínek odsouhlasených předem Pronajímatelem. Všechny Úpravy musí být prováděny kvalitním a odborným způsobem, při použití materiálů nejvyšší kvality, v souladu s příslušnými technickými normami (včetně hygienických) a právními předpisy tak, aby vytvořily v Prostorách trvale všestranně optimálně vhodné prostředí pro činnost Nájemce a jeho návštěvníky a klienty, když Nájemce musí klást specifický důraz na správné dimenzování klimatizace, topení, vzduchotechniku, osvětlení a na estetickou úpravu Prostor.

### Nájemce zařídí Prostory výlučně svým vlastním novým vybavením (mobiliář, interiérový nábytek, doplňky atd.). Vlastnické právo k vybavení Prostor (jeho jednotlivým částem) je Nájemce oprávněn převést na třetí osobu jen na základě předcházejícího písemného souhlasu Pronajímatele.

### Souhlas s plány a dodavatelé Nájemce: Před zahájením jakýchkoliv Úprav, předloží Nájemce Pronajímateli k jeho písemnému schválení (které nebude v žádném případě zakládat jakoukoliv odpovědnost Pronajímatele za správnost, dostatečnost či soulad Úprav s jakýmikoliv právními předpisy či technickými normami) (i) podrobné plány a specifikace takových Úprav, a pokud takové Úpravy vyžadují povolení jakéhokoliv úřadu či orgánu nebo ohlášení takovému úřadu či orgánu, potom budou takové plány a specifikace úředně odsouhlaseny či autorizovány pravomocným povolením nebo ohlášením; (ii) kopie aktuálních pojistných smluv, zahrnujících zejména pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám a pojištění škody na majetku dodavatelů (včetně jejich případných subdodavatelů), kteří mají Úpravy provádět; a (iii) originály či úředně ověřené kopie povolení, stanovisek a souhlasů veškerých úřadů a orgánů požadovaná podle příslušných právních předpisů pro zahájení provádění a užívání takových Úprav (kteréžto dokumenty bude povinen zajistit Nájemce na vlastní náklady a vlastním jménem).

### Další Úpravy: Nájemce je během Doby nájmu oprávněn provádět jiné Úpravy (např. včetně instalace nových technologií a jiných zařízení), avšak jen na základě předešlého písemného souhlasu Pronajímatele s rozsahem a časovým harmonogramem Úprav. Pronajímatel svůj souhlas bezdůvodně neodepře za předpokladu, že:

#### Úpravy nenaruší rozvodové systémy Budovy;

#### práce týkající se elektroinstalací, vodoinstalací a požární bezpečnosti budou realizovány dodavateli schválenými Pronajímatelem;

#### nebudou mít za následek jakékoli omezení Pronajímatele, resp. dalších nájemců (popř. podnájemců) a uživatelů (včetně návštěvníků) Budovy a neovlivní jiné prostory mimo Prostory;

#### nesníží užitkovou hodnotu Budovy;

#### budou realizované výlučně na náklady a přímo na účet Nájemce (jako vlastní investice);

#### budou realizované v souladu s touto Smlouvou, jejími přílohami a platnými technickými normami.

### K udělení souhlasu musí Nájemce Pronajímateli předem odevzdat stavební plány a přesnou specifikaci Úprav. V případě, že Úpravy vyžadují souhlasy/povolení orgánů státní správy nebo veřejné samosprávy, potom stavební plány a přesná specifikace budou ověřeny autorizovaným architektem, resp. stavebním inženýrem a budou v celém rozsahu, potřebném pro takové podání, odpovídat všem normám a právním předpisům, to vše výlučně na náklady a odpovědnost Nájemce. Získání případných Oprávnění (včetně např. kolaudačního souhlasu) je povinností Nájemce.

### Pronajímatel podpisem této Smlouvy (neučinil-li tak již dříve) zplnomocňuje Nájemce, aby jeho jménem jako stavebníka obstaral stavební povolení, příp. kolaudační souhlas pro Úpravy odsouhlasené Pronajímatelem, to vše výlučně na náklady a odpovědnost Nájemce.

### Souhlas Pronajímatele s Úpravami nezakládá Pronajímateli jakoukoli odpovědnost za správnost, dostatečnost, resp. soulad Úprav s příslušnými právními normami a předpisy.

### Funkčnost (údržbu, opravy a servis) Úprav Nájemce zabezpečuje Nájemce podle čl. 8.2.2 této Smlouvy.

### Nájemce je oprávněn uskutečnit jakékoli Úpravy anebo vestavby (i ty, které budou realizovány do Dne zahájení, případně do Dne otevření) a ukončovací práce podle tohoto čl. 8.3.3 v Prostorách na náklady třetí osoby jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

### Jakékoli realizované Úpravy (i ty realizované do Dne zahájení, příp. do Dne otevření) budou uskutečněny jen na přechodný účel a stanou se součástí Budovy. Úpravy budou uskutečňovány výlučně podle Pronajímatelem předem schváleného časového harmonogramu (zpravidla od 21:00 hod. do 07:00 hod.) s tím, že pokud Pronajímatel požádá Nájemce o dočasné přerušení prací, potom Nájemce přeruší práce na Úpravách a nebude v nich pokračovat po dobu Pronajímatelem určenou.

### Zabudování zabezpečovacích a jiných zařízení (např. antény, kabelové přípojky) anebo jejich výměnu je Nájemce povinen předem s Pronajímatelem písemně odsouhlasit tak, aby byla zajištěna přiměřená potřeba utajení takových zařízení, kompatibilita se zařízeními Pronajímatele a dalších nájemců (resp. uživatelů Budovy) a zároveň zajištěna potřebná informovanost Pronajímatele pro případ mimořádných událostí a pro zabezpečení řádného provozu.

### Pronajímatel může kdykoli uskutečnit na/v Buově a/nebo Prostorách jakékoli vylepšení, stavební změny, dostavby, přístavby a podobně. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli, resp. třetí osobě jím pověřené, přístup do Prostor a nesmí průběh takových prací omezovat nebo zdržovat, přičemž je povinen strpět rušení a/nebo omezování hlukem, prachem, vibracemi, pachem a dalšími nepříznivými vlivy způsobenými pracemi Pronajímatele, resp. třetí osoby jím pověřené.

