

0/4/2025

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

LE CYGNE SPORTIF GROUPE a.s.

firma zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2889

se sídlem: **Závišova 13/66, Praha 4**

IČ: 618 60 042

DIČ: CZ61860042

Bankovní spojení: Komerční banka a.s., Na Příkopě 33, Praha 1

číslo účtu: 4011300031/0100

zastoupená místopředsedy představenstva Ing. Libuší Vojáčkovou a Ing. Zbyňkem Cejnarem a členem představenstva JUDr. Miroslavem Vojtěchem, (dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

PRIOR ČESKÁ REPUBLIKA s.r.o.

firma zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 13561

se sídlem: **Lannova 22, 370 01 České Budějovice**

IČ: 260 93 022

DIČ: CZ26093022

Bankovní spojení: Komerční banka a.s., pob. České Budějovice, Krajinská 15

č. účtu: 15004231/0100

zastoupená Ing. Ondřejem Eliášem a Ing. Irenou Špačkovou, jednatelem společnosti (dále jen nájemce) na straně druhé

uzavřely níže psaného dne, měsíce a roku tuto

Smlouvu o nájmu nebytových prostor

I.

Právní vztah k objektu

Pronajímatel prohlašuje, že je výhradním vlastníkem objektu:

obchodního domu na adrese Budovatelů 991/9, Most, zapsaného na LV 3182 pro Katastrální území Most, okres Most, a že jeho dispoziční právo disponovat předmětem nájmu v rozsahu takto uzavřené nájemní smlouvy není ničím omezeno.

II.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v objektech specifikovaných v čl. I. této smlouvy. Výměra 7.318 m² z toho prodejních 3.844 m² umístění v NP je specifikováno v příloze objektu.
2. Přesná specifikace pronajatých nebytových prostor s popisem rozměrů, včetně barevně vyznačeného plánu, je uvedena v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy a bude smluvními stranami podepsána při předání prostor. Uvedený plánec má přednost před slovním popisem předmětu nájmu v této smlouvě
3. Pokud by nebytové prostory vyžadovaly úpravu tak, aby nájemci mohly sloužit k účelu, pro který si je pronajal k obvyklému užívání, a to i kdykoliv v budoucnu, provede takové úpravy

- na své náklady nájemce, po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Současné a i v budoucnu právními předpisy vyvolané úpravy potřebné k plnění účelu smlouvy nese nájemce.
4. Pronajímatel se zavazuje přenechat výše uvedené nebytové prostory do užívání nájemci pro dále specifikovaný účel nájmu a za podmínek v této smlouvě uvedených.

III.

Účel nájmu

1. Předmět nájmu specifikovaný čl. II smlouvy bude nájemcem užíván k výrobě, obchodu, službám neuvedených v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, k vedení účetnictví a daňové evidence, činnosti účetních poradců, k čemuž je nájemce oprávněn podle obecně závazných právních předpisů. Výpis z obchodního rejstříku vedený Krajským soudem v českých Budějovicích, oddíl C, vložka 13561 opravňující k takové činnosti tvoří přílohu č.2 nájemní smlouvy.
2. Nájemce je povinen po dobu platnosti této smlouvy provozovat svou činnost v předmětu nájmu pod obchodním jménem PRIOR ČESKÁ REUBLIKA s.r.o.
3. Nájemce je povinen na své náklady vytvořit veškeré předpoklady pro provoz své živnosti a tyto udržovat po celou dobu nájmu, to platí rovněž pro reklamní zařízení nebo firemní označení. Nařízení finančního, živnostenského, obecního úřadu nebo dalších správních orgánů musí plnit na své náklady.
4. Nájemce je povinen zajistit provoz obchodu minimálně ve stejném časovém rozsahu jako je prodejní respektive provozní doba pronajímatele. Provozní doba každého objektu je obsažena v příloze popisující každý z předmětů nájmu. Požadavky na provoz objektu je nájemce povinen sdělit písemně min. 14 před požadovaným termínem.
5. Nájemce může přerušit provoz maximálně na dobu 14 kalendářních dnů, není-li dohodnuto jinak a takové rozhodnutí je povinen písemně oznámit pronajímateli 10 kalendářních dnů před uzavřením.
6. Nájemce se zavazuje, že v pronajatých prostorách nebude bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provozovat jinou činnost, než jaká je uvedena v prvním odstavci tohoto článku, zejména takovou, kterou v objektu provozuje pronajímatel nebo s jeho souhlasem jiný nájemce.
7. Nesplnění některé z povinností nájemce uvedených v tomto článku je důvodem pro odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele.
8. Pronajímatel nepřijímá žádnou odpovědnost za to, že budou udělena úřední nebo správní povolení pro plánovaný provoz nájemce nebo pronajímatele v objektu dále platit.

IV.

Nájemné a další platby

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném za každý předmět nájmu samostatně a jeho výše je specifikována v samostatné příloze pro každý objekt. Nájemné podléhá dani z přidané hodnoty a je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách vždy do 10. dne prvního měsíce daného čtvrtletí na účet pronajímatele, přičemž datum uskutečnění zdanitelného plnění bude totožné s datem vystavení daňového dokladu.
2. Smluvní strany se dohodly, že daňový doklad na nájemné za období prvního čtvrtletí r.2010 bude vystaven v posledním měsíci tohoto čtvrtletí, přičemž datum uskutečnění zdanitelného plnění bude totožné s datem vystavení tohoto daňového dokladu.

