

Č.j. 13913/2012-93

Číslo v CES: 5012

Číslo úkolu: 366100/5151/10/93

366100/5153/12/93

366100/5169/23/93

0000/2132/1/93

SMLOUVA o nájmu nebytových prostor

Smluvní strany:

Česká republika – Ministerstvo pro místní rozvoj

se sídlem: Staroměstské náměstí 6, 110 15, Praha 1 – Staré Město

IČ: 660 02 222

bank. spojení: ČNB, č. účtu pro platby nájmu: 19-629001/0710

ČNB, č. účtu pro platby záloh na služby: 629001/0710

zast.: Michal Kříž, ředitel Odboru hospodářských služeb

(dále jen „Pronajímatel“)

Pronajímatel není plátce DPH

a

Azra Luxury Watches & Jewellery s r.o.

se sídlem: Praha 10, Hostivař, Bratislavská 1527/15, PSČ 102 00

IČ: 291 02 537, DIČ: CZ 29102537

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Praze,

oddíl C, vložka 190303

bank. spojení: XXXXXXXXXX

zast.: Fikretem Osmanovičem, jednatelem

(dále jen „Nájemce“)

dnešního dne uzavřely tuto smlouvu v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů

(dále jen „Smlouva“)

Smluvní strany, vědomy si svých závazků v této Smlouvě obsažených a s úmyslem být touto Smlouvou vázány, dohodly se na následujícím znění Smlouvy:

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1 Pronajímatel prohlašuje, že:

1.2 je ústředním orgánem státní správy, jehož působnost a zásady činnosti jsou stanoveny zákonem č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a

1.3 splňuje veškeré podmínky a požadavky v této Smlouvě stanovené a je oprávněn tuto Smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené.

1.4 Nájemce prohlašuje, že:

1.5 je právnickou osobou řádně vykonávajícím svou podnikatelskou činnost podle českého právního řádu, a

1.6 splňuje veškeré podmínky a požadavky v této Smlouvě stanovené a je oprávněn tuto Smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené.

1.7 Pronajímatel oznámil dne **8. 6. 2011** svůj úmysl uzavřít smlouvu na pronájem nebytových prostor na základě obchodní veřejné soutěže s názvem **„Obchodní veřejná soutěž – Pronájem nebytových prostor Ministerstva pro místní rozvoj – Staroměstské nám. č. p. 932 a 934, Pařížská ulice č. p. 934, 935 a 936“- 2 kolo 2011/2012** (dále jen „Obchodní veřejná soutěž“) dle § 282 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ObchZ“). Na základě této Obchodní veřejné soutěže byl vybrán návrh Nájemce v souladu s ustanovením § 286 ObchZ.

2. ÚČEL SMLOUVY

2.1 Účelem této Smlouvy je pronájem nebytových prostor za podmínek uvedených v soutěžních podmínkách Obchodní veřejné soutěže, které jsou Přílohou č. 8 této Smlouvy.

3. PŘEDMĚT SMLOUVY

3.1 Pronajímatel vykonává právo hospodaření s nebytovými prostorami:

a) Nebytový prostor komerční v přízemí objektu (1 NP)-v rozsahu 90 m²,

b) Nebytový prostor nekomerční v přízemí objektu (2 NP-mezipatro)-v rozsahu 10 m²,

c) Nebytový prostor nekomerční v přízemí objektu (2 NP-mezipatro)-
v rozsahu 25 m²,

v budově č. p. 934, stojící na pozemku parc. č. 774, list vlastnictví 147, obec Praha, část obce Staré Město, katastrální území Staré Město, způsob využití jiná stavba ve smyslu zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**Nebytové prostory**"). Nebytové prostory jsou vyznačeny v plánu Nebytových prostor, který tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy. Vlastníkem Nebytových prostor je Česká republika.

- 3.2 Pronajímatel tímto dává Nájemci do nájmu Nebytové prostory (dále jen "**Nájem**") za účelem stanoveným v článku 4 této Smlouvy a za podmínek uvedených v této Smlouvě a Nájemce přijímá Nájem těchto Nebytových prostor za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- 3.3 Rozloha Nebytových prostor je uvedena a vyznačena v Plánu Nebytových prostor, který tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy.
- 3.4 Pronajímatel a Nájemce potvrzují, že Nebytové prostory byly předány Nájemci ve stavu uvedeném v předávacím protokolu, který byl vyhotoven ke dni předání a převzetí Nebytových prostor.
- 3.5 Nájemce prohlašuje, že (i) je dobře seznámen s Nebytovými prostory a se stavem, ve kterém mu jsou Nebytové prostory předávány, (ii) nepotřebuje jejich rozsáhlejší popis nebo dokumentaci, vyjma dokumentů uvedených v Příloze č. 1 nebo v soutěžních podmínkách.
- 3.6 Pronajímatel neposkytuje žádná ujištění, prohlášení či záruky jakéhokoli druhu ohledně dokončení, úprav Nebytových prostor či jejich vhodnosti pro účely sledované Nájemcem nebo jejich ziskovosti.

