

**NÁJEMNÍ SMLOUVA**  
dle zákona 89/2012 Sb., Občanský zákoník  
(„Smlouva“)

**Č.j. C7/B/2025/Ř/13**

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

**Big Box Horní Počernice s.r.o.**

se sídlem Praha 1, Staré Město, Malé náměstí 144/1, PSČ 110 00

IČ: 276 03 482

DIČ: CZ 276 03 482 (plátce DPH)

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze

spisová značka: C 118253

zastoupená Petrem Hobzou a Williamem Bucknellem, na základě plné moci

výpis z obchodního rejstříku tvoří přílohu č. 4 této Smlouvy

email: [REDACTED]

datová schránka: gayrnux

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

**Centrum pro zjišťování výsledků vzdělávání, státní příspěvková organizace**

se sídlem Praha 7, Holešovice, Jankovcova 933/63, PSČ 170 00

IČ: 72029455

DIČ: CZ72029455 (neplátce DPH)

zastoupená Bc. Barborou Rosůlkovou, DiS., ředitelkou

výpis z živnostenského rejstříku tvoří přílohu č. 5 této Smlouvy

e-mail: [REDACTED]

datová schránka: tquiv7d

(dále jen „**Nájemce**“)

Pronajímatel a nájemce dále též společně jako „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě jako „**Smluvní strana**“.

Článek I.  
**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel je jediným a řádným vlastníkem Objektu specifikovaného v Článku 6 Přílohy č. 1 - Základní ujednání („Objekt“).
2. Předmětem této Smlouvy je závazek Pronajímatele přenechat Nájemci k užívání Prostory, specifikované v Článku 7 Přílohy č. 1 - Základní ujednání, nacházející se v Objektu.
3. Nájemce se zavazuje za užívání Prostor platit Pronajímateli Nájemné a hradit poplatky za služby spojené s nájmem Prostor, to vše za podmínek uvedených v této Smlouvě a jejích přílohách.
4. Nájemce bere na vědomí, že do pronajímaných Prostor jsou dodávána pouze Dodávaná Média specifikovaná v Článku 4 Přílohy č. 1 - Základní ujednání.

Článek II.  
**Účel nájmu**

1. Nájemce se zavazuje pronajaté skladové Prostory užívat pouze za sjednaným Účelem nájmu specifikovaným v Článku 8 Přílohy č. 1 - Základní ujednání, a to jako provozování skladovacích prostor.

Článek III.  
**Výše nájemného a další ujednání o nájemném**

1. Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli za užívání Prostor Nájemné specifikované v Příloze č. 1 – Základní ujednání:
  - **Celkové smluvní nájemné ve výši 198.000, - Kč** (slovy: jedno sto devadesát osm tisíc korun českých) **bez DPH** (osvobození od DPH dle § 56 a) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění).
  - **Celkovou platbu za úklid ve výši 7.260, - Kč** (slovy: sedm tisíc dvě stě šedesát korun českých) **včetně DPH 21 %**.
2. Spolu s Nájemným se nájemce zavazuje zaplatit Poplatky za Společné služby specifikované v Článku 10 Přílohy č. 1 - Základní ujednání **v celkové výši Kč 43.923, - Kč** (slovy: čtyřicet tři tisíc devět set dvacet tři korun českých) **včetně DPH**, které budou fakturovány a splatné společně s Nájemným dle čl. III odst. 1. Podrobných ujednání o právech a povinnostech Smluvních stran.
3. Faktury – daňové doklady budou Pronajímatelem zaslány Nájemci elektronickou poštou na adresu:
4. Pronajímatel je oprávněn každoročně zvýšit Nájemné na základě průměrného ročního indexu spotřebitelských cen předchozího roku tak, jak je uveřejněn Českým statistickým úřadem nebo jeho právním nástupcem, a to zpětně k 1. lednu běžného roku. První indexace Nájemného bude tedy provedena k Datu první indexace, specifikovanému v Článku 1 Základních ujednání.

Článek IV.  
**Doba nájmu a ukončení nájmu**

1. Nájem Prostor se uzavírá na dobu určitou, a to **od 01.05. 2025 do 30.04. 2026**.

Článek V.  
**Jistota**

1. Za účelem zajištění plnění povinností Nájemce dle této Smlouvy, zaplatí Nájemce Pronajímateli bankovním převodem **Jistotu** specifikovanou v Článku 3 Přílohy č. 1 Základní ujednání **v celkové výši 41.531, - Kč** (slovy: čtyřicet jedna tisíc pět set třicet jedna korun českých), a to na bankovní účet Pronajímatele. Vratná jistota nepodléhá DPH.
2. Jistota bude vrácena Pronajímatelem Nájemci na bankovní účet Nájemce po ukončení doby nájmu Prostor dle Článku IV., a to nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne ukončení nájmu (viz § 2254 občanského zákoníku v platném znění).

Článek VI.  
**Závěrečné ustanovení**

1. Uplatněním nároku na úhradu smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu újmy vzniklé poškozené smluvní straně na základě a v souvislosti s porušením povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje.
2. Smluvní strany sjednávají, že na jejich vztah založený touto Smlouvou se nebudou aplikovat ustanovení § 1764 věta druhá, § 1765–1766; § 2212 odst. 3; 2219 odst. 2; § 2247; § 2253; § 2287;

§ 2303; § 2308; § 2311; § 2335; § 2337–2339 a § 2342–2344 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a to v nejširším zákonem dovoleném rozsahu takového vyloučení.

3. Definice obsažené v „Příloze č. 1 - Základní ujednání“ jsou sjednané Smluvními stranami a uvedené pojmy mají Smluvními stranami dohodnutý význam v celé Smlouvě a všech jejích přílohách a dodatcích, není-li výslovně uvedeno jinak.
4. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom (1) vyhotovení.
5. Tato Smlouva se řídí právem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
6. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v Registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Nájemce zašle tuto Smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 (třiceti) dnů od uzavření Smlouvy.
7. Tato Smlouva může být měněna, doplňována nebo zrušena výlučně písemnou dohodou Smluvních stran, a to formou číslovaných dodatků.
8. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou všechny tyto její přílohy:

Příloha č.1 - Základní ujednání

Příloha č.2 - Změny Přílohy č. 7 – Podrobná ujednání o právech a povinnostech smluvních stran

Příloha č.3 - Situační plán s detailní specifikací Prostor

Příloha č.4 - Výpis z obchodního rejstříku pronajímatele

Příloha č.5 - Výpis z živnostenského rejstříku nájemce

Příloha č.6 - Plná moc pro pana Williama Bucknella a pana Petra Hobzu

Příloha č.7 - Podrobná ujednání o právech a povinnostech smluvních stran

Příloha č.8 - Požární evakuační plán Objektu, Požární řád Objektu, Požární poplachová směrnice Objektu

Příloha č.9 - Povinnosti nájemců v pronajatých prostorech

Smluvní strany si tuto Smlouvu přečetly a prohlašují, že porozuměly všem jejím ustanovením, že je projevem jejich svobodné a vážné vůle a že tuto Smlouvu uzavírají na základě vzájemné dohody, nikoli za nevýhodných podmínek. Na důkaz výše uvedeného tuto Smlouvu podepisují.

**PRONAJÍMAT**

**NÁJEMCE:**

**Big Box Horní Počernice s.r.o.**

Petr Hobza

na základě plné moci

**Big Box Horní Počernice s.r.o.**

William Bucknell

na základě plné moci

**Centrum pro zjišťování výsledků vzdělávání**

Bc. Barbora Rosůlková, DiS.

ředitelka

## Příloha č.1 Základní ujednání

| Článek                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                      | "Datum první indexace"                                                                                                                                                          | znamená od:                                                                                                                                                                             | 1. ledna 2027                                                                                                                                                                                                   |
| 2.                                                                                                                                                                                                                                                                                      | "Doba nájmu" znamená dobu, na kterou se smlouva uzavírá, tedy na dobu:                                                                                                          | a) určitou, a to od:<br><br>do:<br><br>b) na dobu neurčitou od:                                                                                                                         | 1. května 2025<br><br>30. dubna 2026<br><br>-                                                                                                                                                                   |
| 3.                                                                                                                                                                                                                                                                                      | "Jistota"                                                                                                                                                                       | znamená částku zaplacenou nájemcem pronajímateli podle článku V. této smlouvy, tedy částku:<br><br>slovy:                                                                               | 41 531,- Kč<br><br>čtyřicet jedna tisíc pět set třicet jedna korun českých                                                                                                                                      |
| 4.                                                                                                                                                                                                                                                                                      | "Dodávaná Média"                                                                                                                                                                | elektrická energie, voda                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                 |
| 5.                                                                                                                                                                                                                                                                                      | "Nájemné" znamená měsíční nájemné za nájem Prostor, skládající se z nájemného za užívání:                                                                                       | prostor v budově:<br><br>umístěné na pozemku parcelní číslo:<br><br>ve výši:<br><br>slovy:                                                                                              | bez č.p./č.e. (interně označované jako skladová hala "B1 - 3. nadzemní podlaží, m.č. 5")<br>4210/366<br>16 500,- Kč<br>šestnáct tisíc pět set korun českých                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                         | "Úklid" znamená měsíční platbu za úklid ve společných prostorách                                                                                                                | prostor v budově:<br><br>umístěné na stavební parcele číslo:<br><br>ve výši:<br><br>slovy:                                                                                              | bez č.p./č.e. (interně označované jako skladová hala "B1 - 3. nadzemní podlaží, m.č. 5")<br>4210/366<br>500,- Kč bez DPH<br>pět set korun českých                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                         | První platba, tedy Nájemné a Úklid za období:<br><br>bude splatná nejpozději:<br>na základě faktury vystavené dne 30.5.2025<br>s DUZP shodným s datem vystavení faktury         |                                                                                                                                                                                         | od 1.5.2025 do 30.4.2026 ve výši 204 000,- Kč bez DPH<br>15.6.2025                                                                                                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Nájemce není plátcem DPH. DPH bude v zákonné výši připočtena k Poplatkům za Společné služby. DPH bude v zákonné výši připočtena k Nájemnému pokud se nájemce stane plátcem DPH. |                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                 |
| 6.                                                                                                                                                                                                                                                                                      | "Objekt" znamená:                                                                                                                                                               | skladový areál v Praze                                                                                                                                                                  | Horních Počernicích, sestávající se z pozemků a budov zapsaných v katastru nemovitostí na LV 3846 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, kat. úz. Horní Počernice, obec Praha, okres Hlavní město Praha; |
| 7.                                                                                                                                                                                                                                                                                      | "Prostory" znamená:                                                                                                                                                             | prostor v budově:<br><br>umístěné na pozemku parcelní číslo st.:<br><br>o výměře přibližně:                                                                                             | bez č.p./č.e. (interně označované jako skladová hala "B1 - 3. nadzemní podlaží, m.č. 5")<br>4210/366<br>110 m2                                                                                                  |
| 8.                                                                                                                                                                                                                                                                                      | "Účel nájmu"                                                                                                                                                                    | provozování skladu, tj. uskladnění a distribuci obchodního zboží nájemce, tj.:                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                 |
| 9.                                                                                                                                                                                                                                                                                      | "Vyúčtování"                                                                                                                                                                    | znamená přehled celkových nákladů na Společné služby a výpočet procentuální části nákladů, které je povinen hradit nájemce.                                                             |                                                                                                                                                                                                                 |
| 10.                                                                                                                                                                                                                                                                                     | "Poplatky za Společné služby"                                                                                                                                                   | znamená měsíční Poplatky za Společné služby<br><br>ve výši:<br><br>slovy:                                                                                                               | 3 025,- Kč bez DPH<br><br>tři tisíce dvacet pět korun českých                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                 | První platba, tedy Poplatky za Společné služby za období:<br><br>bude splatná nejpozději dne:<br>na základě faktury vystavené dne 30.5.2025<br>s DUZP shodným s datem vystavení faktury | od 1.5.2025 do 30.4.2026 ve výši 36 300,- Kč bez DPH<br>15.6.2025                                                                                                                                               |
| Podmínky i veškeré další informace, které strany získají při jednání o smlouvě, jsou povinny ochraňovat před zneužitím či prozračením bez zákonného důvodu. Strana, která poruší tuto povinnost, uhradí druhé straně újmu jí tím způsobenou a vydá druhé straně to, o čem se obohatila. |                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                 |