3. Nájemné bude hrazeno na základě faktury (daňového dokladu) vystavené pronajímatelem dle obecně závazných právních předpisů na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, neuvede-li pronajímatel na faktuře účet jiný. Nájemce je povinen prokázat pronajímateli platbu nájemného ke dni splatnosti v případě, že o to požádá.
4. Smluvní strany se dále dohodly, že pronajímatel je oprávněn vystavit nájemci též fakturu za sjednané smluvní pokuty a úrok z prodlení ve výši dle platného zákona z dlužné částky za každý započatý den prodlení, a to po uplynutí 10 kalendářních dnů od lhůty splatnosti, pokud nebude zapláceno.
5. Sjednaná částka v sobě zahrnuje pouze nájemné za užívání předmětu nájmu. Další náklady týkající se provozu pronajatých prostor, nejsou součástí nájemného a budou hrazeny zálohově společně s nájemným. Vyúčtování takto uhrazených záloh provede pronajímatel nejpozději do konce května následujícího kalendářního roku. Nedílnou součástí této nájemní smlouvy jsou výpočtové listy nákladů za energie a služby spojené s užíváním předmětu nájmu, tak jak jsou uvedeny v příloze dle čl. II. Odst. 1. Vyúčtování takto uhrazených záloh provede pronajímatel nejpozději do konce května následujícího kalendářního roku. Výše záloh na náklady na energie a služby musí vycházet z předpokládané výše nákladů na budoucí období, propočtené dle skutečných nákladů předchozího období.
6. Nájemce je povinen pronajímateli nejpozději do 1. listopadu písemně sdělit na následující kalendářní rok předpokládané změny v množství odebrané energie a dalších služeb a potřeby technických maxim a toto nahlášené a pronajímatelem nasmlouvané množství odebrat a uhradit. Úhrada se týká i paušálních nákladů spojených s dodávkou energií a služeb, nezbytných pro zajištění dodávky médií.

V.

Zvýšení nájemného a cen služeb

1. Účastníci této smlouvy se dohodli, dojde-li v průběhu smluvního vztahu založeného touto smlouvou k inflaci vyjádřené průměrným ročním vývojem spotřebitelských cen (průměr posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců), že nájemce je povinen uhradit doplatek nájemného o inflační nárůst, a to po zveřejnění inflace Českým statistickým úřadem nebo jeho právním nástupcem za předcházející kalendářní rok. Doplatek bude vyúčtován na základě zvláštní faktury vystavené pronajímatelem po oficiálním publikování indexu. V případě neuhrazení tohoto inflačního doplatku má pronajímatel důvod jednostranně odstoupit od této smlouvy, a to k určenému datu.
2. Pronajímatel je oprávněn v důsledku zvýšení nebo nového zavedení provozních, správních, udržovacích nákladů nebo jiných nákladů navýšit cenu služeb spojených s pronájmem. Pokud nájemce ve lhůtě jednoho měsíce po obdržení písemně vyzve pronajímatele k doložení zvýšených nákladů, tento je povinen tak učinit.
3. Pronajímatel bude nájemce informovat písemně tři kalendářní měsíce předem o zvýšení nájemného a cen služeb.
4. Nájemce se zavazuje za výše uvedených podmínek přistoupit na zvýšení nájemného a cen služeb. V případě, že nájemce odmítne přistoupit na zvýšení nájemného a cen služeb dle dohodnutých podmínek, vzniká pronajímateli právo od této smlouvy jednostranně odstoupit.

VI.

Stavební úpravy, ochrana majetku, údržba a opravy prováděné nájemcem

1. Nájemce se zavazuje pronajaté nebytové prostory, případně přenechaný majetek užívat s péčí řádného hospodáře, zejména tento chránit před poškozením, ztrátou nebo zničením, či jiným

zneužíváním a udržovat je po celou dobu nájmu ve stavu způsobilém bezvadného užívání, v čistotě a pořádku, je povinen v maximální míře šetřit předmět nájmu.

2. Nájemce musí v předmětu nájmu zajistit dostatečné čištění a pečovat o prostory, jakož i o zařízení, která se v nich nacházejí, sdělovat pronajímateli své požadavky na vytápění, výši požadované teploty v předmětu nájmu. Vytápění je zajištěno v topném období.
3. Pro případ poškození předmětu nájmu a budovy, jakož i zařízení, která patří k předmětu nájmu nebo budově, je nájemce povinen zajistit náhradu, pokud byla tato poškození zapříčiněna jím nebo osobami, příslušejícími k jeho provozu, jakož i podnájemci, návštěvníky, zákazníky, dodavateli, řemeslníky atd.
4. Nájemce je především povinen provádět průběžně dle potřeby nebo dle dohody smluvních stran na své náklady zkrášlující opravy např. tapetování, malování nebo natírání stěn a stropů, natírání podlah, topných těles včetně topných trubek, vnitřních dveří jakož i oken a vnějších dveří zevnitř v pronajatých nebytových prostorech v přiměřených časových obdobích, jakož i udržovat a opravovat svinovací okenice, světelná a zvonková zařízení, měřiče tepla, zámky, vodovodní kohoutky, splachovače na toaletě, umyvadla a odtokové nádoby včetně přívodních a odvodních potrubí, plynových a elektrických přístrojů a podobných zařízení a zařízení na úpravu teplé vody, která slouží výlučně k zásobování nájemce, včetně přívodních a odvodních potrubí k těmto zařízením, vyměňovat poškozené skleněné tabulky a tabule, pokud takové předměty užívá, ledaže tento prokáže, že nedošlo k jeho zavinění. Jestliže nájemce nedostojí svým závazkům i přes upomenutí a stanovení lhůty, může pronajímatel nechat provést potřebné práce na náklady nájemce.
5. Obě smluvní strany se zavazují poskytovat nezbytnou součinnost k získání veškerých povolení ze strany stavebních a jiných správních úřadů potřebných k realizaci vzájemně dohodnutých stavebních změn.
6. Nájemce musí o každé škodě, vzniklé na předmětu nájmu, informovat pronajímatele okamžitě a postarat se o její odstranění za dodržení pokynů pronajímatele. V případě další škody způsobené na základě nečasného oznámení je povinen provést náhradu nájemce.
7. Nájemce se zavazuje dodržovat protipožární předpisy, předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, hygienické, ekologické a technické normy a nařízení ČOI. Nájemce se zavazuje zabezpečovat pravidelné revize elektrických spotřebičů instalovaných v pronajatém prostoru, popřípadě výchozí revize při jakýchkoliv změnách u těchto spotřebičů, dále pak další předepsané revize u zařízení, které v předmětu nájmu užívá (plynové zařízení, tlakové nádoby, zdvihadla). Nájemce se zavazuje vést předepsanou dokumentaci ve věci požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci tak, jak je určeno obecně závaznými právními předpisy s tím, že je povinen na žádost pronajímatele předložit k nahlédnutí tuto dokumentaci. Nájemce je povinen zřizovat a udržovat únikové cesty v předmětu nájmu. Nájemce je povinen ve věci bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany průběžně proškolovat své zaměstnance. Při porušení povinností dohodnutých v tomto odstavci, ze strany nájemce, je pronajímatel oprávněn jednostranně odstoupit od této nájemní smlouvy.
8. Pronajímatel souhlasí, aby nájemce prováděl na své náklady oběma stranami předem písemně odsouhlasené stavební úpravy, opravy, rekonstrukční a adaptační práce, instalaci datových linek (strukturované kabeláže) – zhodnocení budovy a jiné technické zhodnocení najatého majetku, které bylo hrazeno nájemcem a o které si pronajímatel vstupní cenu najatého majetku nezvýšil. Pronajímatel tímto dává výslovný souhlas nájemci k odpisování technického zhodnocení najatého majetku, které bylo hrazeno nájemcem a o které si pronajímatel vstupní cenu najatého majetku nezvýšil. Nájemce ve smyslu § 28 zákona č.586/92 Sb. o daních z příjmů, zařadí technické zhodnocení do stejné odpisové skupiny,

