

SMLOUVA O POSTOUPENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY VS 8011001110

Správa železnic, státní organizace

se sídlem: Praha 1, Nové Město, Dlážďená 1003/7, PSČ 110 00
zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 48384
zastoupena: Ing. Jakub Červenka, ředitel Odboru prodeje a pronájmu
bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX číslo účtu: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
IČO: 709 94 234
DIČ: CZ70994234
variabilní symbol: 8011001110

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

SUNKINS store s.r.o.

se sídlem: Americká 579/17, Vinohrady, 120 00 Praha 2
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 256059
zastoupena: Marta Nosková, jednatelka
bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX číslo účtu: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
IČO: 049 42 710
DIČ: CZ04942710

(dále jen „**Nájemce**“)

a

BODYBUILDERS s.r.o.

se sídlem: Na Folimance 2155/15, 120 00 Praha 2
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 327939
zastoupena: Ladislav Šmíd, jednatel
bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX číslo účtu: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
IČO: 089 43 559
DIČ: CZ08943559

(dále jen „**Nový nájemce**“)

(Pronajímatel, Nájemce a Nový nájemce, každý dále zvlášť též jen „**Smluvní strana**“ společně též také „**Smluvní strany**“)

Uzavírají podle § 1895 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“) tuto Smlouvu o postoupení smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání (dále jen „**Smlouva**“)

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Smluvní strany shodně prohlašují, že jsou oprávněny k právnímu jednání, že splňují všechny podmínky v této Smlouvě stanovené a jsou oprávněny tuto Smlouvu uzavřít a plnit závazky z ní plynoucí.
2. Pronajímatel uzavřel dne 8. 12. 2010 Nájemní smlouvu č. 11/10 o nájmu nebytových prostor v ulici Dlážďená, Praha 1 VS 8011001110 (dále jen „**Smlouva o nájmu**“). Dne 27. 4. 2016 uzavřel Pronajímatel s Nájemcem smlouvu o postoupení Smlouvy o nájmu, na jejímž základě vstoupil Nájemce do práv a povinností předchozího nájemce. K dnešnímu dni je tedy předmětem právního vztahu mezi Pronajímatelem a Nájemcem závazek Pronajímatele, který hospodaří po právu s výše uvedeným majetkem státu, pronajímat Nájemci nebytové prostory blíže specifikované v čl. I Smlouvy o nájmu, a to na dobu neurčitou za stanovené nájemné, za účelem provozování podnikatelské činnosti Nájemce.

3. Nový nájemce má zájem vstoupit do práv a povinností Nájemce založených Smlouvou o nájmu a smlouvou o postoupení Smlouvy o Nájmu ze dne 27. 4. 2016 za podmínek stanovených touto Smlouvou, s čímž Nájemce souhlasí. Pronajímatel, který hospodář po právu s výše uvedeným majetkem státu, touto Smlouvou uděluje souhlas k postoupení práv a povinností Nájemce ze Smlouvy o nájmu na Nového nájemce.

II. PŘEDMET SMLOUVY

1. Předmětem této Smlouvy je převod veškerých práv a veškerých povinností vyplývajících pro Nájemce ze Smlouvy o nájmu, z Nájemce na Nového nájemce, čímž Nový nájemce vstupuje do právního postavení Nájemce.
2. Nájemce prohlašuje, že mu nejsou známy skutečnosti, pro které by Nový nájemce odmítl převod práv a povinností a zavazuje se učinit veškeré kroky, které po něm lze spravedlivě požadovat, aby byla práva a povinnosti převedena na Nového nájemce.
3. Nový nájemce výslovně prohlašuje, že v případě, kdy by v souvislosti s převodem práv a povinností ze Smlouvy o nájmu vznikla Nájemci jakákoliv majetková škoda (tj. zejména v případě, pokud by Smluvní strana Smlouvy o nájmu požadovala po Nájemci uhrazení jakýchkoli plateb, smluvních pokut, náhrad škod) nebo v případě, že by Nájemce nemohl z důvodu převodu práv a povinností na Nového nájemce splnit některou z povinností uložených mu Smlouvou o nájmu, a z tohoto důvodu po něm byly uplatňovány jakékoliv sankce, náhrady škody, náklady, zavazuje se Nový nájemce Nájemci takové částky uhradit, a to do 15 dnů poté, co bude k úhradě ze strany Nájemce vyzván.