4. ÚČEL NÁJMU

- 4.1 Pronajímatel pronajímá Nájemci Nebytové prostory výlučně za účelem provozování činnosti stanovené v Příloze č. 2 této Smlouvy. Prodej luxusních hodinek a šperků. Nájemce není oprávněn využívat Nebytové prostory k žádné jiné činnosti, než je výše uvedeno. Nájemce přijímá Nebytové prostory do Nájmu za účelem provozování činnosti stanovené v Příloze č. 2 této Smlouvy. Změna účelu nájmu za doby trvání této Smlouvy je možná po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.
- 4.2 Bude-li Nájemce provádět jakoukoli jinou neoprávněnou činnost nebo jinou činnost než činnost uvedenou v Příloze č. 2 této Smlouvy, Pronajímatel bude oprávněn od této Smlouvy odstoupit, přičemž toto odstoupení nabude účinnosti uplynutím 15-ti kalendářních dnů od doručení oznámení Pronajímatele o odstoupení od Smlouvy. Odstoupení přestane být účinné, pokud se Nájemce zdrží užívání Nebytových prostor k jinému než stanovenému účelu v době, než se oznámení o odstoupení stane účinným, tak jak je uvedeno v tomto ustanovení.
- 4.3 Nájemce bude na své vlastní náklady:

- 4.4 zachovávat veškeré povinnosti plynoucí z obecně závazných právních předpisů vztahujících se k Nebytovým prostorům a regulující užívání Nebytových prostor,
 - 4.5 žádat o povolení a udržovat v řádném stavu a dodržovat podmínky veškerých povolení, která jsou nebo budou vyžadována k činnostem provozovaným Nájemcem v Nebytových prostorách.
- 4.6 Nájemce dále:
- 4.7 nebude používat ani nepovolí užívání Nebytových prostor pro jiný účel než ten, který je uveden v této Smlouvě;
 - 4.8 nebude používat, ani nepovolí užívání Nebytových prostor pro účel, který je přímo či nepřímo zakázán příslušnými zákony nebo který může být nebezpečný životu nebo může způsobit škody na majetku;
 - 4.9 nepovolí jakékoli ohrožení veřejného pořádku či porušení vlastnického práva Pronajímatele;
 - 4.10 nebude rušit v užívání jiných prostor ve stejné nemovitosti ostatní nájemce;
 - 4.11 nebude vytvářet nepřiměřený hluk;
 - 4.12 nepovolí v Nebytových prostorách nebo v jejich blízkosti použití, skladování či nakládání jakýchkoli hmot, materiálů či odpadu podléhajících regulaci podle zákonů, které jsou v danou dobu platné a které se týkají toxických nebo jinak nebezpečných materiálů;
 - 4.13 nepřekročí maximální povolené zatížení podlahy.

5. DOBA NÁJMU A PLATNOST

- 5.1 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem 15.5.2012.
- 5.2 Tato Smlouva se sjednává na dobu určitou od data podpisu Smlouvy oběma Stranami po dobu osmi (8) let (dále jen "**Doba nájmu**").
- 5.3 V případě, že se Strany v průběhu šestiměsíční (6) lhůty před skončením Doby nájmu nedohodnou na prodloužení této Smlouvy, Nájemce bude povinen Nebytové prostory ke dni skončení Doby nájmu vyklidit. Nájemce se zavazuje umožnit Pronajímateli v průběhu šesti (6) měsíců před uplynutím Doby nájmu přístup do Nebytových prostor, aby Pronajímatel mohl Nebytové prostory ukázat jakémukoli potenciálnímu nájemci určenému Pronajímatelem. Přístup bude umožněn stejným způsobem, jako je umožněn Pronajímateli podle článku 14 této Smlouvy.
- 5.4 Tato smlouva může být Pronajímatelem Nájemci prodloužena dle článku 5.3 pouze na dobu určitou a to na dobu osmi (8) let za splnění podmínek dle § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České

republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

6. NÁJEMNÉ

6.1 Nájemce je povinen platit Pronajímateli nájemné za níže uvedených podmínek (dále jen "Nájemné").

6.2 Výše Nájemného, která je stanovena dohodou Stran tak, že Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli měsíčně Nájemné ve výši 418.060,- Kč slovy čtyřistaosmnácttisíšedesát korun českých bez DPH.

6.3 Pronajímatel je oprávněn Nájemné zvyšovat vždy k 1. lednu každého kalendářního roku (dále jen „Den indexace“), poprvé v roce 2013, a to dle vývoje Indexu spotřebitelských cen – životních nákladů, položka úhrn, vyhlášeného Českým statistickým úřadem (dále jen „Index“) s tím, že zvýšené Nájemné bude stanoveno na základě následujícího vzorce:

$$N1 = N0 + Z$$

$$Z = [(I1/100) - 1] \times N0$$

kde:

N1 je nové upravené Nájemné, které se bude platit v příslušném kalendářním roce;

N0 v prvním roce indexace je to částka Nájemného uvedená výše v této Smlouvě a v dalších letech je to upravené Nájemné platné v kalendářním roce předcházejícím příslušnému Dni indexace;

Z je částka, o kterou se bude Nájemné upravovat a jež odpovídá 100 (sto) procentům inflace vyjádřené Indexem; a

I1 je poslední známá hodnota Indexu se základem 100 pro stejné období předchozího roku publikovaná nejméně 15 dnů přede Dnem indexace.

6.4 Dojde-li ke zvýšení Nájemného, Pronajímatel vypočte novou částku Nájemného a oznámí ji písemně Nájemci. Nájemce je povinen hradit příslušnou částku Nájemného od příslušného Dne indexace. V případě, že Index přestane být z jakéhokoli důvodu nadále publikován, nahradí jej jiný podobný index nebo srovnatelný statistický údaj vyhlášený příslušným orgánem, který Pronajímatel dle svého rozumného uvážení zvolí.

6.5 Úprava Nájemného nemá za následek snížení Nájemného, ani v případě, že se výše uvedený upravený index sníží.

6.6 Nájemce nemá nárok na úhradu nákladů na schválené stavební úpravy Nebytových prostor Pronajímatelem. Veškeré náklady a investice, které Nájemce v Nebytových prostorech provede, nese vlastním nákladem a zavazuje se tyto neuplatňovat u Pronajímatele.

6.7 Pronajímatel souhlasí s tím, že v souladu s ustanovením § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších

předpisů, bude Nájemce odepisovat veškeré jím prováděné a uhrazené technické zhodnocení Nebytových prostor, které Pronajímatel schválil. Pronajímatel se zavazuje a prohlašuje, že po celou dobu Nájmu nebude zvyšovat vstupní hodnotu Nebytových prostor o technické zhodnocení zaplacené Nájemcem dle předchozí věty.