v jaké je zařazena budova vlastníka. Každé technické zhodnocení bude předmětem zvláštní dohody, kde bude uveden předmět zhodnocení, předpokládaný termín zahájení a ukončení prací, odpisová skupina a předpokládaná cena v případě ukončení nájmu.

VII.

Pojištění

Nájemce se zavazuje zároveň s účinností této smlouvy uzavřít pojistnou smlouvu a pojistit takovou smlouvou před ztrátou a poškozením veškeré vnitřní zařízení a inventář pronajímatele, které na základě této nájemní smlouvy převzal a stejně tak nechat pojistit i vlastní do předmětu nájmu vnesené předměty proti obvyklým rizikům vyplývajícím z jeho podnikatelské činnosti především však pojištění odpovědnosti za škodu jím způsobenou. Nájemce je povinen toto pojištění řádně a včas platit po celou dobu nájmu.

VIII.

Změny na a v předmětu nájmu nájemce

1. Další změny na a v předmětu nájmu, především přestavby, vestavby, instalace apod. smějí být provedeny pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Na žádost pronajímatele je nájemce povinen přestavby a vestavby v případě svého odstěhování zcela nebo částečně odstranit a zajistit opětovné uvedení do původního stavu. Za všechna zařízení, umístěná a provozovaná nájemcem, ručí nájemce.
2. Nájemce je povinen respektovat pokyny pronajímatele při instalaci svého zařízení (které odebírá energii) do pronajatých prostor a předložit pronajímateli seznam veškerých nově instalovaných předmětů a prostředků sloužících jako zařízení výše uvedených nebytových prostor do 1 měsíce po jejich instalaci. Zařízení nájemce a jeho rozmístění musí odpovídat architektonickým a estetickým záměrům pronajímatele a požádá o případné navýšení požadavku na odběr médií (např. el. energie, plyn, voda). Instalaci je možné provést až po písemném schválení požadavku pronajímatelem. Toto se týká i instalace zařízení podnájemcem.

IX.

Stavební úpravy a opravy prováděné pronajímatelem

1. Pronajímatel může provést opravy a stavební úpravy, rekonstrukce, adaptace, či jiné investice, které jsou potřebné k zachování nebo lepšímu ekonomickému zhodnocení pozemku nebo budovy, v níž se nachází předmět nájmu nebo samotného předmětu nájmu nebo k odvrácení hrozícího nebezpečí nebo k odstranění škod, i bez souhlasu nájemce. To platí i pro práce a stavební opatření, která sice nejsou potřebná, avšak jsou účelná a slouží především k modernizaci budovy. Nájemce musí udržovat příslušné prostory přístupné a nesmí bránit nebo protahovat provedení prací. V opačném případě musí nahradit tímto vzniklé škody. Je třeba brát ohled na provozní zájmy nájemce s možností snížení, nebo neplacení nájemného a služeb po dobu omezení nebo z důvodů uvedených v tomto bodě. Pronajímatel je povinen předem oznámit nejpozději jeden měsíc před zahájením prací nájemci tuto skutečnost.
2. Pokud jsou prováděna ekonomicky efektivní nebo nezbytná opatření, jako např. vybudování dopravní plochy, kanalizačního zařízení, domovní přípojky k zásobovacím vedením, posílení nebo opravy stoupacích potrubí, přebudování způsobu vytápění, může pronajímatel po vzájemné dohodě s nájemcem zvýšit nájem o roční příplatek jím vynaložených stavebních a zřizovacích nákladů, který bude rozpočten v poměru pronajatých nebytových prostor nájemce k prodejní ploše. Pokud se smluvní strany nedohodnou, platí původní výše nájemného.