III. FINANČNÍ STRÁNKA

1. Smluvní strany se dohodly, že převod práv a povinností specifikovaných touto Smlouvou je bezúplatný.

IV. OSTATNÍ USTANOVENÍ

1. Právní vztahy z této Smlouvy se řídí českým právním řádem, zejména pak ustanovení Občanského zákoníku.
2. Všechny spory, které vzniknou z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní a které se nedaří vyřešit přednostně smírnou cestou, budou rozhodovány obecnými soudy v souladu s ustanoveními zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, dle procesního a hmotného práva České republiky.
3. Smluvní strany se zavazují vzájemně respektovat své oprávněné zájmy související s touto Smlouvou a poskytnout si veškerou nutnou součinnost, kterou lze spravedlivě požadovat k tomu, aby bylo dosaženo účelu této Smlouvy, zejména učinit veškeré právní a jiné úkony k tomu nezbytné.
4. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv (dále jen „ZRS“). Tato Smlouva, včetně jejích příloh a případných dodatků, bude zveřejněna v registru smluv zřízeném podle výše uvedeného zákona, jestliže výše hodnoty jejího předmětu přesáhne 50.000 Kč bez daně z přidané hodnoty. Zveřejněním v registru smluv nabývá smlouva účinnosti. Zaslání Smlouvy správci registru smluv k uveřejnění v registru smluv zajišťuje Pronajímatel. Pronajímatel se současně zavazuje informovat Nájemce o provedení registrace tak, že zašle Nájemci kopii potvrzení správce registru smluv o zveřejnění Smlouvy/dodatku bez zbytečného odkladu poté, kdy sám obdrží potvrzení, popř. již v průvodním formuláři vyplní příslušnou kolonku a s ID datové schránky Nájemce a Nového nájemce (v takovém případě potvrzení od správce registru smluv o provedení registrace Smlouvy obdrží všechny Smluvní strany zároveň). Nebude-li tato Smlouva zaslána k uveřejnění a/nebo uveřejněna prostřednictvím

registru smluv, není žádná ze Smluvních stran oprávněna požadovat po druhé Smluvní straně náhradu škody ani jiné újmy, která by jí v této souvislosti vznikla nebo vzniknout mohla. Smluvní strany výslovně prohlašují, že údaje a další skutečnosti uvedené v této Smlouvě, vyjma částí označených ve smyslu následujícího odstavce této Smlouvy, nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 Občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Obchodní tajemství**“), a že se nejedná ani o informace, které nemohou být v registru smluv uveřejněny na základě ustanovení § 3 odst. 1 ZRS.

Jestliže Smluvní strana označí za své Obchodní tajemství část obsahu Smlouvy, která v důsledku toho bude pro účely uveřejnění Smlouvy v registru smluv znečitelněna, nese tato Smluvní strana odpovědnost, pokud by Smlouva v důsledku takového označení byla uveřejněna způsobem odporujícím ZRS, a to bez ohledu na to, která ze Smluvních stran Smlouvu v registru smluv uveřejnila.

S částmi Smlouvy, které druhá Smluvní strana neoznačí za své Obchodní tajemství před uzavřením této Smlouvy, nebude Pronajímatel jako s Obchodním tajemstvím nakládat a ani odpovídat za případnou škodu či jinou újmu takovým postupem vzniklou. Označením Obchodního tajemství ve smyslu předchozího odstavce se rozumí doručení písemného oznámení druhé Smluvní strany obsahujícího přesnou identifikaci dotčených částí Smlouvy včetně odůvodnění, proč jsou za Obchodní tajemství považovány. Druhá Smluvní strana je povinna výslovně uvést, že informace, které označila jako své Obchodní tajemství, naplňují současně všechny definiční znaky Obchodního tajemství, tak jak je vymezeno v ustanovení § 504 Občanského zákoníku a zavazuje se neprodleně písemně sdělit Pronajímateli skutečnost, že takto označené informace přestaly naplňovat znaky Obchodního tajemství.

Osoby uzavírající tuto Smlouvu za Smluvní strany souhlasí s uveřejněním svých osobních údajů, které jsou uvedeny ve Smlouvě a jejích dodatcích, spolu se Smlouvou v registru smluv. Tento souhlas je udělen na dobu neurčitou.

5. Tato Smlouva může být měněna pouze dohodou Smluvních stran ve formě písemných dodatků k této Smlouvě.
6. Tato Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, přičemž Pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a Nájemce a Nový nájemce obdrží po jednom vyhotovení.
7. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 - Smlouva o nájmu VS 8011001110 ze dne 8. 12. 2010

Příloha č. 2 - Smlouva o postoupení nájemní smlouvy VS 8011001110 ze dne 27. 4. 2016

V Praze dne 17. 09. 2020

V Praze dne 31. 08. 2020

Pronajímatel:

Nájemce:

.....

.....

V Praze dne 31. 08. 2020

Nový nájemce:

.....