- 6.8 Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli vedle Nájemného, Poplatků a ostatních plateb dle této Smlouvy DPH nebo jakoukoli jinou novou daň doplňující nebo nahrazující DPH, která se bude vztahovat na, Poplatky a další platby, a to podle příslušných daňových předpisů.
- 6.9 Smluvní strany sjednaly, že po dobu rekonstrukce (stavebních úprav) Nebytových prostor po uzavření Smlouvy, která však nesmí být delší než 5 měsíců, činí výše nájemného 50 % sazby uvedené v článku 6.2 této Smlouvy (dále jen „**Snížené Nájemné**“), t.j 209.030.-Kč.Nájemce oznámí písemně pronajímateli ukončení rekonstrukce.
- 6.10 Nájemné podle článku 6.2. Smlouvy, Snížené Nájemné podle článku 6.9 Smlouvy a platby na Poplatky za služby podle článku 7 Smlouvy (společně jen „**Platby**“) jsou splatné měsíčně vždy každého 5. kalendářního dne kalendářního měsíce, za který jsou Platby účtovány, a to bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy u Pronajímatele nebo na jiný účet, který Pronajímatel písemně oznámí. Pronajímatel vystaví nejméně 10 kalendářních dnů před datem splatnosti Plateb faktury v souladu s příslušnými daňovými zákony na všechny platby podle této Nájemní smlouvy, pro které je vyžadována faktura jako účetní doklad (dále jen „**Faktura**“).
- 6.11 Platby jsou splatné v Kč. Pronajímatel není plátcem DPH.
- 6.12 Všechny Faktury musí splňovat náležitosti řádného daňového dokladu požadované zákonem č. 235/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů, avšak výslovně vždy musí obsahovat následující údaje: označení smluvních stran a jejich adresy, IČ, DIČ (je-li přiděleno), označení této Smlouvy, označení poskytnutého plnění, číslo Faktury, den vystavení a lhůta splatnosti Faktury, označení peněžního ústavu a číslo účtu, na který se má platit, fakturovanou částku, razítko a podpis oprávněné osoby.
- 6.13 Nebude-li Faktura obsahovat stanovené náležitosti a přílohy, nebo v ní nebudou správně uvedené údaje dle této Smlouvy, je Nájemce oprávněn vrátit ji ve lhůtě její splatnosti Pronajímateli. V takovém případě se přerušuje běh lhůty splatnosti a nová lhůta splatnosti počne běžet doručením opravené Faktury.
- 6.14 Peněžitá částka se považuje za zaplacenou okamžikem jejího připsání na účet pronajímatele.
- 6.15 V případě prodlení kterékoliv Strany se zaplacením peněžité částky Platby vzniká oprávněné straně nárok na úrok z prodlení ve výši pěti setin procenta (0,05 %) z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Tím není dotčen ani omezen nárok na náhradu vzniklé škody.

7. POPLATKY ZA SLUŽBY

- 7.1 Nájemce se zavazuje, že bude hradit Pronajímateli níže uvedené poplatky za služby, jež jsou Pronajímatelem poskytovány nebo zajišťovány pro Nájemce v souvislosti s nájmem Nebytových prostor a provozem Společných částí, jak jsou uvedeny v článku 7.2 této Smlouvy (dále jen "**Poplatky za služby**").
- 7.2 Poplatky za služby vyjma plateb za elektrickou energii, kterou si Nájemce hradí sám na základě vlastní smlouvy s jejím dodavatelem, zahrnují část nákladů Pronajímatele na poskytování těchto služeb Nájemci Nebytových prostor:
- 7.3 vodné a odvádění odpadních vod (dle skutečné spotřeby měřené podružným vodoměrem dodaným nájemcem, stav vodoměru zaznamenat při předání Nebytových prostor); nájemce se na úhradu dodávek studené vody zavazuje platit pronajímateli zálohu ve výši 500,- Kč (slovy: pětsetkorunčeských) měsíčně.
 - 7.4 vytápění; poměrem vytápěných ploch na měřené topné větvi k pronajaté ploše nájemci – 25% z nákladů na spotřebované teplo, stav měřiče tepla zaznamenat při předání nebytových prostor, nájemce se na úhradu dodávek tepla do předmětu nájmu zavazuje platit pronajímateli zálohu ve výši 3.000,- Kč (slovy: třitisícekorunčeských) měsíčně.
 - 7.5 odvádění srážkových vod poměrem ploch k objektu k pronajaté ploše nájemci – 2,5 % z celkové platby za odvod srážkových vod
 - 7.6 výdaje za odvoz odpadků poměrem – ¼ nákladů na odvoz směsného odpadu kontejnerem 1100l 2 x týdně;
 - 7.7 a další služby v budoucnu obecně poskytované.
- 7.8 Výčet Poplatků uvedených v článku 7.2 Smlouvy není vyčerpávající a Nájemce je povinen platit veškeré poplatky spojené s provozem a údržbou Nebytových prostor, i takové, které nejsou v tomto ustanovení uvedeny, pokud budou náklady, v souvislosti s kterými budou Poplatky placeny, Pronajímatelem rozumně vynaloženy.
- 7.9 Vyúčtování záloh na služby bude Pronajímatel provádět k poslednímu pracovnímu dni v kalendářním roce. Platby záloh na služby budou Nájemcem hrazeny na základě zvlášť vystavených Faktur Pronajímatelem Nájemce, a to stejným způsobem a se stejnou splatností jako Nájemné.