3. Pokud se nedohodnou strany jinak, stavební a technické úpravy zhodnocující nemovitost a opravy vestavěného zařízení (chladírny, mrazírny, topení, vodoinstalace, odpady, apod.) v předmětu nájmu, které provede nájemce v pronajatých nebytových prostorech na své vlastní náklady, zůstávají po ukončení nájemního vztahu majetkem pronajímatele bez jakékoliv finanční náhrady.
4. Pronajímatel je povinen vyrozumět nájemce o záměru provést opravu pronajatého prostoru nejméně 15 pracovních dnů před zamýšleným započatím provádění oprav a souhlasí s tím, že nájemce je oprávněn odmítnout provedení opravy v termínu zamýšleném pronajímatelem, nebude – li termín opravy nájemci v uvedené lhůtě předem sdělen.
5. Bude – li nájemce moci v průběhu jakéhokoli platebního období užívat pronajatý prostor pouze omezeně (např. v důsledku provádění oprav pronajatého prostoru, k jejichž provedení je povinen pronajímatel, anebo z důvodu oprav domu, ve kterém se nacházejí pronajaté prostory), má nájemce za dobu, po kterou mohl užívat pronajaté prostory pouze omezeně, nárok na slevu z nájemného, která odpovídá výši nájemného za platební období, ve kterém nemohl nájemce pronajaté prostory užívat, poměru sjednaného nájemného za platební období a počtu dní platebního období, ve kterých mohl nájemce pronajaté prostory užívat.

X.

Zpřístupnění a užívání předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen kdykoli za trvání této smlouvy umožnit v předem smluveném termínu pronajímateli, nebo osobám pověřeným pronajímatelem vstup do prostor tvořící předmět nájmu za účelem kontroly plnění podmínek stanovených touto smlouvou, zjištění stavebního stavu, nového pronájmu, provozování činnosti podle článku III. odstavec 1 nebo při prokázání jiného oprávněného zájmu pronajímatele. V případě nebezpečí musí umožnit vstup v jakoukoliv denní i noční dobu.
2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu k účelu uvedeného v článku III. této smlouvy jen v provozní, respektive prodejní dobu objektu, se souhlasem pronajímatele může být stanovena doba užívání předmětu nájmu delší než je prodejní nebo provozní doba pronajímatele nebo objektu v případě, že to umožňují technické a stavební podmínky a umístění nebytových prostor. V takovém případě musí nájemce na své náklady vybudovat případně samostatný vchod do předmětu nájmu, zabezpečovací a protipožární zařízení tak, aby pronajatý nebytový prostor mohl být provozován i v době uzavření ostatních prostor objektu. Vícenáklady, které s tím vzniknou pronajímateli, nese nájemce. Mimo běžnou provozní dobu není pronajímatel nebo jím pověřený správce povinen udržovat v provozu technická zařízení objektu.

XI.

Firemní označení

1. Pronajímatel souhlasí se způsobem firemního označení nájemce, provedeného při podpisu této smlouvy. Další firemní označení je nájemce oprávněn umístit na nemovitosti, která je předmětem nájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Pronajímatel určí místo a způsob provedení. Nájemce je dále oprávněn umístit na výlohách a vstupních dveřích náležejících k pronajatým prostorům přiměřené a esteticky vhodné označení firmy nájemce nebo jeho loga, pronajímatel určí místo a způsob provedení. V případě, že pronajímatel nájemci umožní umístit štít či poutač s názvem nájemce, je nájemce povinen obstarat případně povolení příslušného správního orgánu a uhradit veškeré správní poplatky za povolení a umístění po celou jeho dobu. Vyžádá-li si v souvislosti s umístěním štítu nájemce podle názoru pronajímatele změnu také architektonické řešení označení pronajímatele či ostatních nájemců je povinen náklady na jejich změnu uhradit nájemce. Za případné umístění

štitu na nemovitosti bude nájemce platit pronajímateli nájemné ve výši na které se dohodnou podle velikosti a umístění štítu. Nájemce nese náklady i pokud je třeba jeho firemní označení dočasně odstranit pro práce na objektu nebo pozemcích včetně nákladů na jejich skladování, opětovné umístění nebo případné opravy. V případě ukončení nájmu musí nájemce odstranit tato zařízení a odstranit s tím vzniklé škody.

2. Nájemce je oprávněn umístit v pronajatých prostorách reklamní nápisy, panely, poutače, apod. třetích subjektů.
3. Po předchozí vzájemné dohodě nájemce umožní umístění přiměřených štítů, poutačů nebo nápisů pronajímatele v pronajatých prostorách nájemce.

XII.

Další podnájem

1. Pronajímatel umožní a dává generální předchozí souhlas k podnájmu předmětu nájmu třetím subjektům, a to nejdéle na dobu, která bude odpovídat době trvání nájemního vztahu podle této nájemní smlouvy. Nájemce je povinen převést na případného podnájemce veškeré povinnosti, které pro nájemce z této smlouvy vyplývají. Nájemce ručí pronajímateli za veškeré nároky, které by mu vůči podnájemci v případě podnájmu vznikly. Nájemce je povinen pronajímateli zaslat bez zbytečných odkladů kopii uzavřené podnájemní smlouvy.
2. V případě, že má dojít ke sloučení, splynutí, rozdělení nebo přeměně právní formy nájemce nebo ke změně jeho společníka či společníků nebo majoritního nebo největšího akcionáře, je nájemce povinen tyto skutečnosti předem pronajímateli písemně ohlásit. Pronajímatel je oprávněn z uvedených důvodů nebo pro nesplnění oznamovací povinnosti dát nájemci výpověď, nebo od smlouvy odstoupit.
3. Obě smluvní strany jsou povinny převést tuto smlouvu na své právní nástupce takovým způsobem, aby tito uznávali zde obsažené závazky jako svoje vlastní. Práva a povinnosti z této smlouvy přechází v plném rozsahu na právní nástupce pronajímatele. Pro případ podnájmu odpovídá nájemce za plnění podmínek této smlouvy ve vztahu k pronajímateli.