Tato Smlouva byla zveřejněna v registru smluv dne

**Nájemní smlouva č. 11/10 o nájmu nebytových prostor
v ulici Dlážďená, Praha 1
VS 8011001110**

Smluvní strany

Pronajímatel:

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace
zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 48384 se sídlem: Praha 1, Nové Město, Dlážďená 1003/7, PSČ 110 00 IČ: 709 94 234 DIČ: CZ70994234
zastoupena: Ing. Stanislavem Cubrem, ředitelem odboru nakládání s majetkem
bankovní spojení: xxxxxxxx
číslo účtu xxxxxxxxxxxx
variabilní symbol: xxxxxx
(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce:

SUNKINS a.s.
zapsán v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze oddíl B, vložka 11595
sídlo: Americká 340/31, Praha 2 - Vinohrady, 120 00 Praha 2
IČ: 278 62 267 DIČ: CZ27862267 plátce DPH
zastoupen: Josefem Hůlou, členem představenstva
bankovní spojení: xxxxxxxx číslo účtu: xxxxxxxx

Smluvní strany uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů, tuto nájemní smlouvu

I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory, které jsou součástí budovy v obci: Praha, na ul.: Dlážďená, č.p.: 1003, č. orient.: 5, 7, postavené na pozemku p. č. 517, k. ú. Nové Město, část obce Praha 1, zapsán na LV č. 3590, inventární číslo budovy pronajímatele dle SAP: 9000000149. Pronajímatel prohlašuje, že hospodáří po právu s výše uvedeným majetkem státu.
2. Pronajímatel touto smlouvou předává a nájemce přejímá do nájmu tyto nebytové prostory: Obchodní jednotka č. 146, podlaží: 1. NP, o výměře 88,05 m²

Celkem pronajato 88,05m².

Specifikace nebytových prostor s půdorysným plánkem je uvedena v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.

3. Stav předmětu nájmu je uveden v zápise pořízeném při předání a převzetí, který bude v den předání podepsán nájemcem a pronajímatelem zastoupeným odborem hospodářské správy, který je současně správcem objektu. Zápis bude pořízen ve dvou vyhotoveních, jedno vyhotovení obdrží nájemce a jedno pronajímatel.

II. Účel nájmu

1. Nájemce má dle zápisu v obchodním rejstříku vydaném pod vložkou 11595, oddíl B oprávnění k podnikání: zprostředkování obchodu a služeb, velkoobchod, specializovaný maloobchod a maloobchod se smíšeným zbožím, maloobchod provozovaný mimo řádné provozovny, poradenská činnost v oblasti společenských věd a rozvoje osobnosti.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájemní smlouvy výhradně ke sjednanému účelu:

“prodej a poradenství v oblasti zdravé výživy“

a to způsobem neohrožujícím životní prostředí. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit, ani přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jiné osobě.

III. Nájemné

1. Smluvní strany sjednaly za užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. I. této smlouvy nájemné ve výši:
507 168,00 Kč/rok + DPH ve výši stanovené zákonem
(slovy: pětsetšedesátjeden tisíc šest set korun českých) + DPH

Měsíční nájemné činí 50 716,80 Kč.

2. Celkové roční nájemné ve výši 507 168,00 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem je splatné v pravidelných měsíčních splátkách, a to vždy nejdříve prvního dne daného měsíce a nejpozději do pátého dne daného měsíce na účet pronajímatele vedený u xxxxxxxx., číslo účtu xxxxxxxx pod variabilním symbolem xxxxx dle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č.1 této smlouvy a je zároveň nedílnou součástí této nájemní smlouvy.

Nájemce není oprávněn provést úhradu nájemného na účet pronajímatele dříve, než prvního dne **daného měsíce**, přičemž datem uskutečnění zdanitelného plnění je stanoven první den **daného měsíce**. Pronajímatel je oprávněn odmítnout úhradu nájemného provedenou dříve, než je sjednáno v tomto ustanovení.

3. Nájemce se zavazuje uhradit do 15.01.2011 kauci ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, tj. 152 150,40 Kč, na účet pronajímatele číslo účtu xxxxxxxx pod variabilním symbolem xxxxxxxxxx. Kauce je jistotou k zajištění nájemného či jiných pohledávek pronajímatele za nájemcem vzniklých v souvislosti s tímto nájemním vztahem. Pronajímatel je oprávněn kauci použít k úhradě svých výše uvedených pohledávek za nájemcem.

Pokud nájemce kdykoliv za dobu trvání této smlouvy neprovede jakoukoliv platbu zajištěnou touto kaucí dle předcházejícího odstavce do 10 pracovních dnů od předepsaného termínu splatnosti, je pronajímatel oprávněn využít finanční prostředky z této kauce k úhradě všech splatných pohledávek z této smlouvy. Nájemce je povinen čerpanou kauci doplnit do 15 dnů od čerpání kauce.

V případě, že nájemce neuhradí stanovenou kauci ani v náhradní lhůtě do 31.01.2011, nájemní vztah upravený touto smlouvou končí posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž měla být kauce uhrazena, (rozvazovací podmínka). Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli.