8. KAUCE

- 8.1 Nájemce poskytne Pronajímateli při podpisu této Smlouvy kauci ve výši jednoho měsíčního Nájemného dle článku 6 této Smlouvy (dále jen "**Kauce**"), která bude zajišťovat pohledávky Pronajímatele vůči Nájemci z této Smlouvy. Kauce bude Nájemcem poukázána bezhotovostním

- 8.2 Nájemce bere na vědomí, že peněžní prostředky se na účtu vedeném u České Národní Banky neúročí.
- 8.3 Pronajímatel bude výši Kauce upravovat vždy v závislosti na úpravě Nájemného uvedeného v článku 6.3 této Smlouvy a bude Nájemce o takové úpravě písemně informovat tak, aby se výše Kauce vždy rovnala částce jednoho měsíčního Nájmu dle článku 6 této Smlouvy, to znamená, že výše Kauce bude upravována v závislosti na změnách Nájemného.

9. INFORMAČNÍ POVINNOST

- 9.1 Nájemce je povinen informovat Pronajímatele o zahájení insolvenčního řízení vedenému proti Nájemci, a to během tří (3) dnů od doby, kdy se o něm dozví nebo se o něm podle právních předpisů mohl dozvědět.

10. ÚDRŽBA, OPRAVY A ZMĚNY

- 10.1 Nájemce přejímá Nebytové prostory ve stavu, ve kterém se nachází ke dni podpisu Smlouvy. Nájemce se zavazuje udržovat Nebytové prostory v takovém stavu, aby odpovídaly stanovenému účelu užívání po celou dobu trvání této Smlouvy, a to včetně oprav, s výjimkou základů, střechy a hlavní svislé a vodorovné konstrukce, které bude v takovém stavu udržovat Pronajímatel.
- 10.2 Nájemce je oprávněn provést veškeré nezbytné úpravy a změny, tak aby bylo dosaženo účelu této Smlouvy a to nejpozději do pěti (5) měsíců od nabytí účinnosti této Smlouvy.
- 10.3 Pro účely provádění jakýchkoliv a všech úprav a změn Nebytových prostor stanoví Pronajímatel osobu pověřenou technickým dozorem. Náklady na technický dozor bude hradit Nájemce a to dle sazebníku UNICA pro výkony a honoráře architektů, inženýrů a techniků, činných ve výstavbě. Náklady na technický dozor budou hrazeny na základě zvlášť vystavených Faktur Pronajímatelem dle skutečné potřeby.
- 10.4 Pronajímatel bude řádně udržovat všechny centrální mechanické a elektrické systémy, které jsou součástí Nebytových prostor, jako topení, ventilace a vzduchotechnika. Nájemce oznámí Pronajímateli písemně jakékoli nezbytné opravy, které je Pronajímatel povinen provést, a bez zbytečného prodlení upozorní Pronajímatele na všechna významná poškození Nebytových prostor, o kterých se Nájemce dozví. V případě bezprostředně hrozícího nebezpečí přijme Nájemce samostatně nezbytná opatření, aby zabránil dalšímu poškození majetku Pronajímatele.
- 10.5 Nájemce je povinen provádět opravy a údržbu Nebytových prostor a instalace v Nebytových prostorech na své náklady a nebezpečí. Tyto opravy, údržba a instalace musí být prováděny v souladu se současnými stavebně-technickými poznatky a s platnými právními předpisy a normami ČSN.

- 10.6 Nájemce je povinen uhradit náklady na jakékoliv vnitřní i vnější instalace v Nebytových prostorách a jejich opravy nad rámec stávajícího vybavení Nebytových prostor, jež budou nezbytné pro provozování činnosti Nájemce, včetně získání povolení k takovým úpravám Nebytových prostor.
- 10.7 Nájemce bude na své náklady udržovat Prostory v prvotřídním stavu (s výjimkou položek, za jejichž opravu a údržbu je odpovědný Pronajímatel), zejména bude provádět opravy a údržbu:
- 10.8 interiéru Nebytových prostor, zejména stěn, podlah a stropu;
 - 10.9 veškerých vnitřních oken a dveří, včetně rámu a skla;
 - 10.10 ostatního mechanického vybavení Nebytových prostor, za jehož opravu a údržbu není odpovědný Pronajímatel;
 - 10.11 všech nápisů souvisejících s podnikáním Nájemce v Nebytových prostorách, ať už jsou umístěny kdekoli;
 - 10.12 veškerého vybavení Nájemce, zejména vestavěného obchodního vybavení v nebytových prostorách. Veškeré udržovací a opravné práce budou prováděny řádným způsobem kvalifikovanými osobami.
- 10.13 Pokud Nájemce neplní své povinnosti týkající se údržby a oprav Nebytových prostor stanovené mu tímto článkem 10, může mu Pronajímatel zaslat oznámení s požadavkem uvést Nebytové prostory do náležitého stavu. V případě, že tak Nájemce neučiní do 8 kalendářních dnů po obdržení oznámení, má Pronajímatel právo provést údržbu a/nebo opravy daného Nebytového prostoru na náklady Nájemce. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli veškeré přiměřené výdaje vynaložené v souvislosti s výše uvedenými pracemi do 3 kalendářních dnů poté, co bude o jejich zaplacení písemně požádán Pronajímatelem.
- 10.14 Nájemce je oprávněn provádět jakékoli stavební nebo technické úpravy Nebytových prostor pouze po předchozím výslovném písemném schválení Pronajímatelem a v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy. Po uplynutí doby nájmu Nájemce uvede takové stavební nebo technické úpravy na vlastní náklady do původního stavu a opraví jakékoli poškození Nebytových prostor, které může být důsledkem tohoto uvádění do původního stavu, bez nároku na jakékoliv kompenzace ze strany Pronajímatele, pokud nebude písemným dodatkem k této smlouvě dohodnuto jinak.
- 10.15 Za účelem vystavení písemného schválení Pronajímatele dle článku 10.14 Smlouvy je Nájemce povinen předložit dokumentaci související s požadovanými úpravami v takové formě, aby Pronajímatel mohl na jejím základě souhlas vystavit a aby se podle takovéto dokumentace dalo kontrolovat dodržení podmínek souhlasu Nájemníkem. V případě, že Pronajímatel povolí Nájemci provést určité práce v Nebytových prostorách, Nájemce bude takové práce provádět pod dozorem konzultanta schváleného Pronajímatelem za účelem kontroly kvality

prací a jejich souladu s příslušným stavebním povolením. Odměna tohoto konzultanta bude hrazena Nájemcem.