## **Příloha č.2**

### **Změny Přílohy č. 7 – Podrobná ujednání o právech a povinnostech smluvních stran**

#### **I.**

**Ustanovení odstavců 1., 4. a 7.1 Článku III. Přílohy č. 7 Smlouvy „Výše nájemného a další ujednání o Nájemném“ „Podrobných ujednání o právech a povinnostech smluvních stran“ se tímto ruší a pro účely této Smlouvy mají odstavce 1., 4. a 7.1 Článku III. Přílohy č. 7 Smlouvy „Podrobných ujednání o právech a povinnostech smluvních stran“ následující znění:**

- 1. Strany se dohodly, že pro účely zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o DPH“) bude Nájemné účtováno ve formě dílčích plnění za sjednaná období, která budou považována za dílčí plnění ve smyslu zákona o DPH. Každé dílčí plnění je poskytováno ve sjednaném období. Sjednaným obdobím je celá Doba nájmu (tj. od 1.5.2025 do 30.4.2026). V případě sjednaného období bude dílčí plnění považováno za uskutečněné dnem 1.5.2025. Nájemné je splatné 15.6.2025 („Den splatnosti“), a to na základě faktury se všemi náležitostmi dle zákona o DPH. Nájemné bude placeno bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený na faktuře.*
- 5. Úmyslně vypuštěno.*
- 7.1 Pro účely zákona o DPH se smluvní strany dohodly, že poskytování služeb správy Objektu specifikované v tomto odstavci 7. je prováděno ve formě dílčích plnění za sjednaná období, která jsou považována za dílčí plnění ve smyslu zákona o DPH. Sjednaným obdobím je celá Doba nájmu (tj. od 1.5.2025 do 30.4.2026). V případě sjednaného období bude dílčí plnění považováno za uskutečněné dnem 1.5.2025.*

#### **II.**

**Ustanovení odstavců 7., 8. a 13. Článku III. Přílohy č. 7 Smlouvy „Doba nájmu a ukončení nájmu“ „Podrobných ujednání o právech a povinnostech smluvních stran“ se tímto ruší a pro účely této Smlouvy mají odstavce 7., 8. a 13. Článku III. Přílohy č. 7 Smlouvy „Podrobných ujednání o právech a povinnostech smluvních stran“ následující znění:**

- 7. Úmyslně vypuštěno*
- 8. Úmyslně vypuštěno*
- 13. Úmyslně vypuštěno*

#### **III.**

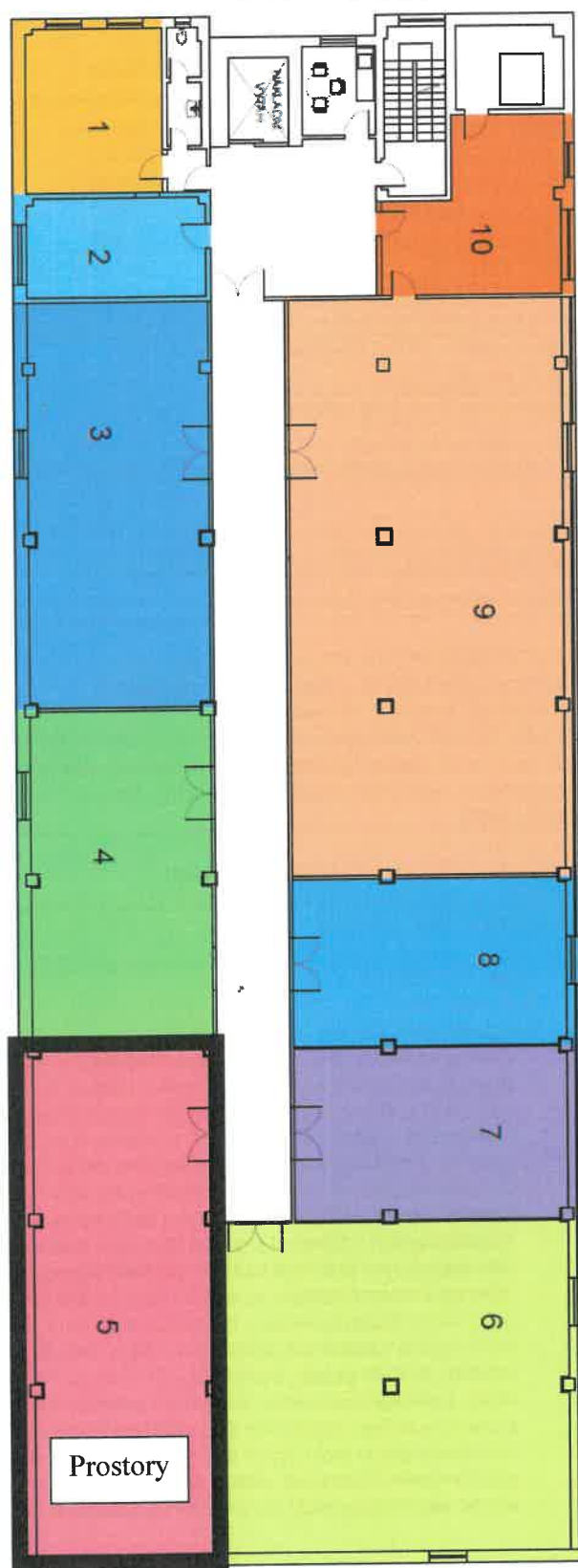
**Ustanovení odstavce 1. Článku V. Přílohy č. 7 Smlouvy „Jistota“ „Podrobných ujednání o právech a povinnostech smluvních stran“ se tímto ruší a pro účely této Smlouvy má odstavec 71 Článku V. Přílohy č. 7 Smlouvy „Podrobných ujednání o právech a povinnostech smluvních stran“ následující znění:**

- 1. Jistota je splatná bezprostředně po podpisu Smlouvy oběma Smluvními stranami na základě vystavené faktury – daňového dokladu.*

**Příloha č.3**  
Situační plán s detailní specifikací Prostor



B1 – 3. nadzemní podlaží



**Příloha č.4**  
**Výpis z obchodního rejstříku Pronajímatele**

Tento výpis z veřejných rejstříků elektronicky podepsal "MĚSTSKÝ SOUD V PRAZE" dne 4.3.2021 v 12:39:12. EPVid:/XUIKT3UH92RBLKHxZclFQ

**Výpis**

z obchodního rejstříku, vedeného  
Městským soudem v Praze  
oddíl C, vložka 118253

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Datum vzniku a zápisu:</b> | 20. října 2006                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Spisová značka:</b>        | C 118253 vedená u Městského soudu v Praze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Obchodní firma:</b>        | Big Box Horní Počernice s.r.o.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Sídlo:</b>                 | Malé náměstí 144/1, Staré Město, 110 00 Praha 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Identifikační číslo:</b>   | 276 03 482                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Právní forma:</b>          | Společnost s ručením omezeným                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Předmět podnikání:</b>     | Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Statutární orgán:</b>      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Jednatel:</b>              | JAMES WOOLF, [redacted]<br>[redacted]<br>Den vzniku funkce: 1. ledna 2014                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Jednatel:</b>              | LUCIE ŘEZNÍČKOVÁ, [redacted]<br>[redacted]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Způsob jednání:</b>        | Každý jednatel zastupuje společnost ve všech věcech samostatně. Za společnost podepisují jednatelé tak, že k napsané nebo vytištěné obchodní firmě společnosti, nebo otisku razítka obsahujícímu obchodní firmu společnosti, připojí svůj podpis.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Společníci:</b>            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Společník:</b>             | Silver Palm Investments Luxembourg S.á.r.l.<br>L-1528 Luxembourg, Boulevard de la Foire 11/13, Lucemburské velkovévodství<br>Registrační číslo: B142305                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Podíl:</b>                 | Vklad: 250 000,- Kč<br>Splaceno: 100%<br>Obchodní podíl: 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Zástavní právo:</b>        | Podíl je zastaven ve prospěch České spořitelny, a. s. (IČ 45244782) (Banka), na základě smlouvy o zastavení podílu v korporaci ze dne 23.6.2020 (Zástavní smlouva) uzavřené mezi Bankou, Silver Palm Investments Luxembourg S.á.r.l. (IČ B142305) a Big Box Horní Počernice s.r.o. (IČ 27603482) (Společnost) k zajištění dluhů Společnosti vůči Bance vzniklých na základě smlouvy o úvěru (Facility agreement) uzavřené mezi Společností a Bankou dne 23.6.2020 a dalších finančních dokumentů specifikovaných v Zástavní smlouvě (Finanční dokumenty) až do celkové výše jednotlivých jistin 588 640 000 Kč, které (a) existují k okamžiku uzavření Zástavní smlouvy a/nebo (b) které vzniknou v budoucnu v období od uzavření Zástavní smlouvy do 25.7.2035, včetně zejména dluhů spočívajících v povinnosti splatit jistinu úvěru, zaplatit úroky, úroky z prodlení, smluvní pokuty, poplatky a jinou dohodnutou úplatu, nahradit škodu a nemajetkovou újmu, poskytnout jakékoliv vyrovnání v důsledku zrušení, ukončení, odstoupení či vypovězení kteréhokoliv Finančního dokumentu (jak je tento pojem definován v Zástavní smlouvě) či vydat bezdůvodného obohacení vzniklé v souvislosti se zdanlivostí, neplatností a/nebo nevymahatelností kteréhokoliv Finančního dokumentu (jak je tento |