### Pronajímatel, jako vlastník Budovy souhlasí s tím, aby si Nájemce uplatnil ve svém účetnictví příslušné daňové a účetní odpisy odpovídající hodnotě počátečních Úprav (fit-out prací Nájemce) v Prostorách vykonaných na náklady Nájemce. Nájemce v termínu pro podání přiznání k dani z příjmů Nájemce doručí Pronajímateli kopii karty majetku Nájemce dokladující veškeré odepisované Úpravy Prostor. Pronajímatel může uvedený souhlas s odpisem Úprav za účinnosti Smlouvy odvolat oznámením Nájemci v případě, že se Nájemce dostane do prodlení s úhradou Nájemného po dobu delší než 1 měsíc, přičemž v takovém případě Strany dohodnuly, že se hodnota Úprav může vypořádat na základě znaleckého posudku vyhotoveného znalcem vybraným Pronajímatelem, a na cenu (tj. pohledávku Nájemce na vypořádání jeho hodnoty vůči Pronajímateli) technického zhodnocení dle znaleckého posudku (se zohledněním uplatnění případné daně z přidané hodnoty) může Pronajímatel vůči Nájemci započíst veškeré své pohledávky ze splatného Nájemného, z nesplatného Nájemného (i jen jeho částí), příslušenství pohledávek a splatné i nesplatné smluvní pokuty. Nájemce je povinen Pronajímateli poskytnout informace a provést kroky požadované Pronajímatelem pro provedení zápočtu (např. zjištění pořizovací ceny Úprav a jeji řádné dokumentární doložení, zařazení do odpisové skupiny, výběr metody odepisování, vydání daňového dokladu o provedeném zápočtu). Provedením započtení ze strany Pronajímatele se Nájemce vzdává práva požadovat jakékoliv dodatečné vypořádání Úprav v průběhu či po skončení nájemního vztahu dle této Smlouvy. Odstavec o vypořádání se aplikuje obdobně i na vypořádání hodnoty Úprav po skončení této Smlouvy.

### Nájemce je povinen nejpozději do 5 dní před Dnem otevření řádně dokončit Práce Nájemce, a to za následujících podmínek:

#### Nájemce je povinen do 20 dnů ode Dne zahájení odevzdat Pronajímateli ke schválení Dokumentaci vypracovanou v souladu s Instrukcemi.

#### Pronajímatel udělí předchozí písemný souhlas; ten bude udělovaný pro každý jednotlivý případ, a to vč. případného souhlasu s daňovým odpisováním Prací Nájemce ze strany Nájemce.

#### Nájemce neprodleně po převzetí Prostor a obdržení písemného souhlasu s Dokumentací ze strany Pronajímatele nebo jím pověřenou třetí osobou, zahájí práce na Pracích Nájemce tak, aby je dokončil na vlastní náklady a aby obstaral a obdržel všechna potřebná Oprávnění nezbytná pro zahájení svého provozu v Prostorách. Nájemce je povinen Prostory dokončit a zásobit zbožím nejpozději 4 Pracovní dny přede Dnem otevření. Všechny Práce Nájemce je povinen vykonat v souladu se schválenou Dokumentací. Schválení Dokumentace nezbavuje Nájemce povinnosti obstarat včas a na vlastní náklady všechna potřebná a nutná Oprávnění.

#### Práce Nájemce budou prováděny v souladu s ustanoveními tohoto čl. 8.3 výše.

#### Získání veškerých povolení, stanovisek a souhlasů od příslušných úřadů a orgánů (zejména včetně stavebního povolení pro provádění Prací Nájemce a kolaudačního souhlasu k užívání Prostor po provedení Prací Nájemce) je povinností Nájemce. Bude-li to nezbytně třeba, je Pronajímatel připraven na výzvu a náklady Nájemce tomuto udělit odpovídající samostatnou plnou moc. Nájemce doručí Pronajímateli originály či úředně ověřené kopie veškerých takových povolení, stanovisek a souhlasů před zahájením provádění Prací Nájemce, respektive před otevřením Prostor pro veřejnost.

#### Pronajímatel na sebe udělením souhlasu s prováděním Prací Nájemce nepřebírá odpovědnost za vhodnost, resp. dostatečnost odsouhlasené Dokumentace a Pronajímatel neodpovídá za soulad Dokumentace s platnými právními předpisy a/nebo její úplnost.

#### Nájemce bude předem určovat písemnými zplnomocněními odborně způsobilé, kompetentní a odpovědné osoby s rozhodovacími pravomocemi ke všem úkonům, nezbytným pro rozhodnutí o Úpravách, přijatými Nájemcem v koordinaci s Pronajímatelem.

## **Bezpečnostní opatření, BOZP a PO**

### Nájemce je povinen užívat Prostory, Společné prostory a zařízení Budovy v souladu se všeobecně závaznými právními předpisy, technickými normami a hygienickými, bezpečnostními a protipožárními předpisy aktuálně účinnými na území České republiky tak, aby nevznikla újma na majetku nebo životě a zdraví osob a nesmí používat látky, postupy, materiály a zařízení poškozující životní prostředí výpary, hlukem a vibracemi anebo jinak, nad hranici přípustnou podle příslušných norem účinných na území České republiky.

### Nájemce se zavazuje dodržovat Pravidla provozu tak, aby byla zabezpečena ochrana Budovy, majetek v Budově a také životy a zdraví osob zdržujících se v Budově anebo v jeho blízkosti.

### Nájemce na sebe přebírá veškeré povinnosti (a odpovědnost) vyplývající ze všeobecně závazných právních předpisů v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany (BOZP a PO), ve smyslu, kterých bude zabezpečovat BOZP a PO v Prostorách.

### Nájemce na sebe přebírá odpovědnost a odpovídá za dodržování všech přiměřených a potřebných opatření na zachování bezpečnosti a ochrany zdraví osob, které se budou v Době nájmu nacházet v Prostorách, jako i opatření na ochranu majetku nacházejícího se v Prostorách.

### Nájemce odpovídá za realizaci přiměřených opatření na ochranu Prostor před vloupáním a/nebo krádeží.

### Nájemce je povinen okamžitě hlásit přímo vedoucímu pracovníkovi bezpečnostní služby, zabezpečující ochranu Budovy, každou událost ohrožující bezpečnost osob i majetku v Prostorách a v Budově, příp. každý případ náznaku či pokusu o vydírání Nájemce.