XIII.

Doba trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to od 01.01.2010
2. Smluvní strany mohou ukončit nájemní vztah dohodou nebo výpovědí bez uvedení důvodů s výpovědní dobou, která činí 12 měsíců a začíná běžet 1.den následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je oprávněn při skončení nájmu uložit nájemci, aby předmět nájmu na své náklady uvedl do původního stavu nebo ponechal ve stavu po provedených stavebních úpravách, a to bez nároku na jejich uhrazení, pokud si to vytkl při povolení takové úpravy. Pokud skončí nájemní poměr, přísluší pronajímateli nároky na splnění a náhradu i tehdy, jestliže práce provede po skončení nájmu následující nájemce nebo pronajímatel.
4. Pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, technické zhodnocení nebo úpravy zabudované nájemcem do pronajatých prostor se po ukončení nájemního poměru stává za dohodnutou cenu ve výši 1,- Kč majetkem pronajímatele.
5. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit také v případě, že na majetek nájemce bude prohlášen konkurs či vyrovnání nebo bude návrh na konkurs či vyrovnání zamítnut z důvodu, že majetek nájemce nepostačuje ani na náhradu nákladů konkursu, nájemce vstoupí do likvidace nebo dojde k nucenému vyrovnání nájemce s jeho věřiteli.

XIV.

Práva a povinnosti po ukončení nájemního poměru

1. Nájemce se zavazuje ve všech případech ukončení nájmu vyklidit nebytové prostory a protokolárně předat pronajímateli a případně vrátit pronajaté věci do 7 dnů ode dne skončení nájmu. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost, je povinen pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 3 násobku výše denního nájmu a to za každý den po lhůtě k vyklizení a předání nebytových prostor. Nájemce povoluje provést pronajímateli vyklizení nebytových prostor v případě, že je sám ve stanovené lhůtě nevyklidí. Tímto ustanovením nejsou dotčena práva na náhradu škody podle příslušných zákonných ustanovení.
2. O stavu předaných a převzatých pronajatých prostor bude sepsán protokol. Nejpozději k datu předání a převzetí předmětu nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli veškerou dokumentaci provedených stavebních úprav (v případě stavby na stavební povolení dokumentaci skutečného provedení potvrzenou místně příslušným stavebním úřadem), stavební povolení, kolaudační rozhodnutí včetně nabytí právní moci, platné revizní zprávy. Nepředání těchto dokladů je důvodem pro nepřevzetí předmětu nájmu.

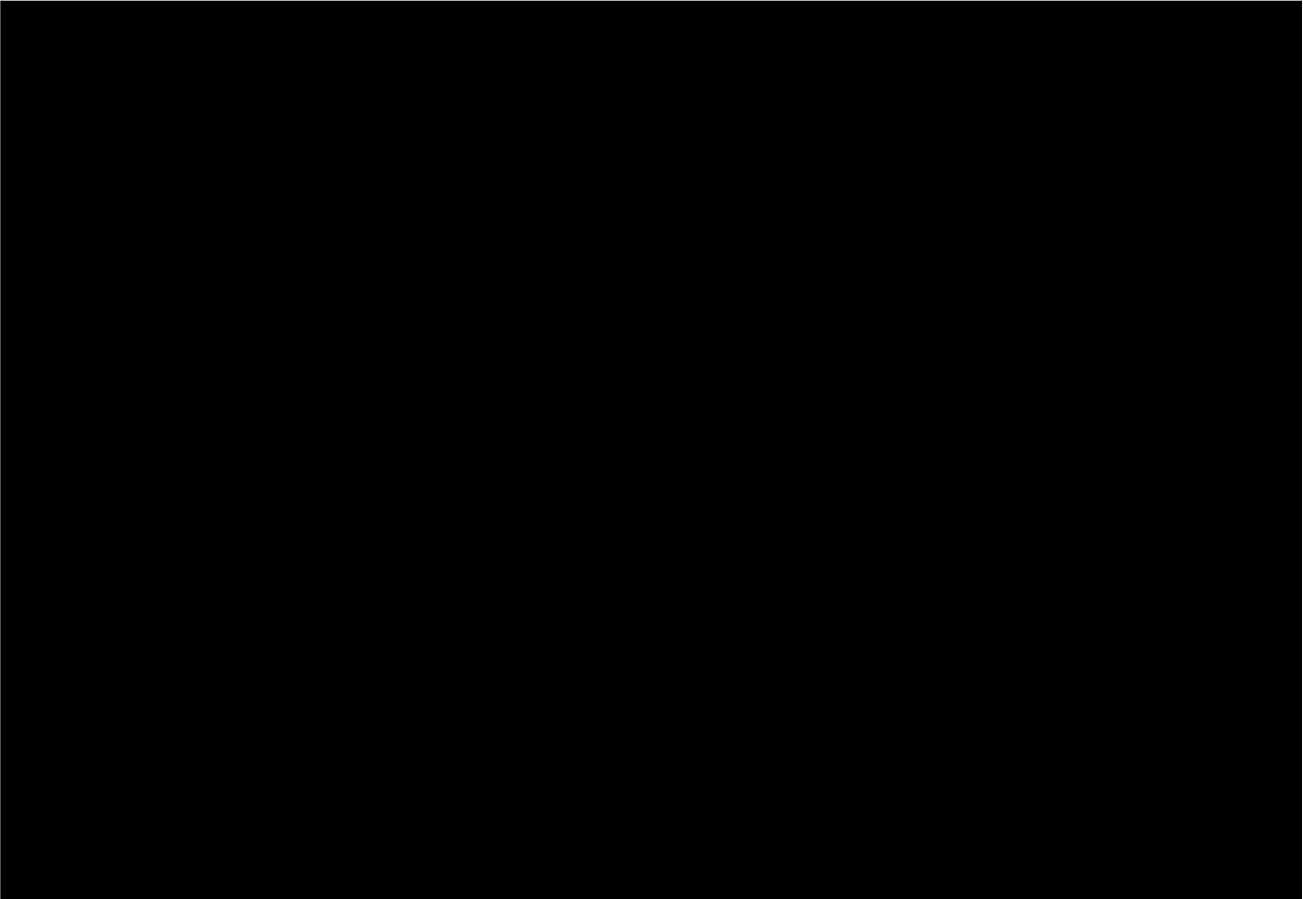
XV.