Údaje platné ke dni: 4. března 2021 03:38

1/2

pojem definován v Zástavní smlouvě), a včetně příslušenství všech takových dluhů. K podílu jsou dále jako věcné právo zřízeny: (i) zákaz zřídit zatížení a/nebo zajištění; (ii) zákaz zcizení vlastnického práva k podílu a k právům k němu se vztahujícím; (iii) zákaz zaměnit zástavní právo zřízené na základě Zástavní smlouvy za jakékoli jiné zástavní právo k tomuto podílu; (iv) zákaz zajištění nového dluhu uvolněným zástavním právem.  
Datum vzniku zástavního práva: 26. června 2020

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Základní kapitál:</b>    | 250 000,- Kč<br>Splaceno: 100%<br>Základní kapitál byl zvýšen o 50000 Kč v důsledku fúze sloučením.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Ostatní skutečnosti:</b> | Společnost je právním nástupcem společnosti Basil s.r.o., se sídlem Praha 9, Horní Počernice, Ve Žlábku 1800, PSČ 193 00, IČ: 27099911, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 96201, jejíž jmění převzala v rámci fúze sloučením.<br>Počet členů statutárního orgánu: 2<br>Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č.90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech |

**Příloha č.5**  
**Výpis z živnostenského rejstříku Nájemce**

**Výpis z veřejné části živnostenského rejstříku**

Platnost k 16.12.2024 13:54:32

Název: **Centrum pro zjišťování výsledků vzdělávání**  
Adresa sídla: **Jankovcova 933/63, 170 00, Praha 7 - Holešovice**  
Identifikační číslo osoby: XXXXXXXXXX  
Statutární orgán nebo jeho členové:  
Jméno a příjmení: **Barbora Rosůlková (1)**  
Vznik funkce: **01.11.2024**

**Živnostenské oprávnění č. 1**

Předmět podnikání: **Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona**  
Obory činnosti: **Vydavatelské činnosti, polygrafická výroba, knihařské a kopírovací práce  
Výroba, rozmnožování, distribuce, prodej, pronájem zvukových a zvukově-obrazových záznamů a výroba nenabraných nosičů údajů a záznamů  
Zprostředkování obchodu a služeb  
Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály  
Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků  
Výzkum a vývoj v oblasti přírodních a technických věd nebo společenských věd  
Testování, měření, analýzy a kontroly  
Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení  
Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy  
Mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti  
Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí  
Výroba, obchod a služby jinde nezařazené**  
Druh živnosti: **Ohlašovací volná**  
Vznik oprávnění: **01.11.2010**  
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**  
Odpovědný zástupce: **,**  
Jméno a příjmení: **Barbora Rosůlková (1)**  
Ustanoven dne: **01.11.2024**

**Provozovny k předmětu podnikání číslo**

- 1. Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona**  
**Obor činnosti: Výzkum a vývoj v oblasti přírodních a technických věd nebo společenských věd**

Název: **Centrum pro zjišťování výsledků vzdělávání**  
Umístění: **budova CZVV**  
Adresa: **Jankovcova 933/63, 170 00, Praha 7 - Holešovice**  
Identifikační číslo provozovny: **1015418481**  
Zahájení provozování dne: **01.11.2024**

**Obor činnosti: Testování, měření, analýzy a kontroly**

Název: **Centrum pro zjišťování výsledků vzdělávání**  
Umístění: **budova CZVV**  
Adresa: **Jankovcova 933/63, 170 00, Praha 7 - Holešovice**  
Identifikační číslo provozovny: **1015418481**  
Zahájení provozování dne: **01.11.2024**

**Obor činnosti: Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení**

Název: **Centrum pro zjišťování výsledků vzdělávání**  
Umístění: **budova CZVV**  
Adresa: **Jankovcova 933/63, 170 00, Praha 7 - Holešovice**  
Identifikační číslo provozovny: **1015418481**  
Zahájení provozování dne: **01.11.2024**

*Obor činnosti: Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy*

Název: **Centrum pro zjišťování výsledků vzdělávání**  
Umístění: **budova CZVV**  
Adresa: **Jankovcova 933/63, 170 00, Praha 7 - Holešovice**  
Identifikační číslo provozovny: **1015418481**  
Zahájení provozování dne: **01.11.2024**

*Obor činnosti: Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků*

Název: **Centrum pro zjišťování výsledků vzdělávání**  
Umístění: **budova CZVV**  
Adresa: **Jankovcova 933/63, 170 00, Praha 7 - Holešovice**  
Identifikační číslo provozovny: **1015418481**  
Zahájení provozování dne: **01.11.2024**

*Obor činnosti: Vydavatelské činnosti, polygrafická výroba, knihařské a kopírovací práce*

Název: **Centrum pro zjišťování výsledků vzdělávání**  
Umístění: **budova CZVV**  
Adresa: **Jankovcova 933/63, 170 00, Praha 7 - Holešovice**  
Identifikační číslo provozovny: **1015418481**  
Zahájení provozování dne: **01.11.2024**

*Obor činnosti: Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály*

Název: **Centrum pro zjišťování výsledků vzdělávání**  
Umístění: **budova CZVV**  
Adresa: **Jankovcova 933/63, 170 00, Praha 7 - Holešovice**  
Identifikační číslo provozovny: **1015418481**  
Zahájení provozování dne: **01.11.2024**

*Obor činnosti: Mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti*

Název: **Centrum pro zjišťování výsledků vzdělávání**  
Umístění: **budova CZVV**  
Adresa: **Jankovcova 933/63, 170 00, Praha 7 - Holešovice**  
Identifikační číslo provozovny: **1015418481**  
Zahájení provozování dne: **01.11.2024**

*Obor činnosti: Výroba, rozmnožování, distribuce, prodej, pronájem zvukových a zvukově-obrazových záznamů a výroba nenahrávaných nosičů údajů a záznamů*

Název: **Centrum pro zjišťování výsledků vzdělávání**  
Umístění: **budova CZVV**  
Adresa: **Jankovcova 933/63, 170 00, Praha 7 - Holešovice**  
Identifikační číslo provozovny: **1015418481**  
Zahájení provozování dne: **01.11.2024**

*Obor činnosti: Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí*

Název: **Centrum pro zjišťování výsledků vzdělávání**  
Umístění: **budova CZVV**  
Adresa: **Jankovcova 933/63, 170 00, Praha 7 - Holešovice**  
Identifikační číslo provozovny: **1015418481**  
Zahájení provozování dne: **01.11.2024**

*Obor činnosti: Zprostředkování obchodu a služeb*

Název: **Centrum pro zjišťování výsledků vzdělávání**  
Umístění: **budova CZVV**  
Adresa: **Jankovcova 933/63, 170 00, Praha 7 - Holešovice**  
Identifikační číslo provozovny: **1015418481**  
Zahájení provozování dne: **01.11.2024**

*Obor činnosti: Výroba, obchod a služby jinde nezařazené*

Název: **Centrum pro zjišťování výsledků vzdělávání**  
Umístění: **budova CZVV**  
Adresa: **Jankovcova 933/63, 170 00, Praha 7 - Holešovice**  
Identifikační číslo provozovny: **1015418481**  
Zahájení provozování dne: **01.11.2024**

---

**Seznam zúčastněných osob**

Jméno a příjmení: **Barbora Rosůlková (1)**

Datum narození:



Občanství:

**Česká republika**

---

Úřad příslušný podle § 71 odst. 2 živnostenského zákona: **Úřad městské části Praha 7**

Ministerstvo průmyslu a obchodu osvědčuje, že údaje uvedené v tomto výpise jsou k datu platnosti výpisu zapsány v živnostenském rejstříku.

## Příloha č.6

Plná moc pro pana Williama Bucknella a pana Petra Hobzu

# Plná moc

Společnost **Big Box Horní Počernice s.r.o.**, se sídlem Praha 1, Nové Město, Malé náměstí 144/1, PSČ 110 00, IČ: 276 03 482, DIČ: CZ 276 03 482, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu C., vložka 118253, jednající **ORMONDE CONSULTANTS LIMITED**, jednatel společnosti (dále jen „Společnost“),

zplnomocňuje:

pana Petra Hobzu, [redacted]  
a  
pana Williama Bucknella, [redacted]

aby jménem Společnosti činili následující právní úkony:

- udělovali souhlas s umístěním sídla společností nájemců v nemovitostech Společnosti;
- udělovali nájemcům souhlas s podnájmem v jimi pronajatých prostorech v nemovitostech Společnosti;
- přejímali a podávali poštu adresovanou Společnosti respektive odesílanou Společností;
- podepisovali a vypovídali dodavatelské smlouvy na služby dodávané do nemovitostí Společnosti, do hodnoty 80.000,- EUR;
- podepisovali smlouvy o dílo na stavební práce týkající se nemovitostí v majetku Společnosti do hodnoty 80.000,- EUR;
- podepisovali a vypovídali smlouvy s dodavateli zajišťující provozní služby pro nemovitosti v majetku Společnosti do hodnoty 80.000 EUR;
- podepisovali nájemní smlouvy týkající se nemovitostí Společnosti a domlouvali podmínky pronájmu parkovacích stání v nemovitostech Společnosti;
- podepisovali nájemní smlouvy a domlouvali podmínky pronájmu reklamních ploch a vlajek umístěných na nemovitostech Společnosti;
- podepisovali dokumenty související s provozem nemovitostí Společnosti, jako jsou provozní řád, provozní řád garáží, dokumentaci požární ochrany (požární řád, požární poplachové směrnice, řád ohlašovny požáru, operativní karta) případně další související s provozem nemovitostí Společnosti;
- vydávali písemný souhlas pronajímatele se stavebními úpravami prováděnými nájemcem na takové případy stavebních úprav, kdy není zasažena jiná domovní technická infrastruktura než silnoproudé, slaboproudé a vzduchotechnické rozvody a dávali souhlas s odepisováním hmotného investičního majetku;
- vedli veškerá jednání se státními orgány a orgány místní samosprávy související s nemovitostmi v majetku Společnosti, a aby zejména podávali žádosti či jiná podání, jako např. odvolání ve správním řízení a přijímali rozhodnutí o vyjádření všech orgánů státní správy a místní samosprávy;
- ukončovali, a to jak jednostranně, tak dohodou, veškeré smlouvy uvedené výše.