- 10.16 V případě, že budou úpravy odsouhlaseny Pronajímatelem, zajistí si Nájemce veškerá nutná povolení, souhlasy a stanoviska, která budou vyžadována příslušnými právními předpisy resp. příslušnými úřady v souvislosti s prováděním úprav, přičemž změny a úpravy budou provedeny na náklady Nájemce. Při zajišťování povolení, souhlasů a stanovisek poskytne Pronajímatel Nájemci nutnou součinnost.
- 10.17 Pronajímatel bude mít právo po předchozím písemném oznámení doručeném Nájemci nejméně týden předem (přičemž tato lhůta se neuplatní v případě stavu nouze) instalovat, udržovat, používat, opravovat a vyměňovat potrubí, vedení, kabely a dráty v Nebytových prostorách, přičemž je povinen instalovat je v místech, kde budou co nejméně rušit podnikatelskou činnost Nájemce v Nebytových prostorech, a v případě jejich údržby, opravy či výměny je Pronajímatel povinen si počínat tak, aby co nejméně narušoval činnost Nájemce.
- 10.18 Pronajímatel se zavazuje provádět práce v Nebytových prostorách co nejrychleji tak, aby v co nejnižší míře narušoval činnosti Nájemce.

11. PROTIPOŽÁRNÍ OPATŘENÍ

- 11.1 Nájemce bude v souvislosti s protipožárními opatřeními v Nebytových prostorách jednat v souladu s požadavky a doporučeními příslušných úřadů a pojistitelů a v souladu s přiměřenými požadavky Pronajímatele. Nájemce ve vztahu k Nebytovým prostorám vydá vnitřní protipožární a bezpečnostní předpisy a zajistí jejich plnění.
- 11.2 Nájemce nebude bránit přístupu a použití jakýchkoli protipožárních přístrojů nebo únikových cest z Nebytových prostor v případě požáru nebo jiné naléhavé situace.
- 11.3 Nájemce je povinen provádět revize hasicích přístrojů, hydrantů a ostatních zařízení požární ochrany v Nebytových prostorách na své náklady v souladu s platnými právními předpisy.

12. PODNÁJEM, PŘEVOD PRÁV

- 12.1 Nájemce není oprávněn dále pronajmout (dát do podnájmu) Nebytové prostory či jejich část bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, který může Pronajímatel podle svého vlastního uvážení poskytnout nebo odepřít.
- 12.2 Nájemce nebude oprávněn postoupit své pohledávky a převést své dluhy z této Smlouvy (ať už jednotlivé nebo všechny dluhy a pohledávky) na třetí osobu bez předchozího souhlasu Pronajímatele.

13. POJIŠTĚNÍ

- 13.1 Nájemce se zavazuje s tím, že zajistí a po dobu trvání této Smlouvy bude udržovat v platnosti a účinnosti na své vlastní náklady přiměřené:

- 13.2 pojištění odpovědnosti za škodu na životě, zdraví, majetku způsobené Pronajímateli či třetím stranám v souvislosti s činností Nájemce podle této Smlouvy; a
- 13.3 pojištění majetku Nájemce, pojištění zboží Nájemce i ostatního zboží klientů Nájemce a veškerého ostatního zboží uskladněného v Nebytových prostorách, to vše na hodnotu náhrady.
- 13.4 Nájemce okamžitě písemně vyrozumí Pronajímatele v případě poškození, požáru nebo jiné nehody či závady v Nebytových prostorách. Na žádost Pronajímatele je Nájemce povinen předložit Pronajímateli kopie příslušných pojistných smluv a doklad o úhradě pojistného.
- 13.5 Nájemce při podpisu této Smlouvy a poté nejméně jednou ročně na žádost Pronajímatele prokáže příslušnými písemnými dokumenty, že Nájemce plní ustanovení tohoto článku Smlouvy.

14. PŘÍSTUP PRONAJÍMATELE K NEBYTOVÝM PROSTORÁM

- 14.1 Nájemce se zavazuje, že Pronajímateli nebo jeho zástupci umožní každý pracovní den mezi 8 a 18 hodinou vstup do Nebytových prostor, aby mu byla poskytnuta možnost činit opatření nezbytná pro ochranu svých práv, provést nezbytné opravy na nemovitosti nebo si ji prohlédnout.
- 14.2 Nájemce poskytne Pronajímateli telefonický kontakt na osobu, případně několik osob, z nichž alespoň jedna bude vždy dosažitelná v průběhu 24 hod denně, aby Pronajímateli nebo jeho zmocněncům a jiným osobám pověřeným Pronajímatelem umožnila vstup do Nebytových prostor z bezpečnostních důvodů nebo v případě naléhavé situace.

15. NÁPISY, OCHRANNÉ ZNÁMKY

- 15.1 Nápisy ani propagační texty nesmí být upevněny ani vystaveny na fasádě budovy nebo jakýchkoli jiných místech, která neslouží propagačním a marketingovým účelům, ledaže by s tím Pronajímatel výslovně souhlasil. Nájemce je oprávněn propagační nápisy umístit na výkladce. Pokud Pronajímatel udělí svůj souhlas, je Nájemce povinen získat veškeré nezbytná povolení od příslušných úřadů a zajistí, aby byly splněny odpovídající právní předpisy. Veškeré náklady vzniklé v této souvislosti hradí Nájemce. Nájemce zajistí řádné a bezpečné upevnění nápisů odsouhlasených Pronajímatelem. Předpokládá se, že Nájemce umístí informační tabuli s názvem, případně logem, své společnosti a to pod podmínkou, že obdržel od Pronajímatele předchozí písemný souhlas s podobou a rozměrem informační tabule a místem, kde má být instalována.
- 15.2 Po ukončení této smlouvy Nájemce uvede Prostory do stavu, v jakém byly před upevněním případných nápisů a jiných označení.