## **Převod práv, podnájem a převod Smlouvy**

### Postoupení a podnájem Nájemcem: Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele udělovaného pro každý jednotlivý případ (i) nepostoupí (ani jinak nepřevede) svá práva či jakoukoli pohledávku ani nepřevede (či jinak nepřenese) své povinnosti vyplývající z této Smlouvy (ať už smluvně, ze zákona či jinak), nezastaví ani nezatíží, vcelku či zčásti, svá práva/nároky z této Smlouvy; (ii) nedá Prostory či jakoukoliv jejich část do podnájmu, ani jejich podnájem neumožní; (iii) nedovolí, aby Prostory nebo jakákoliv jejich část byly kromě Nájemce užívány jakoukoliv osobou pro účel zápisu sídla, poštovního doručování či jakýchkoliv jiných oprávnění; a/nebo (iv) nedovolí, aby Prostory či jakákoliv jejich část byly jakkoli užívány nebo jinak využívány jakýmkoliv jiným subjektem. V případě, hodlá-li Nájemce uzavřít smlouvu o podnájmu, musí získat předchozí písemný souhlas Pronajímatele před uzavřením takové smlouvy, když souhlas musí být dán jako souhlas s konkrétním zněním smlouvy o podnájmu (nebo jiné smlouvy), kterou hodlá Nájemce uzavřít. Jestliže výše uvedený způsob souhlasu nebyl dán, anebo Nájemce uzavřel smlouvu o podnájmu (popř. jinou smlouvu) v jiném znění, než bylo Pronajímatelem odsouhlaseno, je takto uzavřená smlouva neplatná.

### Pokud Nájemce přenechá Prostory anebo jejich část do dalšího podnájmu s předcházejícím písemným souhlasem Pronajímatele, budou se jakékoli úkony a činnost podnájemce považovat za úkony a činnost Nájemce (tj. i porušení a veškerá odpovědnost).

### Souhlas s jinými formami převodu: Pro účely čl. 8.5.1 se bude změna, doplnění nebo prodloužení podnájmu považovat za podnájem a smlouva o prodeji podniku, či jakékoliv jeho části, bude považována za převod této Smlouvy. Navíc, ustanovení čl. 8.5.1 se budou obdobně vztahovat na převod (ať jedním či více převody) většinového obchodního podílu/ většiny akcií Nájemce, jako kdyby takový převod většinového obchodního podílu/ většiny akcií Nájemce byl postoupením této Smlouvy. Výraz "převod/převody" bude zahrnovat i navýšení základního kapitálu, jehož důsledkem bude držení většinového obchodního podílu/ většiny akcií Nájemce osobou/osobami, která/které ke dni podpisu této Smlouvy většinový obchodní podíl/ většinu akcií Nájemce v držení nemá/nemají.

### Postoupení Pronajímatelem: Pronajímatel je oprávněn postoupit (nebo jinak převést) jakákoliv či veškerá svá práva (pohledávky) a převést povinnosti vyplývající z této Smlouvy (zejména včetně správy a provozování Budovy), a zastavit nebo zatížit, vcelku či zčásti, svá práva/nároky vyplývající z této Smlouvy (zejména včetně práva na Nájemné a/nebo jiné pohledávky podle této Smlouvy) ve prospěch třetí osoby. Nájemce dává podpisem této Smlouvy Pronajímateli souhlas k jakémukoliv takovému budoucímu převodu (postoupení) práv (pohledávek).

### Zástavní právo Pronajímatele: Pronajímatel je oprávněn zřídit ve prospěch třetí osoby zástavní právo (anebo uzavřít smlouvu o budoucím zřízení zástavního práva) na věci a pohledávky, na které Pronajímateli vzniklo z titulu této Smlouvy (anebo vznikne) právo vůči Nájemci. Nájemce podpisem této Smlouvy dává Pronajímateli souhlas k takovému zřízení zástavního práva na výše uvedené věci a pohledávky.

### Změna osoby vlastníka Budovy: Jestliže dojde ke změně vlastnictví k Budově (popř. jakékoli části, včetně např. Prostor), vstupuje nabyvatel vlastnického práva k Budově do právního postavení Pronajímatele jako vlastníka a právní postavení Nájemce se nemění. Pronajímatel ani Nájemce nejsou oprávněni z tohoto důvodu Smlouvu ukončit.

## **Vrácení Prostor**

### Vrácení Prostor: Nájemce je povinen na vlastní náklady ke Dni uplynutí:

#### vyklidit Prostory a odstranit z nich jakýkoli svůj hmotný majetek;

#### odstranit z Prostor všechny Úpravy;

#### odborným způsobem opravit a odstranit jakékoli škody na Prostorách způsobené Nájemcem anebo vyklízením majetku Nájemce a odstraňováním Úprav, a to tak, aby stav Prostor v Den uplynutí odpovídal stavu (s přihlédnutím k běžnému opotřebení), ve kterém Nájemce Prostory převzal;

#### odevzdat Pronajímateli písemný protokol o vrácení Prostor řádně podepsaný Nájemcem, spolu se všemi klíči/přístupovými kartami od Prostor, v opačném případě je Pronajímatel oprávněn vyměnit všechny zámky či obdobná zařízení na účet Nájemce.

### Porušení povinnosti vrátit Prostory: Pokud Nájemce řádně a včas nesplní svou povinnost vrátit Pronajímateli Prostory podle čl. 8.6.1 této Smlouvy, tak platí, že uplynutím třetího (3) pracovního dne následujícího po dni, kdy Nájemce nesplnil tuto povinnost, se Prostory považují za odevzdané Pronajímateli. Jestliže Nájemce nesplní povinnosti vymezené výše v čl. 8.6.1, všechny věci včas z Prostor neodstraněné (včetně Úprav), nacházející se v Prostorách, přešly do vlastnictví Pronajímatele.

## **Další práva a povinnosti Stran**

### Užívání Prostor: Nájemce je povinen užívat Prostory a provozovat v nich svoji činnost a užívat Společné prostory v souladu s touto Smlouvou a jejími přílohami, aplikovatelnými platnými právními předpisy (včetně technických norem), a to v souladu s Oprávněními, která určují podmínky provozu v prostorách, to vše tak, aby Nájemce Pronajímateli a dalším nájemcům (popř. uživatelům) Budovy a třetím osobám nezpůsoboval újmu ani hrozbu vzniku újmy, neomezoval jejich činnost v Budově a nepoškozoval či jinak neohrožoval životní prostředí.