Zmocněnci jsou oprávněni jednat společně. Zmocněnci jsou oprávněni udělit substituční plnou moc v plném rozsahu.

Tato plná moc je časově omezena do 31. 12. 2025

V Praze dne [redacted]

David Chirnsi  
Na základě pl[redacted]

Plnou moc [redacted]

Petr Hobza

William Bucknell

## **Příloha č. 7**

### **Podrobná ujednání o právech a povinnostech smluvních stran**

#### **Článek I.**

##### **Předmět nájmu**

1. Situační plán s detailní specifikací pronajatých Prostor a umístěním jejich jednotlivých částí v Objektu tvoří Přílohu č. 3 této smlouvy. Nájemci pronajímáná plocha Prostor je veškerá plocha označená v Příloze č. 3 červeně. U uvedených pronajímáných ploch se jedná o plochy uzavřené středovými čarami obvodových stěn pronajímaného objektu, bez odečtení vnitřních stěn, opěr a vestavěných a přistavených částí.
2. Za účelem řádného užívání Prostor je nájemce rovněž oprávněn užívat společné prostory Objektu. Jedná se o komunikace, manipulační plochy, chodby a ostatní prostory, které užívají společně pronajímatel a ostatní nájemci pronajímatele. Nájemce je oprávněn tyto společné prostory užívat pouze obvyklým způsobem a tak, aby nepřiměřeně neomezoval ostatní uživatele Objektu. Za užívání společných prostor náleží pronajímateli další úhrada spojená se službami pro společné prostory.
3. Pronajímatel umožní nájemci nepřetržitý volný vstup a vjezd do Objektu (24 hodin denně, 7 dní v týdnu, včetně státem vyhlášených svátků, pokud to nebude v rozporu s obecně závaznými právními předpisy), který se vztahuje na nájemce a jeho silniční vozidla, jakož i na osoby, které budou vstupovat nebo vjíždět do Objektu se svolením nájemce a za jeho přítomnosti, a jejich silniční vozidla. Vozidla vyjmenovaná v předchozí větě nemají při vjezdu do Objektu ani v Objektu přednost před jinými vozidly, nevyplyvá-li tato přednost z obecně závazných předpisů.
4. Nájemce odpovídá pronajímateli za újmu, kterou mu způsobí. Současně nájemce odpovídá za újmu, kterou způsobí třetí osobě v Prostorech nebo Objektu. Nájemce je povinen uhradit majetkovou újmu (škodu) a současně i nemajetkovou újmu.

#### **Článek II.**

##### **Účel nájmu**

1. Nájemce není oprávněn uskladňovat v Prostorech žádné potraviny, zábavnou pyrotechniku, pyrotechnické či výbušné zboží jakéhokoli charakteru či jakékoli jiné zdraví nebezpečné zboží a látky.
2. Nájemce se bude řídit všemi **dopravními a bezpečnostními** a jinými pravidly a předpisy, všeobecně aplikovanými pronajímatelem v Objektu. Nájemce bude užívat Prostory v souladu s jejich stavebně-technickým určením a účelem nájmu a tak, aby při tom nepřiměřeně neomezoval a nerušil ostatní uživatele Objektu.
3. Na komunikacích v Objektu, které používají i ostatní nájemci pronajímatele, je povolen volný pohyb osob a vozidel. Nájemce se zavazuje, že tyto příjezdové a odjezdové komunikace nebude používat za účelem parkování vozidel a že zabezpečí, aby na těchto místech neparkovali ani jeho zákazníci. Nájemce bere na vědomí, že pokud bude parkovat mimo plochy k tomu určené, má pronajímatel právo použít technických prostředků, tzn. „botičky“, či jiného způsobu k zablokování vozidla (dále jen „**Technický prostředek**“). Nájemce bere dále na vědomí, že Technický prostředek bude z vozu sejmuto až po zaplacení pokuty ve výši 500,- Kč (slovy: pět set korun českých) za každý jednotlivý případ porušení. Pokuta dle tohoto odstavce není předmětem DPH a bude splatná nájemcem v hotovosti před odstraněním Technického prostředku z vozidla nájemce, a to v kanceláři pronajímatele na adrese: Big Box Horní Počernice s.r.o., Správa areálu, budova „C“, 1. patro, ulice Ve Žlábku 1800, 19300 Praha 9, na základě pokladničního dokladu. Pronajímatel má právo vozidla parkující mimo vyznačené plochy k tomu určené označit samolepkou na přední či boční sklo řidiče. Povinnosti a sankce stanovené v tomto odstavci budou analogicky aplikována i na návštěvy či dodavatele nájemce a sankce dle tohoto odstavce půjde k tíži nájemce.
4. Nájemce je oprávněn umístit své označení a případně i reklamu propagující nájemce nebo jeho zboží a služby (dále jen „**Označení nájemce**“) na skladovací hale, v níž se nacházejí Prostory, popř. jiné

sjednané místo, výlučně způsobem a v rozsahu, který předem písemně schválí pronajímatel. Nevyjádřili se pronajímatel k žádosti nájemce o souhlas s podobou, umístěním či jinými podmínkami Označení nájemce, nebo pokud žádost odmítne či zamítne, a to bez ohledu na to, v jaké formě byla tato žádost učiněna, není souhlas pronajímatele s umístěním Označení nájemce udělen.

5. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen na své náklady odstranit Označení nájemce a uvést nemovitosti, na kterých bylo Označení nájemce umístěno, do původního stavu.

6. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s Prostory a jejich stavem, že jsou v řádném stavu, plně odpovídají jeho potřebám, záměrům a Účelu nájmu, a že je v tomto stavu od pronajímatele převzal do nájmu.

7. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele dát Prostory nebo jejich část do užívání třetí osobě ani zřídit či postoupit ve prospěch třetí osoby užívací právo k Prostorům nebo jejich části.

8. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel v Objektu provozuje čistírnu odpadních vod a nájemce tak není oprávněn do kanalizace, tj. odpadu z umyvadla, WC atd., vypouštět jakékoliv níže uvedené látky: desinfekční prostředky, zejména na bázi chloru (chlornan sodný), tuky ve vyšší koncentraci, barvy, laky, ředidla, oleje, silné kyseliny a zásady, kuchyňský odpad, prací prášky atd. Nájemce dále bere na vědomí, že do kanalizace nemůže splachovat jakékoliv části plastů, gumy, textilie, zbytky jídla, hygienické potřeby, vlhčené ubrousky, atd. V případě, že nájemce toto ustanovení poruší, je povinen uhradit veškeré škody, které vzniknou pronajímateli nebo jakékoliv další osobě v důsledku porušení této povinnosti nájemce, stejně tak je zodpovědný za jakékoliv škody na životním prostředí v souvislosti se shora uvedeným.

### Článek III.

#### Výše nájemného a další ujednání o Nájemném

1. Strany se dohodly, že pro účely zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**zákon o DPH**") bude Nájemné účtováno ve formě dílčích plnění za sjednaná období, která budou považována za dílčí plnění ve smyslu zákona o DPH. Každé dílčí plnění je poskytováno ve sjednaném období. Sjednaným obdobím je kalendářní čtvrtletí nebo jeho odpovídající část v případě prvního a posledního kalendářního čtvrtletí Doby nájmu. Dílčí plnění se považuje za uskutečněné 1. dne měsíce předcházejícího příslušné čtvrtletí kalendářního roku (tedy 1. března, 1. června, 1. září a 1. prosince každého roku). V případě prvního sjednaného období bude dílčí plnění považováno za uskutečněné dnem podpisu této smlouvy. Nájemné je splatné čtvrtletně dopředu, vždy ke 20. kalendářnímu dni v měsíci předcházejícímu příslušné čtvrtletí kalendářního roku (tedy k 20. březnu, 20. červnu, 20. září, 20. prosinci každého příslušného roku) („**Den splatnosti**“), a to na základě faktury se všemi náležitostmi dle zákona o DPH. Nájemné bude placeno bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený na faktuře.

2. Pronajímatel vystaví Nájemci faktury na všechny platby nejméně deset dní přede Dnem splatnosti.

3. Počínaje 1. lednem roku následujícího po roce, kdy došlo k zániku měny (Kč) bude Nájemné každoročně zvyšováno v souladu s ustanovením Článku III, odst. 3. smlouvy, ovšem za použití průměrného ročního indexu spotřebitelských cen – Indexu Měnové Unie spotřebitelských cen (MUICP) tak, jak je uveřejňován úřadem Eurostat nebo jeho právním nástupcem.

4. Nehledě na ustanovení Článku III, odst. 3. smlouvy, je pronajímatel oprávněn zvýšit Nájemné, a to vždy k 1. dubnu každého třetího roku Doby nájmu, podle té z následujících položek, která bude vyšší:

i) Index,

ii) nebo rozdíl mezi Tržním Nájemným a aktuální výší Nájemného.

V případě, že se pronajímatel a nájemce nedohodnou na částce Tržního Nájemného, každá ze stran může požadovat stanovení Tržního Nájemného znalcem pracujícím jako odborník, který je partnerem nezávislé realitní společnosti s nejméně pětiletou praxí v obchodu s nemovitostmi v oboru pronajímání nebytových a bytových prostor v České republice ("**Znalec**"). V případě, že se Strany nedohodnou na určení Znalce, pak bude znalec jmenován prezidentem Královského institutu diplomovaných odhadců

Anglie a Walesu („the Royal Institute of Chartered Surveyors of England and Wales“), Asociací realitních kanceláří nebo právním nástupcem tohoto institutu. Jakékoliv náklady s tímto spojené ponесou strany této smlouvy rovným dílem.

Tržním Nájemným se pro účely této smlouvy rozumí nejlepší měsíční nájemné, které je možné získat na volném trhu za nebytové prostory stejného druhu jako Prostory v době posouzení u nájemní smlouvy uzavřené na stejnou dobu jako tato smlouva, počínaje datem posouzení mezi pronajímatelem a nájemcem, kteří projevíli zájem uzavřít takovou smlouvu.