- 15.3 V případě, že ze strany Nájemce má dojít k významnějšímu rebrandingu či refreshingu Nebytových prostor užívaných k naplnění účelu této Smlouvy je Nájemce povinen získat předchozí písemný souhlas Pronajímatele s takovou změnou.

16. PŘEDÁNÍ NEBYTOVÝCH PROSTOR PO UKONČENÍ NÁJEMNÍHO VZTAHU

- 16.1 Skončí-li tento Nájem na základě výpovědi, odstoupení nebo uplynutí Doby nájmu, má Pronajímatel právo požadovat od Nájemce navrácení Nebytových prostorů v jejich původním stavu ke dni podpisu této Smlouvy na náklady Nájemce, s výjimkou běžného opotřebení, neuvědomí-li Pronajímatel Nájemce o tom, aby některé zhodnocení nebo úpravy stanovené Pronajímatelem v Nebytových prostorech ponechal. V případě, že Nebytové prostory pronajímáné podle této Smlouvy získají z jakéhokoli důvodu na hodnotě, včetně z důvodu jakýchkoli prací nebo příspěvků Nájemce, nebude Pronajímatel povinen vyplatit Nájemci náhradu za toto zhodnocení s tím, že strany se dohodly na vyloučení použití § 667 občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb. ve znění pozdějších předpisů).
- 16.2 Při předání Nebytových prostor z nich Nájemce odstraní veškeré vestavěné obchodní vybavení, změny, přístavby a dekorace a uvede Nebytové prostory do původního stavu, nebude-li dohodnuto jinak.
- 16.3 Nájemce se výslovně zavazuje, že:
- 16.4 při stěhování a před i jen částečným vyklizením zařízení z Nebytových prostorů, předloží Pronajímateli potvrzení o zaplacení veškerých příspěvků, Nájemného a Plateb a jejich příslušenství za celou dobu platnosti této Smlouvy. To se týká i takových částek, které je Nájemce povinen zaplatit do skončení platnosti této Smlouvy;
 - 16.5 uhradí náklady na opravy, které je Nájemce dle této Smlouvy povinen provést;
 - 16.6 za tímto účelem bude nejpozději v den účinnosti výpovědi, odstoupení nebo uplynutí Doby nájmu za přítomnosti obou Stran a na náklady Nájemce vyhotoven předávací protokol, v němž bude uveden soupis oprav, které je Nájemce povinen uhradit. Jednání, na kterém bude vyhotovován předávací protokol, se bude konat na základě písemné výzvy zasláné jednou ze smluvních stran druhé smluvní straně doporučeným dopisem s doručenkou;
 - 16.7 v případě, že by se Nájemce nedostavil ve sjednaný den, hodinu a na místo vyhotovení předávacího protokolu, bude předávací protokol sepsán oprávněnou osobou Pronajímatele, jehož obě Strany tímto zmocňují k tomu, aby tento předávací protokol vyhotovil a za obě Strany podepsal. Takto vyhotovený předávací protokol bude mít

stejnou váhu jako protokol, jehož sepsání by se obě Strany účastnily a jež by podepsaly.

- 16.8 zaplatí Pronajímateli částku za opravy uvedené v předávacím protokolu, a to na základě předložení faktur vystavených Pronajímateli společnostmi, které tyto práce prováděly. Nájemce je povinen zaplatit tyto částky Pronajímateli i v případě, že Nájemce se neúčastnil podepsání předávacího protokolu, a tudíž tento protokol podepsala oprávněná osoba Pronajímatele, a také v případě, že Nájemce odmítl podepsat předávací protokol.

17. ŽIVNOSTENSKÉ OPRAVNĚNÍ

- 17.1 Nájemce se zavazuje, že po dobu od data podpisu této Smlouvy do data skončení Doby nájmu nebo dřívějšího skončení Smlouvy:
- 17.2 bude udržovat platnost; a
 - 17.3 neučiní nic, co by vedlo k ukončení platnosti živnostenského oprávnění, které jej opravňuje k užívání Nebytových prostor pro účely uvedené v Příloze č. 2 Smlouvy.

18. ZÁNİK SMLOUVY

- 18.1 Pronajímatel je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že Nájemce poruší ustanovení této Smlouvy, nesplní kteroukoliv ze svých povinností uvedených v této Smlouvě a všech dokumentech, které tvoří přílohu této Smlouvy nebo na které tato Smlouva odkazuje a nezjedná nápravu ani přes písemnou výzvu Pronajímatele v přiměřené dodatečně poskytnuté lhůtě.
- 18.2 Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od této Smlouvy v případě, že by Nájemce opomenul informovat Pronajímatele o probíhajícím insolvenčním řízení týkající se majetku Nájemce tak, aby umožnil Pronajímateli uplatnit veškeré jeho pohledávky vůči Nájemci na základě této Smlouvy.
- 18.3 Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této Smlouvy v případě, že by Nájemce porušil povinnost uvedenou v článku 12.1 této Smlouvy a pronajme Nebytové prostory bez písemného souhlasu Pronajímatele.
- 18.4 Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět s měsíční výpovědní dobou z důvodů neplnění jakékoli povinností Nájemcem dle této Smlouvy řádně a včas, která začne plynout dnem doručení písemné výpovědi Pronajímatelem Nájemci, jestliže tyto povinnosti nesplnil ani přes písemnou výzvu Pronajímatele v přiměřené dodatečně poskytnuté lhůtě.
- 18.5 Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od této Smlouvy v případě, že vznikne na straně Pronajímatele potřeba k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti dle zákona č. 219/2000 Sb., o

majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

- 18.6 V případě odstoupení se tato Smlouva ruší ke dni odstoupení od Smlouvy. Účinnost odstoupení nastane 3. den po odeslání doporučeného dopisu o odstoupení jednou smluvní stranou druhé smluvní straně.