### Nájemce dodržuje Instrukce, přičemž Pronajímatel si vyhrazuje právo na změnu existujících Instrukcí. Veškeré Instrukce, trvalé a dočasné (sezónní) jsou oznamovány Nájemci doručením. Pronajímatel bude Nájemce také informovat o záměru zásadně změnit či doplnit Instrukce. Nájemce souhlasí s tím, že zveřejněním Instrukcí se tyto stávají přílohou a závaznou součástí této Smlouvy.

### Provoz Nájemce: V Den otevření Nájemce zahájí a následně bude po celou Dobu nájmu nepřetržitě v otevíracích hodinách stanovených níže v čl. 8.7.12, provozovat v Prostorách Povolené užívání.

### Pronajímatel je oprávněn vyklidit Budovu či Prostory z bezpečnostních důvodů či z důvodů cvičné evakuace Budovy. U požadované zákonem i v průběhu otevíracích hodin a za tímto účelem i znemožnit přístup do Budovy anebo Prostor.

### Pokud dojde k přerušení provozu Budovy anebo znemožnění přístupu do Prostor z důvodu, který není na straně Pronajímatele (zejména bezpečnostních důvodů či důvodů cvičné evakuace požadované zákonem), nezakládá tato skutečnost právo Nájemce na jakékoli neplnění z jeho strany nebo slevu na Nájemném podle této Smlouvy.

### Prohlídky Pronajímatele: Nájemce umožní Pronajímateli vykonat odbornou prohlídku Prostor během obvyklých hodin pracovního dne, a to i v doprovodu jiných osob, zejména z důvodu kontroly zařízení a příslušenství Prostor, zjištění způsobu jejich užívání, jako i přípravy a provádění potřebných Úprav a oprav Budovy a Prostor a odstraňování jakýchkoli škod, havárií anebo jiné překážky. Nájemce zajistí, aby v odůvodněných případech Pronajímatel mohl bezodkladně vstoupit do Prostor i v jeho nepřítomnosti. Nájemce proto odevzdá Pronajímateli nejpozději ke dni podpisu této Smlouvy veškeré přístupové klíče/karty a současně přístupové kódy příslušných zabezpečovacích zařízení, umožňující Pronajímateli možnost přímého vstupu. Nájemce učiní to samé před výměnou jakékoliv zámkové vložky a/nebo přístupového klíče/karty do Prostor. V případě nesplnění některé z uvedených povinností odpovídá Nájemce za všechny Pronajímateli v té souvislosti vzniklé újmy.

Pronajímatel je zároveň oprávněn využívat parkovací plochy patřící k Budově za účelem, který aktuálně považuje za vhodný pro podporu provozu Budovy, a to bez toho, že by si Nájemce uplatňoval jakékoli nároky vůči Pronajímateli.

### Nemožnost užívání Prostor: Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu informovat Pronajímatele o veškerých skutečnostech bránících řádnému užívání Prostor a/nebo Společných prostor.

### Skladba nájemců: Pronajímatel neodpovídá za to, že v Budově jsou zastoupeni určití nájemci (popř. podnájemci) anebo určité obchodní obory (komodity).

### Rekonstrukce: Pronajímatel bude kdykoliv během Doby nájmu oprávněn provádět jakékoliv rozšíření, rekonstrukci anebo renovaci Budovy a tyto činnosti budou moci probíhat při užívání Prostor Nájemcem. Nehledě na provádění jakýchkoliv uvedených prací, Nájemce nebude oprávněn proti provádění takových prací ničeho namítat, anebo, s výjimkou případů, kdy by tak stanovila zákonná ustanovení, od kterých se nelze odchýlit, nárokovat jakoukoliv slevu z Nájemného a/nebo Provozních nákladů za období, kdy takové práce probíhaly.

### Limity zatížení: Nájemce nepřipevní na stěny, stropy nebo jiné místo v Prostorách zařízení nebo vybavení, které by mohlo představovat nepřiměřeně velkou nebo neobvyklou zátěž, ani nezatíží podlahu více než 500 kg na m² a nebude přemísťovat těžké předměty (trezory, strojová zařízení atd.) v Prostorách bez předchozího písemného a kdykoli odvolatelného souhlasu Pronajímatele.

### Skladování zboží v Prostorách: Nájemce nebude ukládat či skladovat své zboží či jiné předměty ve Společných prostorách mimo místa k tomu určená.

### Umístění reklamních tabulí: Změny Nájemce související s externím vzhledem Prostor nebo Budovy (umístění plakátů, reklamních ploch, různých nápisů a jiných věcí Nájemce na/ve výkladu, stěnách a fasádě Budovy nebo jinde), jako i prodej, prezentace zboží a rozmístění reklamních předmětů mimo Prostory, podléhají předchozímu písemnému souhlasu Pronajímatele.

### Nájemce zabezpečí, aby výklady Prostor a/nebo Budovy nebyly esteticky znehodnoceny materiálem, zbožím nebo jinými věcmi Nájemce a nepůsobily újmu na estetickém vzhledu interiéru nebo exteriéru.

### Úklid Prostor: Nájemce zabezpečí řádný úklid Prostor (včetně výkladních skříní) na vlastní náklady, a to kdykoliv je to nezbytné (a vždy, když tak opodstatněně požaduje Pronajímatel). Nájemce udržuje Prostory (včetně exteriéru výloh a reklamních nápisů) v čistém, uklizeném, uspořádaném, hygienickém a bezpečném stavu (včetně pravidelného malování dle přiměřené potřeby) a zajišťovat veškeré dodávky, materiál a vybavení nezbytné pro udržení takového stavu Prostor. Pokud bude Doba nájmu prodloužena podle této Smlouvy, Nájemce přiměřeně zrenovuje interiér Prostory.

### Likvidace odpadu, zásobování: Nájemce dodržuje Instrukce, popř. jiná nařízení Pronajímatele ohledně zabezpečení likvidace odpadu a způsobu zásobení obchodního provozu v Prostorách.