5. V případě prodlení s platbou Nájemného, Úklidu, Slaboproudého vedení, Telefonní linky nebo s úhradou poplatků za služby spojené s nájmem, případně vyúčtované ceny dodávaných služeb se nájemce zavazuje zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. V případě, že pronajímateli vznikne nárok na smluvní pokutu, platby provedené nájemcem ve prospěch pronajímatele se nejprve započítávají na úhradu úroků z prodlení. Platby provedené nájemcem se bez ohledu na jejich označení či určení ze strany nájemce započítávají nejprve na příslušenství splatných závazků nájemce a poté na jejich jistinu. Má-li nájemce více splatných závazků, započítávají se platby nejdříve na příslušenství veškerých splatných závazků a teprve po úhradě veškerého příslušenství na jistinu, přičemž nejprve bude uhrazeno příslušenství nejdříve splatných závazků nájemce.

6. Výslovně se ujednává, že Nájemné nezahrnuje ostatní poplatky spojené s nájmem. V daném případě se jedná o dodávku elektrické energie, vodné a stočné. Zdanitelné plnění se považuje za uskutečněné dnem, kdy je pronajímatelem zjištěn objem spotřebovaných energií a vody, pokud zákon o DPH nestanoví jinak.

6.1. Ceny a způsob úhrady za dodávky elektrické energie, vodného a stočného jsou stanoveny takto:

6.1.1. elektrická energie je hrazena podle ceny odpovídající danému tarifu z distributorské sítě a nákladům pronajímatele spojených s dodávkou a distribucí elektrické energie;

6.1.2. vodné a stočné je hrazeno dle aktuálních cen odpovídajícím příslušným nákladům dodávek.

6.2. Pronajímatel je oprávněn ceny za elektrickou energii, plyn, vodné a stočné jednostranně zvýšit, dojde-li ke zvýšení jejich cen ze strany dodavatelských organizací vůči pronajímateli, a to s účinností od data změny těchto cen.

6.3. Nájemce bude hradit poplatky za elektrickou energii, plyn, vodné a stočné do pronajatých Prostor a podíl za spotřebu elektrické energie, vodného a stočného ve společných prostorech budovy, v níž se Prostory nachází (částka bude vypočtena poměrem na m<sup>2</sup> pronajatých Prostor nájemcem a celkové pronajímatelné plochy budovy, v níž se Prostory nachází) dle faktury vystavené pronajímatelem. Faktura bude vystavována vždy zpětně za předchozí měsíc na základě skutečně spotřebované energie a odběru vody, která bude přesně odečtena jedenkrát měsíčně z měřičů pracovníkem pronajímatele. Takto zjištěné údaje budou zapsány do deníku.

6.4. Bude-li ze strany nájemce opakovaně docházet k opožděným platbám, nebo bude-li nájemce v prodlení s úhradou kterékoliv fakturované částky déle než jeden měsíc od data její splatnosti, je poskytovatel oprávněn ukončit dodávky elektrické energie, plynu, vodného a stočného do pronajímaných Prostor.

7. Pronajímatel poskytne nájemci službu ve formě správy Objektu. Nájemce je povinen platit za správu Objektu poplatky (dále jen „Poplatky za Společné služby“) navýšené o příslušnou DPH. Výslovně se ujednává, že Nájemné nezahrnuje Poplatky za Společné služby. Poplatky za Společné služby zahrnují veškeré skutečně vynaložené provozní náklady na provoz Objektu, které nebudou zvýšeny o žádné příplatky ze strany pronajímatele a které budou zahrnovat veškeré náklady a výdaje skutečně vynaložené na provoz a údržbu Objektu, zejména na: užívání společných prostor v Objektu, náklady na vodu, odvoz odpadu, kanalizaci, elektrickou energii, topení a ventilace, napájení a osvětlení Objektu a osvětlení

společných prostor budov v Objektu, údržbu a obsluhu Objektu a zařízení v Objektu, jako například náklady na údržbu vjezdové brány, systému EZS, parkovacího systému, úpravy zeleně a úklidové služby, pojištění Prostor a Objektu (včetně pojištění proti ušlému nájemnému), ostrahu Objektu, daně z nemovitostí a základní údržbu (mimo oprav a základní údržby placené z pojistného plnění či nájemcem či třetí stranou, a úprav, které jsou pouze ve prospěch nájemců prostor jiných než nájemce), administrativní poplatky a náklady na správu Objektu.

7.1 Pro účely zákona o DPH se smluvní strany dohodly, že poskytování služeb správy Objektu specifikované v tomto odstavci 7. je prováděno ve formě dílčích plnění za sjednaná období, která jsou považována za dílčí plnění ve smyslu zákona o DPH. Sjednaným obdobím je kalendářní čtvrtletí nebo jeho odpovídající část v případě prvního a posledního kalendářního čtvrtletí Doby nájmu. Dílčí plnění se považuje za uskutečněné 1. dne měsíce předcházejícího příslušné kalendářní čtvrtletí (tedy 1. března, 1. června, 1. září a 1. prosince každého roku). V případě prvního sjednaného období bude dílčí plnění považováno za uskutečněné dnem podpisu této smlouvy.

7.2 Výše Poplatků za Společné služby uvedená v článku 10. Základních ujednání je stanovena na základě odhadu pronajímatele.

8. Prokáže-li se, že Poplatky za Společné služby nestačí na pokrytí nákladů na poskytování služeb správy Objektu uvedených v čl. III. odst. 7. těchto Podrobných ujednání o právech a povinnostech smluvních stran, může pronajímatel Poplatky za Společné služby jednostranně zvýšit a zvýšené částky vyžadovat od příštího platebního termínu.

9. Pronajímatel není odpovědný za přerušení dodávky nebo snížení dodávek vody, plynu či elektrické energie, pokud nebude zaviněno pronajímatelem. Pronajímatel je však povinen vynaložit veškeré úsilí k zajištění řádného dodávání všech služeb do Prostor a Budovy.

10. Pronajímatel doručí nájemci Vyúčtování vždy jednou ročně, nejpozději však 1. června následujícího roku. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že toto Vyúčtování může být zasláno na e-mail nájemce, uvedený v hlavičce této smlouvy. Toto Vyúčtování je považováno za doručené následující pracovní den po odeslání emailu pronajímatelem na emailovou adresu nájemce. Nájemce se zavazuje potvrdit přijetí tohoto Vyúčtování na základě výzvy pronajímatele. Tento výpočet Vyúčtování bude uskutečněn podle podílu celkové plochy užívané nájemcem a celkové pronajatelné plochy v Objektu. Jakékoliv nedoplatky či přeplatky mezi Poplatky za Společné služby zaplacenými nájemcem na základě odhadu pronajímatele a celkovou výší skutečných nákladů na Poplatky za Společné služby za minulý rok budou vyrovnány mezi smluvními stranami do patnácti dnů od doručení Vyúčtování nájemci. Pronajímatel vystaví opravný daňový doklad dle zákona o DPH poměrně upravující daňový základ pro výpočet DPH a částku DPH za příslušná sjednaná období minulého kalendářního roku. Datum uskutečnění zdanitelného plnění bude datum vystavení opravného daňového dokladu. Pronajímatel je oprávněn započíst případný přeplatek zjištěný ve Vyúčtování vůči budoucím platbám, pokud neobdrží číslo účtu nájemce písemnou formou nejpozději do 1. července příslušného roku.

11. Pokud nájemce písemně nevyjádří svůj nesouhlas s Vyúčtováním a tento nedoručí pronajímateli ve lhůtě 30 kalendářních dnů od okamžiku, kdy bylo Vyúčtování doručeno nájemci, považuje se Vyúčtování za nájemcem odsouhlasené a nájemce ztrácí právo Vyúčtování nebo jeho jednotlivé položky rozporovat.

12. Smluvní strany se dohodly na tom, že daňové doklady, včetně opravných daňových dokladů, mohou být zasílány na e-mail nájemce, uvedený v hlavičce této smlouvy. Daňové doklady jsou považovány za doručené následující pracovní den po odeslání emailu pronajímatelem na emailovou adresu nájemce a toto datum bude použito při vykázání opravných daňových dokladů v kontrolním hlášení. Nájemce se zavazuje potvrdit přijetí opravných daňových dokladů.

**Článek IV.**  
**Doba nájmu a ukončení nájmu**

1. Nájem sjednaný touto smlouvou může být ukončen níže uvedenými způsoby:
  - a) uplynutím Doby nájmu;
  - b) písemnou dohodou smluvních stran;
  - c) písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce, a to výlučně z důvodů uvedených v této smlouvě.
2. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem před uplynutím Doby nájmu v následujících případech:
  - a) Prostory se stanou dlouhodobě nezpůsobilými ke sjednanému užívání, aniž by nájemce porušil své povinnosti, a pronajímatel nezjedná nápravu ani do dvou (2) měsíců od doručení písemné výzvy nájemce;
  - b) pronajímatel hrubě poruší své povinnosti stanovené touto smlouvou a toto porušení neodstraní ani do třiceti (30) dnů od doručení písemné výzvy nájemce k nápravě.
3. V případě výpovědi podle odstavce 2 tohoto článku nájem zanikne uplynutím lhůty tří (3) měsíců od doručení výpovědi pronajímateli nebo ode dne uvedeného ve výpovědi, je-li tento den pozdější.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem před uplynutím Doby nájmu v následujících případech:
  - a) bude rozhodnuto o likvidaci nájemce, nájemce podá insolvenční návrh jako dlužník, bude rozhodnuto o úpadku nájemce nebo bude vydáno jiné rozhodnutí s obdobnými účinky;
  - b) nájemce se dostane do prodlení s úhradou jakýchkoliv pohledávek pronajímatele za nájemcem o více než patnáct (15) dní a nenapraví toto prodlení do sedmi (7) dnů po doručení upozornění o prodlení. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že toto upozornění o prodlení s úhradou může být zasláno na e-mail nájemce, uvedený v hlavičce této smlouvy. Toto upozornění o prodlení s úhradou je považováno za doručené následující pracovní den po odeslání emailu pronajímatelem na emailovou adresu nájemce. Nájemce se zavazuje potvrdit přijetí tohoto upozornění o prodlení na základě výzvy pronajímatele.
  - c) nájemce provede nebo umožní provést zásah do elektroměru pronajímatele, jímž se měří spotřeba elektřiny v Prostorách, nebo provede neoprávněný zásah do elektrického vedení v Objektu;
  - d) bude rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání Prostor;
  - e) nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele umožní třetím osobám užívání Prostor nebo jejich části;
  - f) nájemce zanikne s právním nástupcem, převede podnik nebo učiní jakýkoliv jiný právní úkon, v jehož důsledku dojde k převodu či přechodu práv a povinností z této smlouvy na právního nástupce nájemce;
  - g) nájemce poruší jiné povinnosti stanovené touto smlouvou a toto porušení neodstraní ani do čtrnácti (14) dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele k nápravě;
  - h) nastane skutečnost, která opravňuje pronajímatele k jednostrannému ukončení jiné nájemní smlouvy uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem, umožňující pronajímateli takovou nájemní smlouvu ukončit;
  - i) nájemce poruší povinnost k odstranění zboží nebo jiných předmětů ze společných prostor areálu – mimo pronajatou plochu stanovené touto smlouvou a toto porušení neodstraní ani do pěti (5) pracovních dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele k nápravě;
  - j) nájemce neuhradí Jistotu ve lhůtě dle této smlouvy nebo nedoplní Jistotu či její část, po jejím čerpání, ve lhůtě dle této smlouvy.
5. V případě výpovědi podle odstavce 4 písm. a), b), c) nebo j) nájem zanikne uplynutím jednoho (1) dne od doručení výpovědi nájemci. V případě výpovědi podle odstavce 4 písm. h) nájem zanikne k témuž dni, k němuž je pronajímatel oprávněn ukončit dotčenou jinou nájemní smlouvu. V ostatních