Ostatní a závěrečná ustanovení

1. Mezi smluvními stranami bylo dohodnuto, že k zajištění případných nedoplatků nájemného a služeb spojených s užíváním předmětu nájmu je zřízeno zástavní právo ke všem movitým věcem, které patří nájemci a jsou v pronajatých nebytových prostorech. Pronajímatel je tudíž oprávněn zadržet movitou věc umístěnou v předmětu nájmu specifikovaném v čl. II. této smlouvy, aby zajistil svou splatnou peněžitou pohledávku vůči nájemci. Pokud není nájemce schopen po delší dobu plnit své splatné závazky, má pronajímatel zadržovací právo k zajištění své splatné peněžitě pohledávky i k zajištění pohledávek dosud nesplatných.
2. V případě neplatnosti jednoho nebo více ustanovení této smlouvy nebude dotčena platnost ostatních ustanovení. Pro případ neplatnosti jednotlivých ustanovení jsou strany povinny dohodnout na jejich místě takové ustanovení, která budou původně uvedeným se zpětnou platností nejbližší.
3. Všechny písemné a ústní úkony dle nájemní smlouvy se uskutečňují na adresy smluvních stran, které jsou uvedené v nájemní smlouvě. Písemnosti budou druhé smluvní straně zasílané doporučenou poštou s tím, že budou považovány za doručené nejpozději 5. den následující po dni, kdy byla písemnost podána na poštu.
4. Právní vztahy smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, obchodního zákoníku, zák.č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu, nebytových prostor a dalšími obecně závaznými českými právními předpisy.
5. Případné změny či doplnění této smlouvy lze provést toliko písemnou formou, přičemž se smluvní strany zavazují řádně, promptně a spravedlivě zvážit návrhy druhé smluvní strany.
6. V případě odstoupení od smlouvy se smluvní strany nesporně dohodly, že tato smlouva se od počátku neruší, ale k jejímu zániku dochází ke dni doručení oznámení o odstoupení. Nároky, práva a povinnosti zůstávají ke dni odstoupení nedotčeny.
7. Všechny majetkové spory vzniklé z této smlouvy budou smluvní strany řešit dohodou. Nebude-li to možné, tak se smluvní strany dohodly, že v případě sporu týkajícího se této

smlouvy v závislosti na věcné příslušnosti bude místně příslušný v prvním stupni ve smyslu ustanovení § 89 a o.s.ř. Obvodní soud pro Prahu 4 nebo Městský soud v Praze.

8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dnem 01.01.2010
9. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 výtiscích, pronajímatel a nájemce obdrží po jednom.
10. Účastníci smlouvy shodně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé, svobodné a vážně projevené vůle, a že jim nejsou známy žádné okolnosti a překážky bránící uzavření této smlouvy.



LE CYGNE SPORTIF GROUPE a.s.
Závišova 13/66, 140 00 Praha 4
Tel.: 2159 8111, Fax: 2159 8148
IČO: 61860042, DIČ: 004-61860042

①

Město	Most
Název	Prior
číslo LV	3182

PROSTORY	CELKEM	1. PP	1.NP	2.NP	3. NP
z toho m2 prodejní plochy	3844	46,1	1759,2	2038,5	0
z toho m2 skladové plochy	1606	958,1	31,1	87,5	529,2
z toho m2 kancelářské plochy	468	0	0	0	468,4
z toho garáže a dílenské plochy	1400	1400,3	0	0	0
z toho m2 venkovních ploch	0	0	0	0	0
m2 otápených ploch	0				

Provozní doba:	od	do
PO - PA	08.30	19.00
SO	08.30	13.00
NE		

ENERGIE A SLUŽBY	VIN	COM	odběr v tech. jednotkách	předpokládaný odběr v korunách/rok
	EAN	Zák. číslo		
elektrická energie - distribuce + silovin			635000	2 080 000 Kč
plyn distribuce + dodávka (m3)				
teplo (GJ)		3233-001	1250	465 000 Kč
vodné stočné (m3)		85001-4-0	2800	180 000 Kč
sražková voda (m3)		85001-4-0		15 000 Kč
TUV (m3)				
další				

odpady				
--------	--	--	--	--

Technické vybavení	počet	typ zař.
kotelna		WOLF MK 440 ČKD Dukla OW40
výměník	1 ks	horkovod
eskalátory	3 ks	Schindler
výtahy - zakaznické		
- personální	2 ks	Transporta Praha TNV
- nákladní	2 ks	Transporta Praha TNV
další zdvih. zařízení		
klimatizace	1 ks	Hitachi
VZT	5 ks	Janka Radotín
EPS	1 ks	Essertronic 8000
EZS	1 ks	
ohříváč TUV		



PŘÍLOHA K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ

Sjednané nájemné za předmět nájmu:

Předmět nájmu: OD PRIOR Most
Adresa: Budovatelů 991/9, 434 01 Most
Roční nájemné: 6.226.618,-Kč
Čtvrtletní nájem: 1.556.654,-Kč

Částky uvedené bez DPH

ZÁLOHOVÝ LIST

platný od 01.01.2010

Objekt: 51002 Most, Budovatelů 991/9
Nájemce: PRIOR ČESKÁ REPUBLIKA s.r.o.
IČ: 26093022