### Provoz Prostor: Nájemce je povinen Prostory řádně provozovat, což znamená zejména:

#### Nájemce nesmí (a to z jakéhokoli důvodu) zastavit provoz v Prostorách, resp. svou činnost v nich, po dobu delší než 3 dny v průběhu kalendářního roku (výjimky, např. z důvodu přestavby Prostor si musí Nájemce s Pronajímatelem předem písemně odsouhlasit; výjimky z důvodu havárie takové neprovozování nepředstavují);

#### Nájemce je povinen dodržovat minimální otevírací hodiny stanovené pro kavárnu takto: denně od 8:00 do 20:00 hodin. Krátkodobé uzavření jakékoli části Prostor (např. z důvodu přestávky na oběd, inventury, sanitárních dnů, provozního volna atd.) není přípustné, přičemž právo Nájemce podle tohoto článku neprovozovat Prostory max. 3 dny v průběhu kalendářního roku, tím zůstává zachované. Pronajímatel je oprávněn upravit otevírací hodiny Nájemce i ostatních jednotlivých nájemců Budovy jednostrannou Instrukcí, a to bez vzniku jakéhokoliv nároku Nájemce vůči Pronajímateli;

#### Nájemce musí zabezpečovat kvalitní nabídku anebo kvalitní služby prostřednictvím kvalifikovaného, vstřícného personálu a dbát na to, aby Prostory byly způsobilé k řádnému provozu (čistota a pořádek, přiměřené osvětlení a jeho dostatečná intenzita při vstupu do Prostor, topení, klimatizace atd.);

#### sortiment nabídky Nájemce musí svou rozmanitostí, šíří, aktuálností a rozsahem odpovídat minimálně úrovni nabídky v jiných provozovnách Nájemce na území ČR;

#### ceny Nájemcem nabízeného zboží nesmí překračovat úroveň cen v jiných provozovnách Nájemce na území ČR;

#### Nájemce je povinen v průběhu doby od doručení odstoupení druhé Straně do dne jeho účinnosti (je-li toto relevantní), v průběhu 90 dnů před ukončením Doby nájmu anebo v průběhu doby od uzavření dohody o skončení nájmu mezi Stranami, do Dne uplynutí, akceptovat právo Pronajímatele umístit na výklad Prostor (popř. jejich jinou část) oznámení ve formě dle uvážení Pronajímatele, o tom, že Prostory jsou Dnem uplynutí k dispozici na přenechání do nájmu;

#### Nájemce zajistí v Prostorách možnost bezhotovostního platebního styku prostřednictvím POS terminálu a bude akceptovat běžné platební karty;

#### Nájemce je povinen při své činnosti v Budově dodržovat Pravidla provozu, právní předpisy, Instrukce a pravidla slušného chování, což znamená mj., že: (a) nebude úmyslně nebo soustavně nebo ve větším rozsahu tato pravidla a Instrukce porušovat; a (b) nebude si počínat tak, aby porušením Instrukcí (byť z nedbalosti, případně jen v malém rozsahu či ojediněle) anebo jakýmkoli úkonem v rozporu s touto Smlouvou, právními předpisy nebo pravidly slušného chování způsobil škodu třetí osobě, příp. škodu nebo vážné překážky při provozu Budovy; a

#### za účelem osvětlení Prostor včetně světelné reklamy Prostor (a to i mimo otevírací dobu v případě, že Pronajímatel upraví dobu trvání takové povinnosti pro jakékoli nájemce či podnájemce), Nájemce zpřístupní Pronajímateli bez jakýchkoli omezení spínač, který reguluje vypnutí a zapnutí osvětlení Prostor včetně případné světelné reklamy.

### Limity hluku: Nájemce zajistí, aby intenzita hlučnosti při činnostech Nájemce v Prostorách, nepřekročila některou z následujících hodnot:

70 dBL Aeq Ih

85 dBL Amax.fast

### Média a služby: Pronajímatel zabezpečí, aby byly v průběhu celé Doby nájmu do Prostor dodávány anebo byly Nájemci k dispozici v Budově jako celku následující média a služby:

##### elektrická energie (220 V a/nebo 380 V);

##### studená voda;

##### odvod odpadních vod;

##### centrální vzduchotechnika;

##### centrální samočinný hasicí systém;

##### centrální požární poplašný systém;

##### elektrické osvětlení Společných prostor Budovy;

##### úklid a údržba Společných prostor Budovy;

##### centrální odvoz odpadu;

### Pronajímatel nezaručuje nepřerušenost dodávek energií a služeb prostřednictvím třetích osob a z tohoto důvodu nemůže Nájemci vzniknout nárok např. na slevu z Nájemného, Provozních nákladů anebo náhradu škody.

### V případě, že Pronajímatel zavinil přerušení dodávky energií a služeb dodávaných třetími osobami a dodávka energií a služeb nebyla obnovena do 24 hodin, je Nájemce oprávněn vůči Pronajímateli uplatňovat nárok na náhradu škody. V ostatních případech je Nájemce oprávněn nárokovat náhradu škody vůči Pronajímateli pouze v rozsahu výše náhrady takto vzniklé škody, která byla pravomocným rozhodnutím příslušného soudu přiznána Pronajímateli vůči třetí osobě dodávající energie anebo služby.

### Prodlení Nájemce: Nájemce je v prodlení se splněním jakékoli povinnosti podle této Smlouvy, jestliže takovou povinnost nesplnil řádně a včas (včetně úhrady pod správným variabilním symbolem uvedeným v příslušném daňovém dokladu) a není nutná jakákoli výzva (upomínka) Pronajímatele na splnění takové povinnosti, není-li v této Smlouvě uvedeno jinak.

### Změna označení Budovy: Rozhodne-li Pronajímatel o změně označení Budovy, Nájemci z tohoto titulu nenáleží žádná náhrada, ani plnění a nemá právo ukončit Smlouvu.

### Omezení dodávek: Pronajímatel neodpovídá za omezení jakýchkoli dodávek, popř. jakákoli omezení, která vyplývají z právních přepisů nebo rozhodnutí orgánů státní správy a samosprávy (je-li toto relevantní), jejichž účinnost nastala po uzavření Smlouvy. Jestliže si je Nájemce vědom takového omezení a /nebo takového omezení nastanou na základě změny právních předpisů nebo rozhodnutí výše uvedených orgánů, nenáleží Nájemci žádné nároky vůči Pronajímateli.

### Omezení zásobování: Pronajímatel není odpovědný za jakékoli omezení zásobování Nájemce, jako i omezení příjezdu zásobovacích dodávek Nájemce do Budovy anebo Prostor.

### Zúžení Povoleného užívání: Nájemce nesmí zúžit bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele rozsah Povoleného užívání, resp. výkon své činnosti v Prostorách, a to tak, aby to mohlo ovlivnit právní vztah založený touto Smlouvou.