případech výpovědi podle odstavce 4 nájem zanikne uplynutím čtrnácti (14) dnů od doručení výpovědi nájemci nebo ode dne uvedeného ve výpovědi, je-li tento den pozdější. V případě výpovědi podle odstavce 4 tohoto článku je pronajímatel oprávněn:

- a) pronajmout Prostory novému nájemci a požadovat od současného nájemce rozdíl mezi Nájemným a nájemným placeným novým nájemcem až do konce Doby Nájmu a jakékoliv náklady vzniklé v souvislosti s pronájmem novému nájemci. Nájemce je rovněž povinen uhrazovat pronajímateli Nájemné za celou dobu ode dne ukončení nájemního vztahu podle článku IV. odstavce 4., a to až do dne, od kterého jsou Prostory znovu pronajaty novému nájemci. Pronajímatel vynaloží přiměřené úsilí k pronájmu Prostor za nejlepší cenu s ohledem na dohodu s novým nájemcem; a
- b) požadovat po nájemci náhradu veškerých škod a ztrát vzniklých pronajímateli v souvislosti s výpovědí této Smlouvy.

6. Výpověď nájmu musí být písemná a musí v ní být uveden důvod výpovědi, jinak je neplatná. Smluvní strany se výslovně dohodly, že doručení písemné výpovědi nájemci je možné do datové schránky nájemce, pokud ji má nájemce aktivovanou pro přijímání datových zpráv od soukromých (nestátních) subjektů.

7. V případě rozhodnutí pronajímatele o rekonstrukci skladových, administrativní nebo parkovacích ploch je pronajímatel oprávněn nájemce přesunout na dobu nezbytně nutnou pro rekonstrukci do jiných náhradních prostor nebo mu přidělit nové parkovací místo, pokud tyto náhradní prostory nebo parkovací místa má k dispozici. V opačném případě si pronajímatel vyhrazuje právo na jednostranné ukončení této smlouvy. Výpovědní doba je v takovém případě tři měsíce a počíná běžet dnem doručení výpovědi nebo dnem uvedeným ve výpovědi, je-li pozdější.

8. Pronajímatel si rovněž vyhrazuje právo na změnu výše Nájemného a Společných služeb pro nově zrekonstruované plochy tvořící předmět stávajícího nájmu. V případě, že se pronajímatel ani nájemce do 2 měsíců od dokončení rekonstrukce stávajících ploch nebo do 2 měsíců od vydání kolaudačního rozhodnutí nedohodnou na nové výši nájmu, vyhrazuje si pronajímatel právo na jednostranné ukončení Nájemní smlouvy. Výpovědní doba je v takovém případě tři měsíce a počíná běžet dnem doručení výpovědi nebo dnem uvedeným ve výpovědi, je-li pozdější.

9. Pronajímatel a nájemce tímto sjednávají, že nastane-li výpovědní důvod dle této smlouvy (nebo důvod pro odstoupení od této smlouvy) na straně nájemce, umožňující pronajímateli tuto smlouvu ukončit, považuje se takový výpovědní důvod (nebo důvod pro odstoupení od této smlouvy) i za důvod pro ukončení jakékoli jiné nájemní smlouvy uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem, a to ve lhůtě uvedené v této smlouvě pro daný výpovědní důvod (nebo důvod pro odstoupení od této smlouvy). Je výlučným právem pronajímatele rozhodnout, které z nájemních smluv uzavřených mezi pronajímatelem a nájemcem (nebo i jen jedna či všechny) budou v takovém případě ukončeny.

10. Pronajímatel a nájemce tímto sjednávají, že nastane-li výpovědní důvod (nebo důvod pro odstoupení od smlouvy) na straně nájemce dle jakékoli jiné nájemní smlouvy uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem, umožňující pronajímateli takovou nájemní smlouvu ukončit, považuje se takový výpovědní důvod (nebo důvod pro odstoupení od smlouvy) i za důvod pro ukončení této smlouvy, a to ve lhůtě uvedené v nájemní smlouvě, dle které výpovědní důvod (nebo důvod pro odstoupení od smlouvy) nastal. Je výlučným právem pronajímatele rozhodnout, které z nájemních smluv uzavřených mezi pronajímatelem a nájemcem (nebo i jen jedna či všechny) budou v takovém případě ukončeny.

11. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli pronajaté Prostory vyklizené, čisté, vymalované na bílo a ve stavu v jakém je převzal, pokud se strany nedohodnou jinak. Nájemce je povinen nejpozději poslední den Doby nájmu odstranit jakékoliv úpravy Prostor, které na nich na své náklady, byť se souhlasem Pronajímatele, provedl, pokud se strany nedohodnou jinak. V případě, že nájemce nesplní svou povinnost vrátit pronajímateli Prostory ve stavu uvedeném v tomto článku, je pronajímatel oprávněn vyžadovat od nájemce zaplacení smluvní pokuty ve výši 1/15 (jedné patnáctiny) Nájemného za každý den prodlení. Zaplacením uvedené smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na plnou náhradu škod a ztrát.

12. Nájemce je oprávněn předložit pronajímateli návrh na postoupení práv a povinností vyplývajících z nájemní smlouvy na třetí osobu (dále jen „**Nový nájemce**“). Návrhem nájemce není pronajímatel nijak vázán. V případě, že pronajímatel s návrhem nájemce souhlasí, udělí nájemci k postoupení práv a povinností vyplývajících z nájemní smlouvy písemný souhlas. Na Nového nájemce v takovém případě přechází všechna práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy včetně všech dluhů, které nebyly uhrazeny nájemcem. Na Nového nájemce se rovněž vztahuje celková Doba nájmu, tj. nájemní doba již proběhlá nájemci se započítává na celkově sjednanou Dobu nájmu, pokud nebude dohodnuto jinak.

13. Pronajímatel je dále oprávněn dle svého uvážení nájemce přesunout z Prostor do jiných náhradních prostor o stejné výměře. Náklady účelně vynaložené na přesun nájemce z Prostor do jiných náhradních prostor hradí pronajímatel a musí být pronajímatelem předem písemně odsouhlaseny.

14. Pokud je stranami sjednáno v Základních ujednáních, poskytne pronajímatel nájemci v Základních ujednáních uvedený počet přímých telefonních linek pro výhradní užívání nájemcem po Dobu nájmu, a to za poplatek tam uvedený. Poplatek za telefonní linku je splatný měsíčně pozadu, a to nejpozději do 20. dne následujícího kalendářního měsíce, a to na základě daňového dokladu se všemi náležitostmi dle zákona o DPH, vystaveného pronajímatelem, se splatností 14 dní od data vystavení daňového dokladu. Poplatek za telefonní linku bude placen bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený v daňovém dokladu, přičemž tento daňový doklad bude obsahovat i poplatek za slaboproudé/datové vedení z ústředny pronajímatele do nájemcem pronajatých Prostor dle následujícího odstavce 15. Pro vyloučení veškerých pochybností se uvádí, že poplatek za telefon nezahrnuje telefonní poplatky za uskutečněné hovory a čerpané datové služby, které nájemce uhradí pronajímateli, a to na základě nájemci předloženého daňového dokladu, uvedeného v tomto odstavci 14.

15. Pokud je stranami sjednáno v Základních ujednáních, poskytne pronajímatel nájemci v Základních ujednáních uvedený počet slaboproudých/datových vedení z ústředny pronajímatele do nájemcem pronajatých Prostor po Dobu nájmu, a to za poplatek tam uvedený. Poplatek za toto vedení je splatný měsíčně pozadu, a to nejpozději do 20. dne následujícího kalendářního měsíce, a to na základě daňového dokladu se všemi náležitostmi dle zákona o DPH, vystaveného pronajímatelem, se splatností 14 dní od data vystavení daňového dokladu, přičemž tento daňový doklad bude obsahovat i poplatek za telefonní linku dle předchozího odstavce 14. Poplatek za slaboproudé/datové vedení z ústředny pronajímatele do nájemcem pronajatých Prostor bude placen bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený v daňovém dokladu. Pro vyloučení veškerých pochybností se uvádí, že poplatek za výše uvedené slaboproudé/datové vedení nezařňuje telefonní poplatky za uskutečněné hovory a čerpané datové služby ani pronájem koncového zařízení. Tyto poplatky hradí nájemce přímo na základě smlouvy/smluv s poskytovatelem hlasových/datových služeb.

16. Pokud je stranami sjednáno v Základních ujednáních, poskytne pronajímatel nájemci v Základních ujednáních služby Úklidu, a to za poplatek tam uvedený. Poplatek za Úklid je splatný dopředu společně s Nájemným podle článku III. odst. 1 Podrobných ujednání o právech a povinnostech smluvních stran.

17. Nájemce přebírá nebezpečí změny okolností. Pro vyloučení pochybností smluvní strany výslovně sjednávají, že i:

- a. ztráta oprávnění k podnikání nebo jeho části na straně nájemce;
- b. ztráta způsobilosti nájemce užívat Prostory ke sjednanému Účelu nájmu;
- c. změny na trhu, na kterém nájemce, jeho dodavatelé, odběratelé a poskytovatelé finančních služeb vyvíjí podnikatelskou činnost;
- d. změny na trhu, nemovitostí v České republice;

představují, každá samostatně i všechny společně, změny okolností, jejichž následky nese výhradně nájemce. Nájemce se vzdává práva domáhat se změny či zrušení závazku z důvodů uvedených v tomto odstavci.

