

Příloha č. 11

Požadavky na Nájemní smlouvy

Komerční prostory budou pronajímány za podmínky, že jejich využití:

- a) je v souladu se všemi obecně závaznými právními předpisy;
- b) je v souladu se všemi Povoleními;
- c) neomezí poskytování Služeb a užívání Budovy; a
- d) nenaruší veřejný pořádek.

Poskytovatel nesmí přenechat Komerční prostory do užívání Nájemcům za účelem:

- a) provozování kasina nebo jakéhokoli typu herny;
- b) provozování tržnice s výjimkou vánočních, Velikonočních a podobných akcí;
- c) provozování zastavárny nebo provozovny obdobného typu,
- d) provozování jakékoli činnosti, která je v rozporu s dobrými mravy nebo narušuje poklidné užívání Prostor radnice se zohledněním obsahu činností Městské části.

Nájemní smlouva mezi Objednatelem a Nájemcem bude splňovat následující požadavky:

- nájemné nesmí být nižší než:
 - 225 Kč/m² za měsíc u hypermarketu;
 - 250 Kč/m² za měsíc u Komerčních prostor o výměře nad 1.000m²;
 - 350 Kč/m² za měsíc u Komerčních prostor o výměře 200m² až 1.000m²;
 - 300 Kč/m² za měsíc u administrativních prostor;

Výše uvedené minimální nájemné bude upravováno pravidelně každý rok vždy od 1. dubna na základě průměrného ročního indexu spotřebitelských cen ČSU za předchozí kalendářní rok, který končí 31. prosince předchozího roku. Index spotřebitelských cen je vyhlášován Českým Statistickým Úřadem. Pokud index spotřebitelských cen přestane existovat, bude minimální nájemné upravováno na základě indexu, který jej nahradí. Pokud index spotřebitelských cen nebude nahrazen, bude minimální nájemné upravováno na základě indexu, který v dané době bude v obchodním styku obvykle užíván namísto indexu spotřebitelských cen. Poskytovatel bude bezodkladně Objednatele informovat o tom, že Český Statistický Úřad oznámí index spotřebitelských cen a doloží písemný návrh úpravy minimálního nájemného vycházející z aktuálního indexu spotřebitelských cen.

Indexace minimálního nájemného dle předchozího odstavce bude provedena také vždy při předložení Nájemní smlouvy nebo smlouvy o budoucí smlouvě nájemní k podpisu Objednateli.

V případě mimořádného výkyvu zde uvedené minimální výše nájemného od aktuálních tržních podmínek v oblasti pronájmu nebytových prostor se zde uvedené minimální výše nájemného upraví na návrh Poskytovatele, přičemž tento návrh musí podložen písemným posudkem Nezávislého experta v oblasti pronájmů nebytových prostor.

- přiměřenou indexaci nájemného způsobem odpovídajícím způsobu indexaci Odměny za Správu,
- stanovení účelu užívání Komerčních prostor ze strany Nájemce;
- Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou, přičemž, stanovená lhůta užívání Komerčních prostor nesmí být kratší než:
 - 15 let u hypermarketu;
 - 10 let u Komerčních prostor o výměře nad 1.000m²;
 - 3 roky u Komerčních prostor o výměře 200m² až 1.000m²;přičemž Nájemní smlouva bude obsahovat úpravu automatického systému prodlužování Nájemního vztahu;
- pronajaté Komerční prostory musí být Nájemcem uvedeny do aktivního provozu ke Dni otevření;
- stanovení povinnosti Nájemce uvést Komerční prostory po skončení Nájemní smlouvy do původního stavu, nebude-li dohodnuto jinak;
- povinnost Nájemce hradit přiměřený podíl poměrně dle výměry Komerčního prostoru užívaného Nájemcem za poskytování Provozních služeb;
- povinnost Nájemce hradit přiměřený podíl poměrně dle výměry Komerčního prostoru užívaného Nájemcem za poskytování Správy v tomto rozsahu:
 - řízení Budovy, kontroly a reportingu;
 - technické zajištění provozu Budovy;
 - marketingová presentace Budovy;
 - příprava a dozor nad prováděním Provozních služeb,
 - vedení účetnictví;
- povinnost Nájemce hradit přiměřený podíl za média spotřebovaná ve společných částech Budovy a zálohy na úhradu vlastní spotřeby médií Nájemcem, přičemž medii se rozumí zejména:
 - elektřina,
 - plyn,
 - vodné,
 - stočné,kdy v případě samostatně měřitelných médií se bude každoročně hradit rozdíl mezi zálohovými platbami a skutečnou spotřebou.
- povinnost Nájemce sjednat a udržovat v platnosti a účinnosti po celou dobu Nájemního vztahu následující pojištění, vše na hodnotu náhrady, (i) odpovědnosti za škodu na životě, zdraví a majetku způsobené Objednateli či třetím osobám v souvislosti s činností Nájemce; a (ii) majetku Nájemce, Objednatele a třetích osob nacházejícího se v Komerčních prostorech;
- umožnění, aby Objednatel nebo jeho zástupce mohl vstupovat do pronajatých Komerčních prostor za účelem opatření nezbytných pro ochranu jeho práv, provádění nezbytných oprav Budovy nebo prohlídky Komerčních prostor, a zajištění možnosti, aby

Objednatel v nezbytných situacích (např. z bezpečnostních důvodů) mohl vstoupit do příslušných Komerčních prostor (např. poskytnutím sady klíčů).

Smluvní strany se dále dohodly, že Nájemní smlouva musí být ze strany Poskytovatele připravena s péčí řádného hospodáře a v souladu s obvyklými standardy na trhu. Smluvní podmínky Nájemní smlouvy nebudou obsahovat pro Objednatele extrémně nevýhodná ustanovení zjevně vybočující z přiměřeného standardu s úmyslem poškodit vlastníka Komerčních prostor.

Na Nájemní smlouvu se obdobně použijí příslušná ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, přičemž Objednatel bude v obdobném postavení jako pronajímatel a Nájemce v obdobném postavení jako nájemce.