### Registrace Nájemce k DPH: Nájemce je povinen být po celou Dobu nájmu registrovaným subjektem pro účely daně z přidané hodnoty na území ČR. V případě porušení jakékoliv z povinností Nájemce uvedených v předcházející větě uhradí Nájemce Pronajímateli veškerou přímou i nepřímou škodu vzniklou Pronajímateli v důsledku takového porušení v plném rozsahu, a to zejména (i) částku ve výši DPH z plnění přijatých Pronajímatelem, u nichž z tohoto důvodu nebude moci uplatnit nárok na odpočet DPH dle § 72 Zákona o dani; (ii) částku ve výši DPH z plnění přijatých Pronajímatelem, u nichž z tohoto důvodu dojde ke snížení nároku na odpočet DPH dle § 76 Zákona o dani; (iii) částku ve výši vyrovnání odpočtu DPH dle § 77 Zákona o dani a (iv) částku ve výši úpravy odpočtu DPH dle § 78 a násl. Zákona o dani, kterou bude Pronajímatel z tohoto důvodu povinen odvést správci daně a dále jakékoliv související penále či sankční platby.

### Oznámení platební neschopnosti nebo sporů: Nájemce oznámí Pronajímateli existenci jakýchkoliv řízení ohledně platební neschopnosti vedených proti němu, anebo existenci jakéhokoliv obdobného soudního či jiného právního postupu či řízení (včetně správních) zahájeného proti Nájemci, jejichž hodnota přesahuje CZK 1.000.000,- a to do 15 dnů od jejich zahájení.

### Důvěrnost: Nájemce se dále zavazuje zacházet s veškerými informacemi z této 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. Takové zveřejnění Nájemce Pronajímateli bezodkladně oznámí.

# Ukončení smlouvy

## Zánik nájmu: Nájem zaniká pouze z těchto důvodů:

1. dohodou Stran;
2. zánikem Budovy jako celku nebo zánikem Prostor;
3. zánikem Nájemce bez právního nástupnictví; anebo
4. výpovědí Smlouvy.

## Výpověď Pronajímatele: Pronajímatel může Smlouvu vypovědět, nastane-li, byť jednotlivě, Případ porušení ze strany Nájemce podle této Smlouvy, tím, že:

##### Nájemce neuhradí jakoukoliv platbu Nájemného nebo jakýkoliv jiný splatný finanční závazek podle této Smlouvy a takové porušení bude trvat alespoň po dobu 3 Pracovních dnů po obdržení oznámení Pronajímatele o takovém porušení. Pokud však Pronajímatel kdykoli během jakéhokoliv 12-měsíčního období Doby nájmu Nájemce alespoň dvakrát (2.) na porušení jakéhokoli finančního závazku upozornil, shora uvedené oznámení o porušení již nebude třeba a jakékoli další porušení splatného finančního závazku Nájemce bude považováno za Případ porušení;

##### Nájemce neuzavře nebo nebude udržovat v platnosti jakýkoliv sjednaný druh pojištění (anebo Pronajímateli řádně existenci takového pojištění neprokáže) a takové porušení bude trvat alespoň po dobu 5 Pracovních dnů po obdržení oznámení Pronajímatele o takovém porušení;

##### Nájemce nedoplní do 15 Pracovních dnů od doručení výzvy Nájemci, částku Zajištění do výše požadované touto Smlouvou;

##### Nájemce používá Prostory v rozporu s Povoleným užíváním;

##### Nájemce postoupí či jakkoli převede jakékoliv ze svých práv či povinností vyplývajících z této Smlouvy, zastaví či jinak zatíží své nároky z této Smlouvy, anebo dá Prostory, či jakoukoliv jejich část, do podnájmu v rozporu s ustanoveními čl. 8.5 této Smlouvy;

##### Nájemce způsobí v Prostorách a/nebo v Budově či na jeho zařízení podstatnou škodu a taková škoda nebude Nájemcem (výlučně na jeho náklady) během přiměřené lhůty určené písemně Pronajímatelem zcela opravena či odstraněna;

##### vůči Nájemci dojde k podání návrhu na zahájení insolvenčního řízení z důvodu jeho úpadku či hrozícího úpadku nebo bude na Nájemcovu ochranu vyhlášeno moratorium či podán návrh na vydání předběžného opatření či ustanovení předběžného správce na majetek Nájemce;

##### je prohlášena likvidace nebo zánik Nájemce;

##### Nájemce pozbude (z jakéhokoliv důvodu) jakékoliv z Oprávnění (včetně licencí k užívání obchodního názvu uvedeného v této Smlouvě) nebo přestane obchodní činnost předpokládanou Povoleným užíváním v Prostorách fyzicky provozovat;

##### Nájemce či jeho zaměstnanci a/nebo dodavatelé poruší jakoukoliv povinnost vyplývající z Pravidel provozu;

##### Nájemce nesplní jakoukoliv svou jinou povinnost (např. ve vztahu k provádění Úprav či převzetí Prostorů), nebo nedodrží prohlášení či podmínku podle této Smlouvy a takové porušení nenapraví do 10 Pracovních dnů po obdržení oznámení Pronajímatele Nájemci o takovém porušení, anebo pokud je dané porušení takové povahy, že ve shora uvedené lhůtě být zcela napraveno nemůže, popř. Nájemce v uvedené lhůtě nezahájí veškeré kroky (popřípadě po jejím uplynutí nebude pečlivě směřovat k dokončení takových kroků) nezbytné k nápravě takového porušení; nebo

##### Nájemce poruší jakoukoliv svoji povinnost dle čl. 8.3.8 této Smlouvy, zejména včetně povinnosti řádně a/nebo včas dokončit Práce Nájemce nejpozději do Dne otevření.