Nedoplní-li nájemce čerpanou kauci ani v náhradní lhůtě do 15. dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla kauce čerpána, nájemní vztah upravený touto smlouvou skončí k poslednímu dni měsíce, následujícího po měsíci, v němž byla kauce čerpána, (rozvazovací podmínka). Nájemce je povinen předmět nájmu ke dni skončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli.

Pronajímatel se rozhodne podle konkrétních podmínek, jak oznámí (např. elektronicky) nájemci čerpání z kauce.

Po ukončení nájemní smlouvy bude nevyčerpaná část kauce vrácena nájemci do 30 dnů.

4. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, tj., že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.

5. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že přestal být plátcem DPH do 5 dnů od předložení žádosti o zrušení registrace u příslušného finančního úřadu. V případě, že tuto povinnost nesplní, je nájemce povinen uhradit bez zbytečného odkladu pronajímateli výši pokuty, kterou uhradil pronajímatel příslušnému finančnímu úřadu dle § 37 odst. 1.

zákona ČNR č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších právních předpisů.

6. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského.

7. Sjednaná výše ročního nájemného v tomto článku bude pronajímatelem každoročně upravována dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu výše nájemného je roční míra inflace v procentech vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI- Consumer Price Index) za 12 měsíců předchozího roku uvedená ve výpisu ze statistického zjišťování ČSÚ. Úprava výše nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, která byla naposled sjednána v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu nájemného jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s § 2 odstavec 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje takto upravenou výši nájemného hradit. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit v souladu s aktuálním splátkovým kalendářem. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna příslušného roku.

8. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit dodavateli spotřeby služeb, elektrické energie, vodného a stočného, plynu, tepla a další případné platby vázající se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání. Pokud budou v předmětu nájmu neměřené odběry elektrické energie, vodného a stočného, plynu, tepla a dalších služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu, budou tyto náklady rozúčtovány. Nájemce se zavazuje k zaplacení účelně vynaložených nákladů spojených s připojením k odběru elektrické energie a nutných nákladů a poplatků spojených se zajištěním potřebného příkonu pro nájemce. Smlouvy s dodavateli na výše uvedené služby a spotřeby se zavazuje nájemce uzavřít před započítáním odběrů a do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy předložit kopie smluv pronajímateli zastoupenému správcem majetku.

9. V případě, že nájemce bude 30 dnů v prodlení s úhradou pohledávek za služby (tj. např. elektrické energie, tepla a teplé vody, pitné vody, odvádění odpadních a srážkových vod), má pronajímatel právo zajistit odpojení nájemce od poskytnutých dodávek za služby.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu.

2. Nájemce je povinen hradit nájemné a další platby dle této smlouvy.

3. Nájemce je povinen umožnit bezplatný vstup, popř. vjezd na předmět nájmu zaměstnancům správce majetku, zaměstnancům pronajímatele nebo dodavatelům prací, služeb a zboží, provádějícím úkony z důvodu oprav a údržby tratí, drážních staveb, zařízení a vedení, a dále za účelem provádění kontrol revizních zpráv a kontroly stavu předmětu nájmu včetně zařízení, které jsou součástí předmětu nájmu, a dbát jejich pokynů.

Nájemce je dále povinen z těchto důvodů bez náhrady újmy strpět na dobu nezbytně nutnou i přerušení nebo omezení nájemních práv. V takovém případě se smluvní strany dohodnou o omezení užívání předmětu nájmu, pokud nedojde k dohodě o podmínkách užívání předmětu nájmu do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byl vyzván pronajímatelem k uzavření dohody a hrozí nebezpečí prodlení s provedením prací, může pronajímatel smlouvu vypovědět ve výpovědní lhůtě jednoho měsíce.

Vznikne-li nájemci z důvodů uvedených v tomto odstavci majetková újma, strany se dohodly na její úhradě, která je omezena jedním násobkem měsíčního nájemného.

4. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady a pouze ke své tíži běžnou uživatelskou údržbu předmětu nájmu

- a) podle věcného vymezení
 - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt, obložení stěn;
 - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí včetně těsnění, a výměna zámků, kování, klik, rolet a žaluzií;
 - výměny vypínačů, zásuvek, jističů, osvětlovacích těles včetně krytů;
 - výměny sifonů a lapačů tuku;
 - drobné opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, ohřívačů vody, umyvadel, výlevek, dřezů, splachovačů;
 - za drobné opravy se považují rovněž výměny jednotlivých součástí uvedených předmětů;
 - desinfekce, desinsekce, deratizace
 - běžnou údržbou a drobnou opravnou prací je rovněž malování, obnova ochranných nátěrů včetně oprav omítek, tapetování, čištění podlah a podlahových krytin, obkladů stěn, mytí oken a dveří a čištění a udržování průchodnosti odpadů až ke stoupačce.
- b) podle výše nákladů
 - za drobné opravy se považují další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny výše v odstavci a), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisí, je rozhodující součet nákladů na související opravy;
 - za drobné práce se rovněž považují výměny zařízení nebo součástí nebytových prostor, jejichž cena překročí hranici 5 000 Kč, pokud bude uživatel při výměně požadovat nadstandardní provedení;

5. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad odvoz a likvidaci odpadu vzniklého z jeho činnosti a to u osoby k této činnosti oprávněné dle zákona, č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění, pokud se s pronajímatelem nebo správcem majetku nedohodne jinak.