19. OPRÁVNĚNÉ OSOBY

- 19.1 Každá ze smluvních stran jmenuje oprávněnou osobu, popř. zástupce oprávněné osoby. Oprávněné osoby budou zastupovat smluvní stranu ve všech záležitostech souvisejících s plněním této Smlouvy.
- 19.2 Oprávněné osoby nejsou zmocněny k jednání, jež by mělo za přímý následek změnu této Smlouvy nebo jejího předmětu.
- 19.3 Jména oprávněných osob jsou uvedena v Příloze č.7 této Smlouvy.
- 19.4 V případě potřeby jakýchkoliv souhlasů pro touto Smlouvou vymezené činnosti je Nájemce povinen obrátit se výlučně na Odbor hospodářských služeb Pronajímatele.
- 19.5 Smluvní strany jsou oprávněny změnit oprávněné osoby, jsou však povinny na takovou změnu druhou smluvní stranu písemně upozornit. Zmocnění zástupce oprávněné osoby musí být písemné s uvedením rozsahu zmocnění.

20. SOUČINNOST A VZÁJEMNÁ KOMUNIKACE

- 20.1 Smluvní strany se zavazují vzájemně spolupracovat a poskytovat si veškeré informace potřebné pro řádné plnění svých závazků. Smluvní strany jsou povinny informovat druhou smluvní stranu o veškerých skutečnostech, které jsou nebo mohou být důležité pro řádné plnění této Smlouvy.
- 20.2 Smluvní strany jsou povinny plnit své závazky vyplývající z této Smlouvy tak, aby nedocházelo k prodlení s plněním jednotlivých termínů a s prodlením splatnosti jednotlivých peněžních závazků.
- 20.3 Veškerá komunikace mezi smluvními stranami bude probíhat prostřednictvím oprávněných osob dle článku 19 této Smlouvy, statutárních orgánů smluvních stran, popř. jimi písemně pověřených pracovníků.
- 20.4 Všechna oznámení mezi smluvními stranami, která se vztahují k této Smlouvě, nebo která mají být učiněna na základě této Smlouvy, musí být učiněna v písemné podobě a druhé straně doručena buď osobně nebo doporučeným dopisem či jinou formou registrovaného poštovního styku na adresu uvedenou na titulní stránce této Smlouvy, není-li stanoveno nebo mezi smluvními stranami dohodnuto jinak. Nemá-li komunikace dle předchozí věty mít vliv na platnost a účinnost Smlouvy, připouští se též doručení prostřednictvím faxu nebo e-mailu na čísla a adresy oprávněných osob. Pronajímatel je oprávněn komunikovat s Nájemcem prostřednictvím datové schránky. Pronajímatel bere na

vědomí, že dle zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů, je Nájemce povinen doručovat právnické osobě, která má zpřístupněnu svou datovou schránku, prostřednictvím datové schránky.

- 20.5 Ukládá-li Smlouva vyhotovit nějaký dokument, může být doručen buď v tištěné podobě nebo v elektronické (digitální) podobě jako dokument aplikace MS Word verze 2003 nebo vyšší, MS Excel 2003 nebo vyšší či PDF na dohodnutém médiu.
- 20.6 Smluvní strany se zavazují, že v případě změny své poštovní adresy, faxového čísla nebo e-mailové adresy budou o této změně druhou smluvní stranu písemně informovat nejpozději do tří (3) dnů.

21. SANKCE

- 21.1 V případě, že Nájemce poruší povinnosti uvedené v článku 4.1 této Smlouvy je Nájemce povinen Pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč, a to za každý jednotlivý případ porušení.
- 21.2 V případě, že Nájemce poruší povinnosti uvedené v článku 4.6 této Smlouvy je Nájemce povinen Pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč, a to za každý jednotlivý případ porušení.
- 21.3 V případě, že nájemce neprovede veškeré nezbytné úpravy a změny pro dosažení účelu nájmu dle této Smlouvy je povinen Pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 25 000,- Kč za každý i započatý den prodlení s plněním povinnosti dle článku 10.2 Smlouvy a to až do dne jejího splnění.
- 21.4 V případě, že Nájemce poruší článek 13.5 Smlouvy a nepředloží na výzvu Pronajímatele požadované dokumenty je Nájemce povinen Pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 25 000,- Kč, a to za každý jednotlivý případ porušení.
- 21.5 V případě, že Nájemce poruší článek 14 Smlouvy a neumožní přístup Pronajímatele do Nebytových prostor je Nájemce povinen Pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 50 000,- Kč, a to za každý jednotlivý případ porušení.
- 21.6 V případě, že Nájemce poruší článek 15.3 Smlouvy a neopatří si předchozí písemný souhlas vyžadovaný tímto článkem je Nájemce povinen Pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 200 000,- Kč, a to za každý jednotlivý případ porušení.
- 21.7 V případě porušení povinnosti uvedené v článku 16.2 Smlouvy při předání Nebytových prostor je Nájemce povinen Pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 200 000,- Kč, a to za každý i započatý den prodlení s plněním povinnosti dle článku 16.2 Smlouvy a to až do dne jejího splnění.
- 21.8 V případě, že Nájemce nevyklidí a nepředá Nebytové prostory Pronajímateli po ukončení platnosti této Smlouvy, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu za porušení této povinnosti ve výši 200

000,- Kč, a to za každý den nebo jeho část, kdy Nebytové prostory nevyklidí.