1. Nastane-li Případ porušení podle čl. 9.4, má Pronajímatel následující práva:

##### právo vypovědět Smlouvu; a zároveň

##### právo požadovat po Nájemci smluvní pokutu (dále jen „**Pokuta**“) za každý jednotlivý Případ porušení ve výši osminásobku v té době aktuálního měsíčního Nájemného, přičemž

##### uplatnění nároku Pronajímatele na Pokutu a právo vypovědět Smlouvu není nikterak vzájemně podmíněno.

1. Výpověď Nájemce: Nájemce může Smlouvu vypovědět pouze nastane-li, byť jednotlivě, jeden z následujících případů:

##### vstupu Pronajímatele do likvidace nebo prohlášení úpadku, nebo moratorium na majetek Pronajímatele nebo zamítnutí návrhu na prohlášení konkurzu z důvodu nedostatku majetku, nebo

##### nemožnost používat Prostory z důvodu výhradně na straně Pronajímatele po dobu delší než 6 měsíců,

##### ztráta Oprávnění Nájemcem bez jeho zavinění, přičemž takové Oprávnění nenabude Nájemce ani v nápravné době 3 měsíců a Nájemce vyvinul veškerou snahu za účelem získání ztraceného Oprávnění, kterou lze po něm spravedlivě požadovat.

1. Oznámení o výpovědi: V Případě porušení je Pronajímatel oprávněn (kromě dalších práv či prostředků přiznaných Pronajímateli právními předpisy) písemně oznámit Nájemci, podle své volby a kdykoliv po takovém výskytu, výpověď Smlouvy s okamžitou účinností, a to ke dni doručení takové výpovědi Nájemci. Pokud Pronajímatel takové oznámení o výpovědi Nájemci doručí, Smlouva k takovému dni jeho účinnosti pozbude platnosti a Doba nájmu a veškerá práva Nájemce podle této Smlouvy skončí, jako kdyby den účinnosti výpovědi byl aktuálním Dnem uplynutí. Navíc, veškeré Nájemné a jakékoliv další finanční závazky splatné na základě této Smlouvy ke dni takového předčasného ukončení se stanou ze strany Nájemce Pronajímateli okamžitě splatnými.

Výpověď Smlouvy se nedotýká práv a povinností vyplývajících z této Smlouvy, které vznikly do dne účinnosti výpovědi a dále nároku na náhradu újmy a na smluvní pokuty dohodnuté v této Smlouvě jako i způsob řešení sporů mezi Stranami. Strana, které druhá Strana přede dnem účinnosti výpovědi oprávněně poskytla plnění, není povinna toto plnění vrátit.

1. Sankce za porušení nepeněžitých povinností uložených Smlouvou: Pokud Nájemce poruší jakoukoliv svou nepeněžitou povinnost uvedenou v **Příloze 3** této Smlouvy, potom Nájemce uhradí Pronajímateli na výzvu smluvní pokutu za jakékoliv takové porušení Nájemce uvedenou v takové **Příloze 3** této Smlouvy (bez omezení práva Pronajímatele domáhat se náhrady škod).

# Závěrečná ustanovení

## Nemožnost plnění: Tato Smlouva a závazek Nájemce platit Nájemné a Provozní náklady podle této Smlouvy a plnit veškeré další povinnosti Nájemce podle této Smlouvy nebudou dotčeny nebo vyloučeny tím, že Pronajímatel nemusí být schopen v přiměřené lhůtě plnit jakékoliv ze svých povinností vyplývajících z této Smlouvy, z důvodu nehody či z jakékoliv jiné příčiny, za kterou není Pronajímatel odpovědný, anebo z důvodu jakýchkoliv právních povinností či z důvodu nouze.

## Jazyk Smlouvy: Tato Smlouva je vyhotovena v českém jazyce.

## Rozhodné právo: Tato Smlouva a jakékoliv spory z ní vzniklé se řídí právními předpisy České republiky, zejména Zákonem.

## Řešení sporů: Jakékoliv spory vzniklé z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní budou předmětem jednání mezi Stranami. Pokud se Stranám po přiměřeném úsilí, a v každém případě do 10 Pracovních dnů od vzniku sporu, nepodaří spor vyřešit, pak bude takový spor vzniklý z/nebo v souvislosti s touto Smlouvou, či jejím porušením, ukončením nebo neplatností, budou rozhodovány s konečnou platností obecným soudem České republiky.

## Oddělitelnost jednotlivých článků Smlouvy: Pokud bude jakékoliv ustanovení této Smlouvy prohlášeno za neplatné, neúčinné nebo nevynutitelné, potom tím zbývající veškerá ostatní ustanovení této Smlouvy nebudou dotčena a zůstanou v platnosti, účinnosti a vynutitelná v nejširším rozsahu přípustném právními předpisy. Strany se tímto zavazují nahradit neplatná, neúčinná nebo nevynutitelná ustanovení novými, jež budou svým významem co nejbližší neplatným, neúčinným nebo nevynutitelným ustanovením.

## Neuspokojené nároky: Bez ohledu na ukončení této Smlouvy z jakéhokoli důvodu, zůstanou veškerá neuspokojená práva a nároky (a jim odpovídající povinnosti) vyplývající z této Smlouvy v platnosti a přetrvají ukončení této Smlouvy.

## Úplnost smlouvy: Tato Smlouva obsahuje úplnou dohodu Stran a neexistují žádná jiná ujednání, ať už ústní či písemná, která by upravovala předmět této Smlouvy, anebo pokud taková ujednání existovala, jsou tímto zrušena a v plném rozsahu nahrazena touto Smlouvou. Jakákoliv změna či doplnění této Smlouvy musí mít písemnou formu a listinnou podobu a musí být podepsána oběma Stranami, resp. jejich oprávněnými zástupci a označena jako „dodatek“.

## Vzdání se práva: Skutečnost, že Pronajímatel neusiluje o náhradu újmy či jiné právo vyplývající ze vzniklé újmy či právo na uplatnění sankce za porušení nebo netrvá na důsledném splnění jakékoliv povinnosti, prohlášení či podmínky této Smlouvy a/nebo Pravidel provozu neznamená, že následné jednání (které by jinak nesporně představovalo porušení této Smlouvy a/nebo Pravidel provozu), nebude považováno a nebude mít účinek prvotního porušení, a žádné takové vyvázání z povinnosti nebude předpokládáno, resp. bude účinné, pouze pokud bude vyjádřeno pro každý jednotlivý případ písemně.