6. Nájemce se zavazuje, že bude ve vztahu k předmětu nájmu na vlastní náklady zajišťovat a plnit úkoly požární ochrany v souladu s platnými předpisy o požární ochraně. V případě vyvíjení činnosti se zvýšeným nebo vysokým požárním nebezpečím (viz zákon č. 133/1985 Sb. o požární ochraně v platném znění) nájemce na své náklady vypracuje předepsanou dokumentaci požární ochrany, bude plnit podmínky požární bezpečnosti v ní stanovené a dokumentaci udržovat v souladu se skutečným stavem.

7. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá odpovědnost za porušení obecně platných právních předpisů, předpisů o ekologii, odpadech, předpisů hygienických, dále pak nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy a ostatní nájemce hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním, vibracemi, pěstovat bez povolení domácí hospodářská zvířata, skladovat a manipulovat s ropnými látkami (netýká se podnikatelů s tímto předmětem podnikání). Nájemce při porušení obecně platných právních předpisů odpovídá za způsobenou škodu a odpovídá v případě potřeby za provedení příslušných sanačních prací. Nájemce je dále povinen v případě porušení příslušných předpisů uhradit veškeré poplatky, pokuty a sankce udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli podklady pro ohlašovací povinnost vyplývající z platných zákonů, nařízení a vyhlášek v oblasti životního prostředí, a to ve stanovených termínech.“

8. Jsou-li technická zařízení předmětem nájmu, je nájemce povinen plnit všechny povinnosti spojené s provozováním technického zařízení stanovené obecně závaznými právními předpisy.

9. Nájemce je povinen zejména zajišťovat odborně způsobilými a oprávněnými osobami pravidelné elektrevize, kontroly a revize pronajatých technických zařízení ve vlastnictví pronajímatele a odstraňovat zjištěné závady, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.

10. Nájemce je dále povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve vlastnictví nájemce.

11. Veškeré opravy, stavební úpravy a údržba (mimo činnosti uvedené v odst. 4 tohoto článku a mimo opravy při havarijních stavech vyžadujících neodkladné řešení) prováděné nájemcem v prostorách předmětu této smlouvy vyžadují výslovného předchozího písemného souhlasu pronajímatele formou dodatku k této smlouvě, kde bude především uvedeno, jak se náklady

na stavební opravy, stavební úpravy a údržbu zúčtovávají a hradí. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto činností, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce. Nájemce může provádět jakékoliv stavební úpravy pouze při dodržení postupu podle ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů.

12. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené opravy nebo údržbu nad rámec uživatelské údržby jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného. Jejich povolení včetně výše ceny a zúčtování je povinen nájemce před realizací písemně projednat s pronajímatelem. Věcným plněním ve smyslu předchozích vět je i zajišťování revizí a odstranění zjištěných závad na určeném technickém zařízení a při elektrovevizích. Nedal-li pronajímatel nájemci souhlas s provedením oprav a údržby nad běžnou údržbu ve smyslu shora uvedeném, je nájemce povinen po skončení nájmu uvést předmět nájmu do původního stavu.

13. Nájemce se zavazuje provozovat svoji činnost v pronajatých prostorách způsobem a v rozsahu nenarušujícím provozní a obchodní činnost pronajímatele.

14. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které mu způsobí. Za tímto účelem je nájemce povinen mít uzavřenou náležitou pojistnou smlouvu.

Nájemce se zavazuje dbát, aby se v pronajatých prostorech nezdržovaly osoby, jejichž přítomnost nesouvisí s povolenou činností.

15. Za zboží a majetek umístěný v pronajatých prostorech nenese pronajímatel odpovědnost.

16. Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad úklid pronajatých prostor a jejich okolí (tj. minimálně v okruhu 3 m.

17. V případě změny podstatných skutečností u obou smluvních stran, které mají význam nejen z hlediska trvání nájemního vztahu, ale i z hlediska uplatňování jednotlivých práv a povinností z této smlouvy, jsou obě smluvní strany povinny písemně projednat takovou změnu s druhou smluvní stranou, a to prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu dodatkem k této smlouvě. Nájemce je rovněž povinen bez odkladu oznámit změnu obchodní firmy, změnu sídla, bydliště či místa podnikání, změnu adresy pro doručování písemností, změnu bankovního spojení.