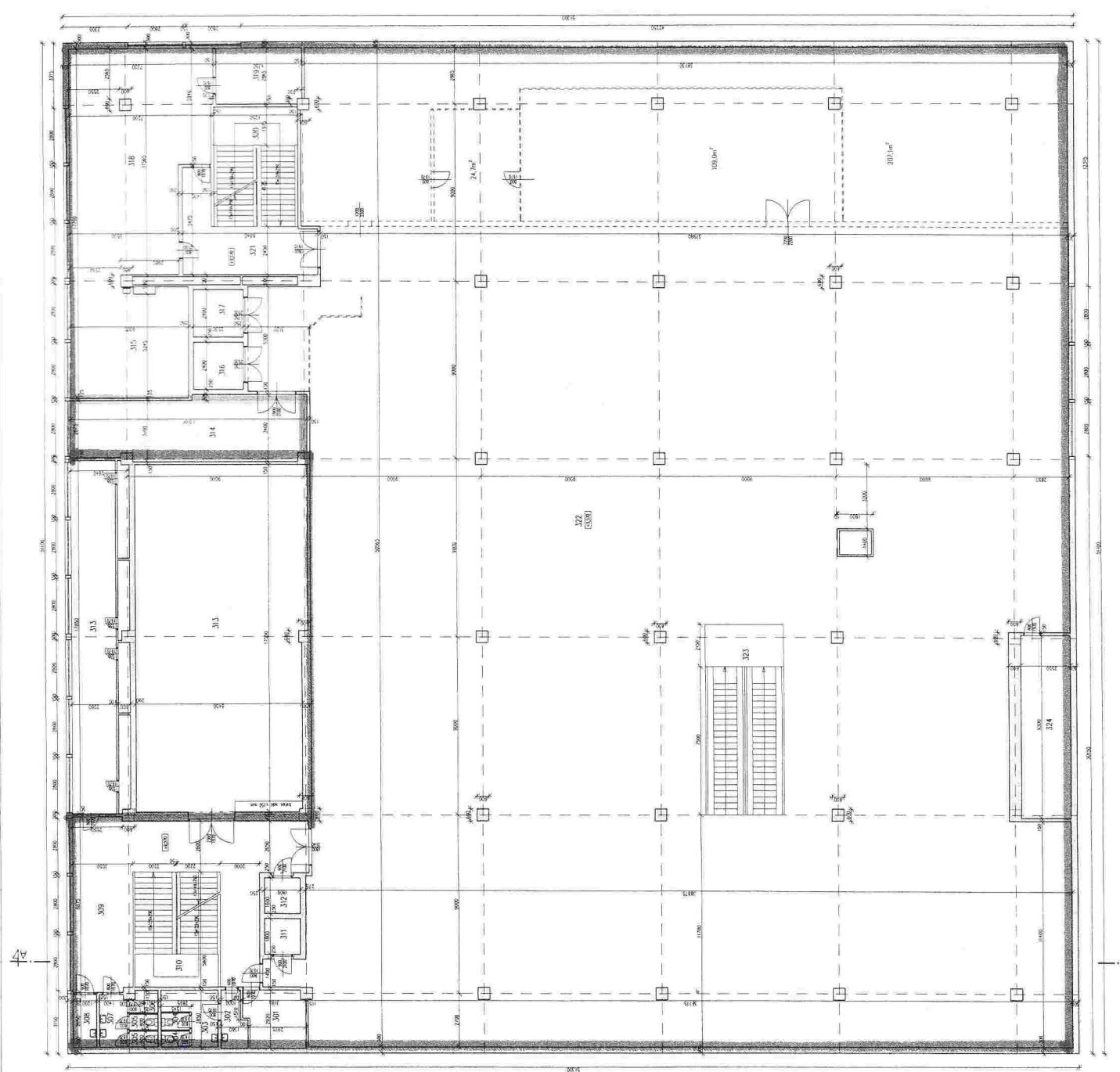
Období nájmu		Přepočítací koeficienty	
od	do	m ²	osob
01.01.2010		7.318	

Záloha na	Částka / rok	Částka / čtvrtletí
el. energie	1.200.000,00 Kč	300.000,00 Kč
teplo	600.000,00 Kč	150.000,00 Kč
vodné, stočné, odběr srážkové vody	252.000,00 Kč	63.000,00 Kč
pevný domovní odpad	0,00 Kč	0,00 Kč
úklid	78.000,00 Kč	19.500,00 Kč
revize zařízení	102.000,00 Kč	25.500,00 Kč
náklady na údržbu	150.000,00 Kč	37.500,00 Kč
opravy technických zařízení	30.000,00 Kč	7.500,00 Kč
náklady na ostrahu	24.000,00 Kč	6.000,00 Kč
správa objektu	150.000,00 Kč	37.500,00 Kč
CELKEM	2.586.000,00 Kč	646.500,00 Kč

Datum splatnosti čtvrtletních záloh je vždy k 10. dni prvního měsíce kalendářního čtvrtletí.