## Interpretace: Nadpisy v této Smlouvě jsou použity pouze pro přehlednost a orientaci.

## Vylučující klauzule: Strany se tímto výslovně dohodly a potvrzují, že pro účely této Smlouvy se nepoužijí žádná ustanovení Zákona, umožňující jakékoliv ze stran odstoupit či vypovědět nebo jinak předčasně ukončit tuto Smlouvu a strany také potvrzují, že tuto Smlouvu bude možné předčasně ukončit výlučně podle podmínek uvedených v této Smlouvě (včetně zejména toho, že Nájemce ani Pronajímatel nejsou oprávněni vypovědět nebo jinak ukončit tuto Smlouvu pouze z důvodu, že se změní okolnosti, z nichž strany při uzavření této Smlouvy zřejmě vycházely do té míry, že po Nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval). Strany tímto prohlašují, že podpisem této 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 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, 2208, 2209, § 2210 odst. 3, 2220 odst. 1 druhá věta, 2221 odst. 2, 2222, 2223, 2226 odst. 2, 2285, 2290, 2304, 2311, 2314, 2315 a 2913 odst. 2 Zákona. Strany výslovně souhlasí s tím, že případná námitka podaná Nájemcem dle § 2314 odst. 1 Zákona nezakládá právo Nájemce dále užívat Prostory po dni, ke kterému nájem zanikl v důsledku výpovědi či odstoupení Pronajímatele. Žádné zvyky či obyčeje, vzájemná praxe na základě této Smlouvy ani obchodní zvyklosti nebudou v žádném ohledu (např. interpretace nebo založení práv/povinností) považovány za právně relevantní ve vztahu k této Smlouvě.

## Zákaz započtení: Nebude-li Zákon požadovat jinak, Nájemce tímto potvrzuje, že jeho povinnosti podle Smlouvy představují povinnosti Nájemce, které jsou nezávislé na jakýchkoliv jeho povinnostech podle jakékoliv jiné smlouvy či dohody (ať již písemné či ústní), které může být Nájemce stranou. Veškeré částky splatné Nájemcem ve prospěch Pronajímatele podle této Smlouvy budou uhrazeny bez jakéhokoliv započtení či srážky či zadržení jakéhokoliv druhu.

## Doručování: Doručování pro účely této Smlouvy se považuje za platné a účinné, jestliže je doručeno na poslední známou adresu příslušné Strany, tj. adresu, která byla danou Stranou oznámena, nebo která vyplývá ze vzájemné komunikace mezi stranami (přičemž ke dni podpisu této Smlouvy se za takovou adresu Nájemce považuje doručovací adresa uvedená v záhlaví této Smlouvy). Strany se zavazují vzájemně si písemně oznamovat změnu sídla nebo korespondenční adresy bez zbytečného odkladu. Doručování Nájemci je považováno za řádné, i když je doručeno na adresu Nájemce v Prostorách, ale i uplynutím 3. Pracovního dne po uložení doručované zásilky na poště v případě, že Nájemce nebo osoba nacházející se v Prostorách, o které Pronajímatel nevěděl, že není oprávněna jednat jménem Nájemce, nepřevezme zásilku doručovanou v souladu s tímto článkem. Jakákoli zásilka je považována za řádně doručenou i v případě, že Strana, které je zásilka doručována, odmítne zásilku převzít, a to dnem takového odmítnutí.

## Právní nástupnictví: Tato Smlouva bude zavazovat a opravňovat Pronajímatele a Nájemce a jejich příslušné právní nástupce a povolené postupníky.

## Platnost a účinnost Smlouvy: Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu Stranami. Smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 obdrží Pronajímatel a 1 Nájemce.

*[Podpisy Stran následují na další straně]*

Oprávněné osoby Pronajímatele a Nájemce podepsaly tuto Smlouvu následujícího dne, měsíce a roku:

V Brně dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Za Pronajímatele:

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

Jméno: Prof. Ing. Petr Němeček, DrSc.

Funkce: předseda představenstva

V Brně dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Za Nájemce:

[\*]:

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

Jméno: [\*]

Funkce: [\*]

**Příloha 1**

**Plán Budovy a Prostor**

(Odpovídá příloze č. 4 a 5 zadávací dokumentace)

**Příloha 2**

**Společné provozní náklady**

Společné provozní náklady placené nájemci Budovy způsobem a v režimu uvedeným v článku 6 Smlouvy jsou zejména:

náklady na dodávky služeb:

* pokrytí WIFI,
* odvoz a likvidace odpadu.

**Příloha 3**

**Seznam smluvních pokut**

V případě porušení Nájemcem (či jeho zaměstnanci nebo dodavateli) jakéhokoliv následujícího nepeněžitého závazku podle této Smlouvy, Nájemce uhradí Pronajímateli na výzvu následující smluvní pokuty (aniž by tím bylo omezeno právo Pronajímatele domáhat se náhrady škody a dalších práv podle této Smlouvy či podle příslušných ustanovení právních předpisů) splatné na základě každého jednotlivého porušení takové výše uvedené povinnosti a opakovaně za každý den jakéhokoliv takového porušení:

* + - * 1. v případě užívání Prostor pro jiné než Povolené užívání, smluvní pokutu ve výši CZK 5.000,- za každé takové porušení;

* + - * 1. v případě porušení jakékoliv povinnosti týkající se provádění a/nebo odstraňování Úprav v Prostorách, smluvní pokutu ve výši CZK 5.000,- za každé takové porušení;
        2. v případě porušení povinnosti provádět opravy a údržbu Prostor, včetně povinnosti provádět příslušné technické revize a pravidelné kontroly podle podmínek této Smlouvy, smluvní pokutu ve výši CZK 5.000,- za každé takové porušení;

* + - * 1. v případě porušení povinnosti nevystavit nebo neumístit žádný materiál, zboží nebo jiné předměty kdekoliv mimo Prostory, smluvní pokuta ve výši CZK 5000,- za každé takové porušení;

* + - * 1. v případě porušení v Den otevření v Prostorách zahájit v plném rozsahu řádný prodej a poté mít otevřeno pro veřejnost dle ustanovení této Smlouvy, smluvní pokuta ve výši CZK 5.000,‑ za každé takové porušení;
        2. v případě porušení povinnosti dodržovat pravidla bezpečnostní a požární ochrany Prostor a Budovy, smluvní pokuta ve výši CZK 5.000,- za každé takové porušení;
        3. v případě porušení povinnosti zajistit technické revize a pravidelné prohlídky technického zařízení Nájemce umístěného v Prostorách, smluvní pokuta ve výši CZK 5.000,- za každé takové porušení;
        4. v případě porušení povinnosti zdržet se prodeje jízdenek mimoměstské autobusové dopravy, smluvní pokuta ve výši CZK 5.000,- za každé porušení.