18. Při provozování zdroje znečištění ovzduší, je povinen nájemce plnit sám ohlašovací povinnost vůči státní správě. Za zdroje znečištění se považují topidla na pevná paliva, která se dělí na „malé zdroje do výkonu 0,2 MW, „střední zdroje“ do výkonu 0,2-5 MW a „velké zdroje“ s výkonem nad 5 MW. Nájemce hradí i všechny poplatky za znečištění z činnosti nájemce stanovené právními předpisy.

19. Před předáním prostor zpět pronajímateli na základě ukončení této smlouvy je nájemce povinen na vlastní náklady všechny prostory definované předmětem nájmu vymalovat základním bílým nátěrem.

20. Nájemce nesmí žádným způsobem zasahovat do pláště objektu, a to zejména umísťovat na plášť objektu jakoukoli formu reklamy na svoji obchodní činnost, vyjma míst k tomu pronajímatelem určených. Nájemce je povinen po dobu trvání nájemního vztahu předmět nájmu přiměřeně označit zejména umístěním nápisů či emblémů, a to po předchozím projednání s pronajímatelem.

21. Nájemce nesmí provádět zábor prostor přilehlých k objektu a to zejména chodníku.

22. Nájemce je povinen počínat si při užívání předmětu nájmu tak, aby jeho činností nebylo ohrožováno dobré jméno pronajímatele. Nájemce je zejména povinen zajistit, aby v předmětu nájmu nebyly provozovány obchody a služby, které jsou v rozporu s obecně závaznými předpisy, veřejným pořádkem nebo dobrými mravy. Nájemce je povinen udržovat výlohu pronajatých prostor v reprezentativním stavu, tzn. provádět jejich komplexní čištění v minimálním intervalu 2x týdně.

23. Zásobování nájemce je povoleno výhradně přes nájemcem pronajaté nebytové prostory, tj. přímými vchody do obchodních jednotek z ulice Dlážďená.

24. V době od 08:30 do 18:00 bude parkování dodavatelů nájemce v souladu s Vyhláškou Ministerstva dopravy ČR č. 30/2001 Sb. ze dne 10. ledna 2001, kterou se provádějí pravidla provozu na pozemních komunikacích a úprava a řízení provozu na pozemních komunikacích, ve znění vyhlášky č. 153/2003 Sb., vyhlášky č. 176/2004 Sb., vyhlášky č. 193/2006 Sb., vyhlášky č. 507/2006 Sb., vyhlášky č. 202/2008 Sb. a vyhlášky č. 91/2009 Sb., umožněno výhradně v ulici Hyberská.

25. Nájemce se zavazuje, že nebude skladovat jakékoliv zboží nebo zařízení na dvorech objektu Dlážděná.

26. Nájemce se zavazuje, že nebude prodávat v obchodních jednotkách alkoholické nápoje s objemových procentem alkoholu nižším než 4,5%. Nájemce se zavazuje, že nebude prodávat v obchodních jednotkách rozlévané alkoholické nápoje a zakáže ve svých prostorách jakoukoliv konzumaci alkoholických nápojů.

27. Nájemce předá pronajímateli nejpozději do dvaceti kalendářních dnů po předání předmětu nájmu do užívání v zapečetěné schránce klíče od všech dveří v předmětu nájmu s tím, že pronajímatel je oprávněn tyto klíče použít v případě hrozící živelné události. O případném použití klíčů bude pronajímatel bezodkladně písemně informovat nájemce. V případě výměny zámkové vložky je nájemce povinen klíče v zapečetěné schráně neprodleně vyměnit.

V. Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností vyjmenovaných v tomto článku níže je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 10.000,00 Kč za každé porušení povinností, pokud po předchozím písemném upozornění neodstranil nájemce závadný stav v termínu, který určil pronajímatel s přihlédnutím k obvyklé době potřebné k odstranění.

Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstranil závadný stav v termínu, který určil pronajímatel.

Smluvní pokutu je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci v těchto případech:

- nájemce neuzavřel smlouvy o dodávkách médií a energií spojených s užíváním předmětu nájmu;
- nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav na předmětu nájmu, který vznikl neplněním povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy (závadný stav bude vždy konkrétně pronajímatelem specifikován);
- nájemce dal bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu do podnájmu;
- nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání,
- nedodržení termínu úhrady po upozornění

2. Smluvní pokuta s vyklizením předmětu nájmu je sjednaná v čl. VI., odst.5.

3. Pronajímatel má nárok na náhradu skutečné škody, která přesahuje svojí výší smluvní pokutu.

VI. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu n e u r č i t o u s účinností od 01.01.2011.

Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu.

2. Pronajímatel může smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě, v případě, že bude potřebovat předmět nájmu k plnění úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti (např. pro potřeby železniční dopravy nebo k zajištění stavby na základě územního rozhodnutí a vydaného stavebního povolení).