18. Nájemce nemá vůči pronajímateli ani žádnému budoucímu uživateli Prostor právo na náhradu za výhodu, kterou kterýkoli z nich získá převzetím zákaznické základny vybudované nájemcem (dále jen „**Výhoda**“), a to ani v případě, že nájem sjednaný touto smlouvou skončí na základě výpovědi ze strany pronajímatele. Nájemce se vzdává vůči pronajímateli i každému budoucímu uživateli Prostor svého

práva na náhradu za Výhodu, a to i pro případ, že nájem sjednaný touto smlouvou skončí na základě výpovědi ze strany pronajímatele. Nájemce se zavazuje neuplatnit nárok na náhradu za Výhodu; v případě porušení tohoto závazku je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku nároku na náhradu za výhodu uplatněného Nájemcem v každém jednotlivém případě. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele domáhat se vůči nájemci náhrady vzniklé újmy v plné výši.

#### **Článek V. Jistota**

2. Jistota je splatná do tří dnů od podpisu této Smlouvy.
3. Pronajímatel je oprávněn použít Jistotu k uspokojení jakýchkoli splatných pohledávek za nájemcem vzniklých v souvislosti s touto smlouvou a ke splnění ostatních povinností vyplývajících z nájmu.
4. Použije-li pronajímatel Jistotu podle předchozího odstavce, je nájemce povinen doplnit Jistotu do sjednané výše, a to do deseti (10) pracovních dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele. Porušení povinností nájemce podle předchozí věty se považuje za hrubé porušení povinností nájemce vůči pronajímateli.
5. Jakékoliv porušení povinností nájemce uvedené v tomto Článku V. Podrobných ujednání o právech a povinnostech smluvních stran bude považováno za podstatné porušení povinností nájemce.
6. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit Jistotu, popř. její zbývající část, nájemci do deseti (10) pracovních dnů ode dne, kdy nájemce Prostory vyklidí, předá jej pronajímateli a splní ostatní povinnosti stanovené touto smlouvou.
7. Úroky z Jistoty náleží pronajímateli.

#### **Článek VI. Stavební úpravy**

1. Veškeré stavební úpravy je povinen nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a v souladu se stavebním zákonem a jinými právními předpisy. Pokud se strany nedohodnou jinak, budou stavební úpravy prováděny pouze na náklady nájemce.
2. Požadavky nájemce na úpravy budou realizovány výhradně dodavatelem schváleným pronajímatelem. Zařazení subdodavatelů není bez výslovného souhlasu pronajímatele povoleno. Pronajímatel může podle svého uvážení požadovat, aby nájemce své požadavky na úpravy zadal zcela nebo částečně generálnímu dodavateli, případně pronajímatelem jmenovaným subjektům. Mohou-li mít požadavky na stavební úpravy podstatný časový a věcný vliv na standardní stavbu provedenou pronajímatelem, je pronajímatel nadto oprávněn požadovat, aby nájemce zadal celou stavební úpravu včetně standardní stavby u generálního dodavatele, případně u jiného pronajímatelem jmenovaného subjektu. Pokud je nájemce podle těchto ustanovení objednatelem generálního dodavatele, resp. dalších subjektů, je sám zodpovědný za obsah a dobu provedení příslušných prací.
3. Vícepráce budou hrazeny nájemcem.
4. Zhodnocení Prostor provedené nájemcem na základě souhlasu uděleného pronajímatelem v souladu s odst. 1 tohoto článku bude považováno za technické zhodnocení pro účely § 28, odst. 3 zákona o daních z příjmu a nájemce bude mít právo hodnotu takového zhodnocení během Doby nájmu odepisovat.
5. Nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak, nemá nájemce při skončení nájmu nárok na náhradu za žádné zhodnocení Prostor provedené nájemcem.

Článek VII.  
**Další práva a povinnosti pronajímatele a nájemce**

1. Pronajímatel se zavazuje:

- 1.1. Umožnit nájemci řádné užívání Prostor a zajistit mu právo přístupové cesty od hlavní silnice, a to jak pro pěší osoby, tak pro běžná motorová i nemotorová vozidla.
- 1.2. Průběžně udržovat na své náklady nosné části konstrukce budov, v nichž se nachází Prostory, přičemž pro případ narušení nosných částí konstrukce zaviněním nájemce tak učiní na náklady nájemce.
- 1.3. Zabezpečit ostrahu Objektu hlídací službou.

2. Pronajímatel je oprávněn regulovat vjezd vozidel a pohyb osob v Objektu a zpoplatnit a regulovat parkování vozidel v Objektu. Každý nájemce, jeho zákazník nebo obchodní partner však bude mít zaručeno bezplatné stání v Objektu po dobu alespoň 3 hodin na jeden vjezd do Objektu.

3. Na zajištění veškerých plateb podle této smlouvy má pronajímatel zástavní právo k movitým věcem nájemce, které se nacházejí v Prostorech. Za účelem soupisu těchto věcí má pronajímatel právo do Prostor vstoupit i bez souhlasu a vědomí nájemce.

4. Nájemce se zavazuje:

- 4.1. Užívat pronajaté Prostory v souladu s jejich stavebně technickým určením a Účelem nájmu. V žádném případě není dovoleno užívat Prostory jako ubytovnu nebo byt nebo umožnit přespávání osob v Prostorech;
- 4.2. Jednat v souladu s ustanoveními této smlouvy a všemi příslušnými právními předpisy a nařízeními vztahujícími se ke smlouvě, a to včetně všech oprávněných pokynů a požadavků pronajímatele či jeho zmocněného zástupce týkajících se užívání Prostor nájemcem;
- 4.3. Pečovat o pronajaté Prostory a zařízení tvořící jeho vybavení nebo příslušenství s péčí řádného hospodáře, zejména je udržovat v provozuschopném stavu a veškeré závady neprodleně odstranit. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na požádání kdykoli kontrolu pronajatých Prostor. Zjištěné závady je nájemce povinen odstranit bez zbytečného odkladu v termínu sjednaném v zápise o kontrole;
- 4.4. Údržbu a opravy Prostor (včetně oken, dveří, stěn, stropu, podlahy a jiných součástí či vybavení) je nájemce povinen zajišťovat na své náklady, a to řádně a včas tak, aby nedocházelo ke zhoršování jejich technického stavu;
- 4.5. Bez ohledu na předchozí ustanovení je nájemce vždy povinen zajistit na své náklady provedení oprav poškození Prostor nebo jiné části Objektu, které způsobí nájemce, jeho zaměstnanci či osoby, které do Objektu vstoupí na pokyn těchto osob nebo s jejich svolením. Vznik takového poškození je nájemce povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli;
- 4.6. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli potřebu provedení oprav, které má provést pronajímatel, umožnit provedení těchto oprav a na výzvu poskytnout pronajímateli součinnost nutnou pro provedení takových oprav, jinak je povinen nahradit pronajímateli újmu, která mu nesplněním této povinnosti vznikla;
- 4.7. V případě, že nájemce poruší svou povinnost provádět údržbu a opravy předmětu nájmu podle této smlouvy a nesplní tuto povinnost ani po předchozí písemné výzvě pronajímatele, je pronajímatel oprávněn sám zajistit provedení potřebných prací na náklady nájemce;
- 4.8. Neprovádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele jakékoliv změny či úpravy Prostor nebo jiných věcí pronajímatele nacházejících se v Prostorech či Objektu;
- 4.9. Řádně a včas platit Nájemné, poplatky za služby spojené s nájmem, Poplatky za Společné služby a uhradit pronajímateli veškeré prokazatelné a přiměřené náklady, jež mu vzniknou v souvislosti s poskytováním prací, zboží, materiálů, vybavení či služeb dodatečně poskytovaných nájemci;
- 4.10. Důsledně dbát o dodržování bezpečnostních a protipožárních předpisů při práci i skladování tak, jak jsou uvedeny v "Závazné směrnici BOZP a PO pro nájemce", která je nedílnou součástí této smlouvy;
- 4.11. Udržovat Prostory v řádném stavu, neprovozovat žádné hlučné zařízení a neužívat žádné vybavení, jež by mohlo poškodit nebo zničit Objekt či Prostory, nepoužívat žádné mechanické přístroje s vibracemi, způsobující hluk a zápach, který by se přenášel mimo pronajaté Prostory;
- 4.12. Udržovat v celém Objektu čistotu a pořádek a dbát pokynů pracovníků pronajímatele;