Zálohy za služby budou nájemci vyúčtovány řádným daňovým dokladem vystaveným pronajímatelem

nájemce:



LEGENDA MISTNOSTI:

Číslo	Název mistnosti	Podoba	Upr. podoba	Poznámka
300	KANCELÁRIJ	3.64	PVC	NATURAL MEXA
301	PRACOVNÁ MIESTO	3.64	PVC	NATURAL MEXA
302	PRACOVNÁ MIESTO	3.64	PVC	NATURAL MEXA
303	PRACOVNÁ MIESTO	3.64	PVC	NATURAL MEXA
304	PRACOVNÁ MIESTO	3.64	PVC	NATURAL MEXA
305	PRACOVNÁ MIESTO	3.64	PVC	NATURAL MEXA
306	PRACOVNÁ MIESTO	3.64	PVC	NATURAL MEXA
307	PRACOVNÁ MIESTO	3.64	PVC	NATURAL MEXA
308	PRACOVNÁ MIESTO	3.64	PVC	NATURAL MEXA
309	PRACOVNÁ MIESTO	3.64	PVC	NATURAL MEXA
310	PRACOVNÁ MIESTO	3.64	PVC	NATURAL MEXA
311	PRACOVNÁ MIESTO	3.64	PVC	NATURAL MEXA
312	PRACOVNÁ MIESTO	3.64	PVC	NATURAL MEXA
313	PRACOVNÁ MIESTO	3.64	PVC	NATURAL MEXA
314	PRACOVNÁ MIESTO	3.64	PVC	NATURAL MEXA
315	PRACOVNÁ MIESTO	3.64	PVC	NATURAL MEXA
316	PRACOVNÁ MIESTO	3.64	PVC	NATURAL MEXA
317	PRACOVNÁ MIESTO	3.64	PVC	NATURAL MEXA
318	PRACOVNÁ MIESTO	3.64	PVC	NATURAL MEXA
319	PRACOVNÁ MIESTO	3.64	PVC	NATURAL MEXA
320	PRACOVNÁ MIESTO	3.64	PVC	NATURAL MEXA
321	PRACOVNÁ MIESTO	3.64	PVC	NATURAL MEXA
322	PRACOVNÁ MIESTO	3.64	PVC	NATURAL MEXA
323	PRACOVNÁ MIESTO	3.64	PVC	NATURAL MEXA
324	PRACOVNÁ MIESTO	3.64	PVC	NATURAL MEXA


Oblasť: ...
 Miesto: ...
 Projekt: ...
 Autor: ...
 Dátum: ...
 Mierka: 1:100
 List: 1/04

Oblasť: ...
 Miesto: ...
 Projekt: ...
 Autor: ...
 Dátum: ...
 Mierka: 1:100
 List: 1/04

FOTOKOPIE

V ý p i s

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Českých Budějovicích
oddíl C, vložka 13561

Datum zápisu: 3.srpna 2005

Obchodní firma: PRIOR ČESKÁ REPUBLIKA s.r.o.

Sídlo: České Budějovice, Lannova 22, PSČ 370 01

Identifikační číslo: 260 93 022

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání:

- činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Statutární orgán:

jednatel: Ing. Ondřej Eliáš, [redacted]
[redacted]
den vzniku funkce: 3.srpna 2005

jednatel: Ing. Irena Špačková, [redacted]
[redacted]
den vzniku funkce: 3.srpna 2005

jednatel: Ing. Eva Králová, [redacted]
[redacted]
den vzniku funkce: 1.února 2010

Statutárním orgánem společnosti jsou tři jednatele. Zastupují společnost vůči třetím osobám, před soudy a jinými orgány. Jednatelům, náleží obchodní vedení společnosti. K rozhodnutí o obchodním vedení společnosti se vyžaduje souhlas většiny jednatelů.


Za společnost se podepisuje tak, že k napsané nebo vytištěné obchodní firmě společnosti připojí svůj podpis dva jednatele. Jménem společnosti jednají vždy dva jednatele společně.

Společníci:

LE CYGNE SPORTIF GROUPE a.s.
Praha 4, Nusle, Závěšova 13/66, PSČ 140 00
Identifikační číslo: 618 60 042
Vklad: 20 000 000,- Kč
Splaceno: 100 %
Obchodní podíl: 100%

Základní kapitál: 20 000 000,- Kč

Výpis vyhotoven: 12.02.2010 13:01:19

Strana: 1/2

oddíl C, vložka

Splaceno: 20 000 000,- Kč

Ostatní skutečnosti:

- Společnost s ručením omezeným byla založena obchodní společností LE CYGNE SPORTIF GROUPE a.s. se sídlem v Praze 4, Závišova 13/66, IČ 618 60 042, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2889, dle zákona č. 513/1994 Sb. ve znění platných novel, na základě zakladatelské listiny formou notářského zápisu, sepsaného notářkou JUDr. Blankou Vosátkovou se sídlem v Českých Budějovicích, Mánesova č. 3, pod čj.: NZ 72/2005 a čj.: N 79/2005, dne 28. 4. 2005.
- Společnost PRIOR CZECH REPUBLIC s.r.o. se sídlem České Budějovice, Lannova 22, PSČ 370 01, IČ 260 93 022 převzala jmění a je podle smlouvy ze dne 28. 5. 2007 s rozhodným dnem převzetí 1. 1. 2007 univerzálním právním nástupcem bez likvidace zrušené a zaniklé obchodní společnosti PRIOR ČESKÁ REPUBLIKA, a.s. se sídlem České Budějovice, Lannova 22, PSČ 370 01, IČ 466 78 514, zapsané dosud v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddílu B, vložce 522.
- Rozhodnutím jediného společníka při výkonu valné hromady učiněným dne 20.12.2007 notářským zápisem se zrušuje dozorčí rada společnosti ke dni 31.12.2007.
- Rozhodnutím jediného společníka při výkonu valné hromady učiněným dne 27.11.2007 notářským zápisem došlo s účinností k 28.3.2008 ke změně obchodního jména firmy na PRIOR ČESKÁ REPUBLIKA s.r.o.

----- Správnost tohoto výpisu se potvrzuje -----

Krajský soud v Českých Budějovicích

Číslo výpisu: 2185/2010

Výpis se poskytuje dle § 200dc o.s.ř.

Vyhotovil: Daniela Veselá



OVĚŘENÍ - VIDĚNÍ

Ověřuji, že tento opis složený z listů
doslovně souhlasí s listinou, z níž byl pořízen,
složenou z listů.

V Českých Budějovicích dne 22. 02. 2010

Hana Rozumová

notářka