3. Výpovědní lhůta je tříměsíční, pokud v této smlouvě není sjednána lhůta kratší.

4. Výpovědní lhůta začíná plynout prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.

5. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen do skončení doby nájmu uvést pronajatý předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu a zajistit na své náklady provedení nápravných opatření, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Vyklizený předmět nájmu musí nájemce předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu. Předání

předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost.

Při nedodržení této lhůty a nesplnění uvedených povinností nájemcem je pronajímatel oprávněn účtovat za každý den prodlení s vyklizením a řádným předáním předmětu nájmu smluvní pokutu. Její výše je stanovena dvojnásobkem denní sazby ze sjednaného ročního nájemného. Zaplacením výše uvedené smluvní pokuty není dotčena povinnost nájemce uhradit veškeré škody vzniklé pronajímateli v souvislosti s pozdním vyklizením a předáním předmětu nájmu.

6. Platnost smlouvy je omezena dle příslušných ustanovení § 45, zákona č. 92/1991 Sb., v platném znění.

7. Nájemní vztah skončí splněním rozvazovací podmínky stanovené v čl. III. odst. 3 této nájemní smlouvy.

VII. Odstoupení od smlouvy

1. Pronajímatel může odstoupit od této smlouvy pro podstatné porušení smlouvy, jestliže nájemce užívá předmět nájmu způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda, nebo jestliže nájemce užívá předmět smlouvy k jinému účelu než byl v této smlouvě dohodnut.

2. Smluvní strany se dohodly, že odstoupením od smlouvy se smlouva ruší dnem doručení odstoupení drahé smluvní straně. Odstoupením od smlouvy však nezaniká povinnost nájemce k uhrazení dlužného nájemného. Nájemce je povinen v případě odstoupení od smlouvy z důvodu zavinění na jeho straně uvést pronajatý předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu a zajistit na své náklady provedení nápravných opatření, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Nájemce je zároveň povinen uhradit pronajímateli škodu způsobenou na straně nájemce.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran, nikoliv v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek.

2. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných dodatků, vyjma úpravy ceny nájemného inflací a úpravy o DPH, případně změny výše sazby DPH dle zákona a s tím související úpravou splátkového kalendáře, která bude stanovena jednostranně pronajímatelem a kterou oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem. Oboustranně podepsané dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.

3. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (výpověď, uplatnění inflace apod.) budou drahé smluvní straně zasílány výhradně doporučeným dopisem s doručenkou (na dodejku), a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy na straně nájemce nebo na písemně a prokazatelně oznámenou změnu adresy. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena (převzata oprávněným zaměstnancem smluvní strany) a nebude-li tato zásilka vyzvednuta na poště do patnácti dnů ode dne jejího uložení bude poslední den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky.

4. Tato smlouva je vyhotovena v šesti vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží tři, nájemce dvě a správce jedno vyhotovení.

Přílohy: č. 1 - splátkový kalendář

č. 2 - půdorysný plán

V Praze dne 7.12.2010

Pronajímatel:

Správa železniční dopravní cesty, státní
organizace

Ing. Stanislav Cubr

ředitel odboru nakládání s majetkem

V Praze dne **8.12.2010,**

Nájemce

SUNKINS a.š.

Josef Hůla

člen představenstva

SMLOUVA O POSTOUPENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY VS 8011001110

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace

se sídlem: Praha 1, Nové Město, Dlážďená 1003/7, PSČ 110 00

IČO: 709 94 234

DIČ: CZ70994234

zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 48384

zastoupena: Ing. Jakub Červenka, ředitel odboru prodeje a pronájmu

bankovní spojení: xxxxxxxx

číslo účtu: xxxxx

variabilní symbol: xxxxxxxx

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

SUNKINS a.s.

se sídlem: Americká 579/17, Praha 2 – Vinohrady, PSČ 120 00

IČO: 27862267

DIČ: CZ27862267

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11595

zastoupena na základě plné moci Martou Noskovou, výkonnou ředitelkou

bankovní spojení: xxxxxxxxx

číslo účtu: xxxxxxxxxxx

(dále jen „**Nájemce**“)

a

SUNKINS store s.r.o.

se sídlem: Americká 579/17, Praha 2 – Vinohrady, PSČ 120 00

na základě notářského zápisu ze dne 8. 3. 2016

IČO: 049 42 710

DIČ: CZ04942710

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 256059

zastoupena: Josef Hůla, jednatel

bankovní spojení: xxxxxxxx

číslo účtu: xxxxxxxxxxx

(dále jen „**Nový nájemce**“)

uzavírají podle § 1895 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**Občanský zákoník**“)
tuto Smlouvu o postoupení smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání (dále jen „**Smlouva**“):

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1. Smluvní strany shodně prohlašují, že jsou oprávněny k právnímu jednání, že splňují všechny podmínky v této Smlouvě stanovené a jsou oprávněny tuto Smlouvu uzavřít a plnit závazky z ní plynoucí.
- 1.2. Mezi Pronajímatelem a Nájemcem byla dne 8. 12. 2010 uzavřena *Nájemní smlouva č. 11/10 o nájmu nebytových prostor v ulici Dlážďená, Praha 1 VS 8011001110* (dále jen „**Smlouva o nájmu**“), jejímž předmětem je závazek Pronajímatele, který hospodaří po právu s výše uvedeným majetkem státu, pronajímat Nájemci nebytové prostory blíže specifikované v čl. I.