- 21.9 V případě, že Nájemce poruší povinnost uvedenou v článku 17.1 Smlouvy (bez ohledu na to, zda takové porušení Nájemce zavíní), Pronajímatel má nárok na zaplacení smluvní pokuty Nájemcem ve výši 1 000 000,- Kč.
- 21.10 Smluvní pokuty jsou splatné jednadvacátý (21.) den ode dne doručení písemné výzvy oprávněné smluvní strany k jejich úhradě povinnou smluvní stranou, není-li ve výzvě uvedena lhůta delší. Pronajímatel je oprávněn uplatnit nárok na zaplacení smluvní pokuty podle tohoto čl. 21 pouze v případě, že písemně vyzval Nájemce ke splnění povinnosti či k odstranění závadného stavu a Nájemce tuto povinnost nesplnil, resp. závadný stav neodstranil ani v přiměřené dodatečné lhůtě poskytnuté Pronajímatelem.
- 21.11 Není-li dále stanoveno jinak, zaplacení jakékoliv sjednané smluvní pokuty nezbavuje povinnou smluvní stranu povinnosti splnit své závazky.
- 21.12 Každá ze smluvních stran je oprávněna požadovat náhradu škody i v případě, že se jedná o porušení povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to v celém rozsahu.
- 21.13 Obě Strany Smlouvy se zavazují, že veškeré informace obsažené nebo vyjádřené v této Smlouvě nebo jim dostupné v souvislosti s touto Smlouvou budou považovat za důvěrné a uchovávat v tajnosti, dokud se tyto informace nestanou obecně známými jinak, než na základě porušení této Smlouvy nebo nedodržení povinnosti mlčenlivosti té Strany Smlouvy, která přijímá informace, jeho zaměstnanců nebo zástupců. **V případě, že Nájemce poruší povinnost mlčenlivosti stanovenou v tomto článku Smlouvy je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,-Kč, a to za každý jednotlivý případ porušení povinností.**

22. ŘEŠENÍ SPORŮ

- 22.1 Práva a povinnosti smluvních stran touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů a příslušnými právními předpisy souvisejícími.
- 22.2 Smluvní strany se zavazují vyvinout maximální úsilí k odstranění vzájemných sporů vzniklých na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s touto Smlouvou, včetně sporů o její výklad či platnost a usilovat se o jejich vyřešení nejprve smírně prostřednictvím jednání oprávněných osob nebo pověřených zástupců.
- 22.3 Nebude-li sporná záležitost vyřešena do šedesáti (60) dnů ode dne doručení výzvy k smírnému vyřešení sporu zaslané kteroukoliv smluvní

stranou druhé smluvní straně, bude tento spor rozhodován s konečnou platností u příslušného obecného soudu České republiky.

23. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 23.1 Tato Smlouva se řídí českým právem. Tato Smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této Smlouvy. Tuto Smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran ve formě číslovaných dodatků této Smlouvy, podepsaných osobami oprávněnými jednat jménem smluvních stran s uvedením čísla CES Pronajímatele.
- 23.2 Pokud by se kterékoliv ustanovení této Smlouvy ukázalo být neplatným nebo nevynutitelným nebo se jím stalo po uzavření této Smlouvy, pak tato skutečnost nepůsobí neplatnost ani nevynutitelnost ostatních ustanovení této Smlouvy, nevyplývá-li z donucujících ustanovení právních předpisů jinak. Smluvní strany se zavazují takové neplatné či nevynutitelné ustanovení nahradit platným a vynutitelným ustanovením, které je svým obsahem nejbližší účelu neplatného či nevynutitelného ustanovení.
- 23.3 Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy přecházejí, pokud to povaha těchto práv a povinností nevyklučuje, na právní nástupce smluvních stran.
- 23.4 Nájemce je podle ustanovení § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly prováděné v souvislosti s úhradou zboží nebo služeb z veřejných výdajů.
- 23.5 Nájemce není oprávněn postoupit peněžité nároky vůči Pronajímateli na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 23.6 Nedílnou součástí Smlouvy tvoří tyto přílohy:
- Příloha č. 1: Plán Nebytových prostor
 - Příloha č. 2: Popis projektu a účel Nájmu
 - Příloha č. 3: Architektonický a technický návrh úprav Nebytových prostor
 - Příloha č. 4: Předpokládaný rozpočet vstupních investic a zajištění financování projektu
 - Příloha č. 5: Popis ochranných známek nebo obchodních značek
 - Příloha č. 6: Časový harmonogram stavebních úprav pro účely užívání Nebytových prostor
 - Příloha č. 7: Oprávněné osoby
 - Příloha č. 8: Soutěžní dokumentace

- 23.7 Uvedené přílohy jsou rozhodné pro stanovení práv a povinností smluvních stran po dobu účinnosti této Smlouvy. Podstatné změny nebo odchylky od obsahu těchto příloh za dobu účinnosti této Smlouvy vyžaduje písemný souhlas Pronajímatele – Odboru hospodářských služeb. Výše uvedená ustanovení této Smlouvy tím nejsou dotčena.
- 23.8 Tato Smlouva byla vyhotovena a smluvními stranami podepsána ve čtyřech (4) stejnopisech, z nichž každá ze stran obdrží po dvou (2) stejnopisech s platností originálu.
- 23.9 Tato „Smlouva“ je platná dnem 1.5.2012 a účinná dnem 15.5.2012

Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, že s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho k ní připojují svoje podpisy.

Pronajímatel

Nájemce

Česká republika
Ministerstvo pro místní
rozvoj
Michal Kříž, ředitel Odboru hospodářských
služeb

Luxury Watches & Jewellery s.r.o.
Fikret Osmanovič - jednatel

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ
ČESKÉ REPUBLIKY
Staroměstské náměstí 6
110 15 Praha 1
78

Azra
Luxury Watches & Jewellery s.r.o.
Bratislavská 1527/15
102 00 Praha 10, Hostivař
IČ: 29102537 DIČ: CZ29102537
Zápis v OR KS v Plzni, oddíl C, vložka 24652 ③

Příloha č. 7

Oprávněné osoby