Smlouvy o nájmu, a to na dobu neurčitou za stanovené nájemné, za účelem provozování podnikatelské činnosti Nájemce.

- 1.3. Nájemce a Nový nájemce mají zájem převést práva a povinnosti ze Smlouvy o nájmu v celém svém rozsahu na Nového nájemce za podmínek stanovených touto Smlouvou. Pronajímatel, který hospodaří po právu s výše uvedeným majetkem státu, touto Smlouvou uděluje souhlas k postoupení práv a povinností Nájemce ze Smlouvy o nájmu na Nového nájemce.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1. Předmětem této Smlouvy je převod veškerých práv a převod veškerých povinností vyplývajících pro Nájemce ze Smlouvy o nájmu uzavřené mezi Pronajímatelem a Nájemcem dne 8. 12. 2010, jejímž předmětem je pronájem nebytových prostor sloužících k podnikání blíže vymezených v čl. I Smlouvy o nájmu z Nájemce na Nového nájemce, čímž Nový nájemce vstupuje do právního postavení Nájemce.
- 2.2. Nájemce prohlašuje, že mu nejsou známy skutečnosti, pro které by Nový nájemce odmítl převod práv a povinností a zavazuje se učinit veškeré kroky, které po něm lze spravedlivě požadovat, aby byla práva a povinnosti převedena na Nového nájemce.
- 2.3. Nový nájemce výslovně prohlašuje, že v případě, kdy by v souvislosti s převodem práv a povinností ze Smlouvy o nájmu vznikla Nájemci jakákoliv majetková škoda (tj. zejména v případě, pokud by smluvní strana Smlouvy o nájmu požadovala po Nájemci uhrazení jakýchkoli plateb, smluvních pokut, náhrad škod) nebo v případě, že by Nájemce nemohl z důvodu převodu práv a povinností na Nového nájemce splnit některou z povinností uložených mu Smlouvou o nájmu, a z tohoto důvodu po něm byly uplatňovány jakékoliv sankce, náhrady škody, náklady, zavazuje se Nový nájemce Nájemci takové částky uhradit, a to do 15 dnů poté, co bude k úhradě ze strany Nájemce vyzván.

3. FINANČNÍ STRÁNKA

- 3.1. Smluvní strany se dohodly, že převod práv a povinností specifikovaných touto Smlouvou je bezúplatný.

4. OSTATNÍ USTANOVENÍ

- 4.1. Právní vztahy z této Smlouvy se řídí českým právním řádem, zejména pak ustanoveními Občanského zákoníku.
- 4.2. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem 1. 5. 2016.
- 4.3. Všechny spory, které vzniknou z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní a které se nepodaří vyřešit přednostně smírnou cestou, budou rozhodovány obecnými soudy v souladu s ustanoveními zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, dle procesního a hmotného práva České republiky.
- 4.4. Smluvní strany se zavazují vzájemně respektovat své oprávněné zájmy související s touto Smlouvou a poskytnout si veškerou nutnou součinnost, kterou lze spravedlivě požadovat

k tomu, aby bylo dosaženo účelu této Smlouvy, zejména učinit veškeré právní a jiné úkony k tomu nezbytné.

- 4.5. Tato Smlouva může být měněna pouze dohodou smluvních stran ve formě písemného dodatku k této smlouvě.
- 4.6. Tato Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, přičemž Pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a Nájemce a Nový nájemce obdrží po jednom vyhotovení.
- 4.7. Přílohou této Smlouvy jsou: Nájemní smlouva VS 8011001110 (kopie)
 Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě VS 8011001110 (kopie)
 Plná moc (kopie)

V Praze dne 27. 04. 2016

V Praze dne 25. 04. 2016

Pronajímatel

Nájemce

V Praze dne 25. 04. 2016

Nový nájemce

Ověřovací doložka změny datového formátu dokumentu podle § 69a zákona č. 499/2004 Sb.

Doložka číslo: 1366243

Původní datový formát: application/pdf

UUID původní komponenty: 27cc958d-6c77-4fa4-bec3-1cf007a85bb0

Jméno a příjmení osoby, která změnu formátu dokumentu provedla:

System ERMS (zpracovatel dokumentu Eva HŮLOVÁ)

Subjekt, který změnu formátu provedl: Správa železnic, státní organizace

Datum vyhotovení ověřovací doložky: 19.02.2021 14:42:01



54ea539e-ca79-4651-badb-1fe6ab8be073