- 4.13. Umožnit přístup do pronajatých prostor kontrolním orgánům PO a BOZP a pověřeným pracovníkům pronajímatele;
- 4.14. Nahradiť pronajímateli jakoukoli újmu, kterou pronajímateli způsobí porušením povinností vyplývajících z této smlouvy nebo právním předpisům nájemce, zaměstnanci nájemce a veškeré osoby, které do budovy vstoupí na pokyn těchto osob nebo s jejich svolením;
- 4.15. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn započíst žádnou pohledávku proti jakékoli pohledávce pronajímatele vyplývající z této smlouvy nebo v souvislosti s ní;
- 4.16. nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele postoupit jakákoli práva a povinnosti plynoucí z této smlouvy. Zejména není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele převést nájem sjednaný touto smlouvou, a to ani v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, k jejímuž provozování Prostory v jakémkoli rozsahu slouží;
- 4.17. Zadržovací právo nájemce proti Nájemnému není přípustné;
- 4.18. Uzavřít následující pojištění:
- 4.18.1. pojištění odpovědnosti za škodu;
- 4.18.2. pojištění veškerého majetku nájemce nacházejícího se v Objektu.  
Kopie těchto pojistných smluv předá nájemce pronajímateli nejpozději do 30 dnů od podpisu této smlouvy. Za každý den prodlení se splněním této povinnosti zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) splatnou ke konci kalendářního měsíce, po který prodlení trvalo.
- 4.19. Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu pokrývající náhradu jakékoli újmy (včetně ušlého zisku a újmy plynoucí z přerušení provozu). V případě, že dojde na majetku nájemce k jakékoli újmě, bude nájemce požadovat náhradu této újmy výlučně u pojišťovny, se kterou nájemce sjednal pojistnou smlouvu v souladu s ustanovením čl. 4.18. výše. Nárok na náhradu takové újmy však nájemce nemůže v žádném případě uplatnit vůči pronajímateli. Smluvní strany se dohodly, že se nájemce tímto vzdává vůči pronajímateli práv na náhradu jakékoliv újmy (včetně ušlého zisku), které může nájemci v budoucnu vzniknout vůči pronajímateli na základě této Nájemní smlouvy nebo v souvislosti s ní neúmyslným či nikoliv hrubě nedbalostním porušením povinností pronajímatele nebo jiných osob.
- 4.20. Umožnit pronajímateli vstup do Prostor spolu se zájemcem o pronájem Prostor, a to zejména po dobu posledních tří (3) měsíců Doby nájmu, na základě oznámení doručeného nájemci nejméně 24 hodin před plánovaným vstupem do Prostor.
- 4.21. Zajistit, z důvodu ochrany budov v Objektu před vlhkostí, plísňemi a zamrznutím rozvodů vody, aby teplota v Prostorech, nacházejí-li se v budově, jejíž vnější plášť je opatřen tepelnou izolací, nikdy neklesla pod 5°C. Za porušení této povinnosti je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý měsíc, ve kterém nájemce tuto svou povinnost porušil. Smluvní pokuta je splatná ke konci každého kalendářního měsíce, ve kterém nájemce porušil tuto svou povinnost.
- 4.22. Nájemce je povinen písemně informovat pronajímatele o jakékoli změně svého firemního, právního či daňového statusu, který musí být veřejně přístupný. V případě jakýchkoliv změn je nájemce povinen předložit pronajímateli aktuální výpis z obchodního rejstříku.
- 4.23. Nájemce není oprávněn skladovat zboží nebo jiné předměty ve společných prostorách areálu - mimo pronajatou plochu, zejména na rampách, chodbách, lobby u výtahu, parkovišti, apod. V případě porušení tohoto ustanovení je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý jednotlivý den a každý jednotlivý případ porušení tohoto ustanovení, splatnou ke konci aktuálního kalendářního měsíce. Současně je pronajímatel oprávněn písemně vyzvat nájemce na email nájemce, uvedený v hlavičce této smlouvy, nebo zprávou do datové schránky nájemce, k odstranění zboží nebo jiných předmětů ze společných prostor areálu - mimo pronajatou plochu, zejména z ramp, chodeb, lobby u výtahu, parkoviště, apod. s lhůtou 5 (pět) pracovních dnů k nápravě od doručení výzvy. V případě neodklizení věcí nebo zboží nájemce ve lhůtě 5 (pět) pracovních dnů k nápravě je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět dle ustanovení ohledně výpovědi dle této smlouvy.

## Článek VIII.

### **Závazná Směrnice BOZP a PO**

#### **1. Bezpečnost a ochrana zdraví při práci**

1.1 Nájemce zajišťuje bezpečnost práce a ochranu zdraví svých zaměstnanců a bezpečnost práce a ochranu zdraví ve všech pronajatých prostorech samostatně, zejména podle ustanovení § 101 až 108 zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce má povinnost zajišťovat bezpečnost a ochranu zdraví při práci pro všechny osoby, které se zdržují s jeho vědomím na jeho pracovištích.

1.2 Nájemce sepisuje pracovní úrazy a ohlašuje je příslušným institucím v souladu s ustanovením nařízení vlády č. 494/2001 Sb. pokud se stanou jeho zaměstnancům, a to kdekoliv. Pokud se stane úraz zaměstnance pronajímatele na pracovišti nájemce, je povinen nájemce tuto skutečnosti ohlásit pronajímateli. Záznam o úrazu v tomto případě sepisuje pronajímatel.

1.3 Nájemce odpovídá za bezpečný provoz všech zařízení, strojů a přístrojů, které instaluje nebo používá na jeho pracovištích, a nebo společných prostorách. K těmto strojům a zařízením a přístrojům musí vést předepsanou průvodní a provozní dokumentaci dle nařízení vlády č. 378/2001 Sb. a provádět na nich pravidelné prohlídky a případně revize a kontroly.

1.4 Nájemce je povinen seznámit všechny zaměstnance s místním provozním předpisem pro dopravu v areálu a všichni zaměstnanci nájemce jsou povinni tento místní předpis dodržovat.

#### **2. Přístupové komunikace**

2.1 Úklid přístupových chodníků, chodeb a ostatních komunikací v areálu, kromě pronajatých nebytových prostor a vyčleněných ploch nájemcům, zajišťuje pronajímatel. Pokud nájemce nebo jeho zákazníci případně dodavatelé tyto prostory znečistí, je povinen nájemce tyto prostory bez zbytečného odkladu uvést do čistého a bezpečného stavu.

2.2 Určenými vstupy pro zaměstnance, návštěvníky a zákazníky nájemce je vjezd do areálu Big Box Horní Počernice s.r.o. z ulice Ve Žlábku 1800, Horní Počernice. Úrazy zaměstnanců nájemce při cestě do práce a zpět se považují za pracovní úrazy tehdy, když se zaměstnanci stal úraz při vstupu do objektu v areálu, ve kterém má nájemce pronajaté Prostory.

#### **3. Elektrická zařízení**

3.1 Revizi el. vedení ve zdech, včetně zásuvek, vypínačů a el.rozvodných skříní a celkového osvětlení prostorů a místností zajišťuje pronajímatel. Rovněž zajišťuje revizi hromosvodů. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu závady na této instalaci a sám nesmí na těchto el. zařízeních provádět žádné změny a úpravy.

3.2 U ostatních el. zařízení, které nájemce používá v pronajatých prostorách, zajišťuje revize, údržbu a opravy sám nájemce dle ČSN 33 1500 a zajišťuje též pravidelné revize, prohlídky a kontroly všech el.spotřebičů dle ČSN 33 1600 ed. 2.

#### **4 Požární ochrana**

4.1 Nájemce zajišťuje požární ochranu a plní povinnosti vyplývající ze zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně a vyhlášky č. 246/2001 Sb. ve všech prostorách, které užívá k provozování činnosti. Za plnění povinností požární ochrany na úseku požární ochrany u nájemců, kteří jsou právnickými osobami, odpovídá statutární orgán a u nájemců, kteří jsou podnikajícími fyzickými osobami tyto osoby nebo jejich odpovědný zástupce. Za zajištění požární ochrany na místech, která jsou užívána společně, odpovídá vlastník těchto prostor, kterým je pronajímatel.

4.2 Nájemce je povinen začlenit svoji činnost do kategorie požárního nebezpečí podle § 4 zákona č. 133/1985 Sb. ve znění pozdějších předpisů, pokud provozuje činnost se zvýšeným požárním nebezpečím nebo s vysokým požárním nebezpečím dle ustanovení tohoto paragrafu a zajistit požární ochranu v pronajatých Prostorech v souladu s povinnostmi vyplývajícími z tohoto začlenění.

4.3 Nájemce je povinen počínat si v Objektu a pronajatých Prostorách tak, aby nezavdal příčinu ke vzniku požáru nebo jiné škodné události. V pronajatých Prostorách je přísný zákaz kouření a používání otevřeného ohně.

4.4 Nájemce potvrzuje, že byl řádně seznámen a poučen o organizaci požární ochrany v Objektu a že se tomuto systému plně podřídí. Dále potvrzuje že:

- a) obdržel požární poplachové směrnice platné pro Objekt;
- b) byl seznámen s umístěním ohlašovny požáru (ohlašovna požáru je vrátnice Big Box Horní Počernice s.r.o.);
- c) byl seznámen s rozmístěním a použitím přenosných hasicích přístrojů a hydrantů požárního vodovodu;
- d) pokud nájemce vzhledem k požárnímu zatížení potřebuje větší počet přenosných hasicích přístrojů, než jak mu byly předány pronajímatelem, zajišťuje si tyto sám včetně jejich prohlídek.

4.5 V případě požáru se nájemce řídí požárními poplachovými směrnicemi areálu a vlastní požární dokumentací, kterou musí vypracovat podle zařazení do kategorie požárního nebezpečí.

4.6 Nájemce je povinen školit zaměstnance o požární ochraně při nástupu do zaměstnání a opakovaně 1x za 2 roky. Podle zařazení do kategorie požárního nebezpečí nájemce školí vedoucí zaměstnance, buď společně se zaměstnanci, anebo při zvýšeném požárním nebezpečí školí vedoucí zaměstnance odděleně od zaměstnanců při nástupu do funkce a opakovaně 1x za 3 roky.

Kontrolu výše uvedených prostředků požární ochrany zajišťuje 1x za rok pronajímatel.

## Příloha č. 8

Požární evakuační plán Objektu, Požární řád Objektu, Požární poplachová směrnice Objektu

**BIG BOX**

*Ve Žlíbku 1800, Praha 9*

# ŘÁD OHLAŠOVNY POŽÁRU

Tento Řád upravuje činnost pracovníků ohlašovny požáru areálu BIG BOX při přijetí oznámení o vzniku požáru v areálu a přivolání jednotky Hasičského záchranného sboru.

Ohlášení vzniku požáru v areálu se provádí podle požární poplachové směrnice a to voláním „**HOŘÍ**“ a dále osobně nebo telefonicky na ohlašovnu požáru.

### Činnost pracovníka ohlašovny při oznámení vzniku požáru

Pracovník ohlašovny požáru při přijetí hlášení o vzniku požáru v areálu osobně ověřuje:

- kde vznikl požár a co hoří (v které části areálu, objekt, druh materiálu nebo zařízení),
- rozsah požáru,
- stav hasebních prací,
- nutnost vyhlášení evakuace osob pro celý areál nebo jeho část

a dále zajistí

- ohlášení vzniku požáru na linku tísňového volání HZS tel. č. **150**
- případné vyhlášení evakuace pro osoby, které se nacházejí v areálu,
- do příjezdu jednotky HZS organizuje evakuaci osob a materiálu u vjezdu do areálu,
- zajistí klíče ke zpřístupnění prostor pro jednotku HZS popř. Policii ČR.

Vyhlášení evakuace v areálu se provádí voláním "HOŘÍ" a telekomunikační technikou.

Ohlášení požáru na linku tísňového volání č. 1 5 0 se provádí následovně:

**"Zde ohlašovna požáru skladového areálu BIG BOX v ulici Ve Žlíbku 1800, Praha 9, Horní Počernice, u telefonu "** (jméno a pracovní zařazení). **"Chtěl(a) bych nahlásit požár v areálu, Hoří zde:"**

- Dále uvede bližší informace o vzniku požáru a uvede telefonní číslo, ze kterého volá a vyčká tzv. "zpětného dotazu", příp. uvede další možnost spojení pro ověření vzniku požáru a možnosti příjezdu techniky HZS.

- **Dále postupuje dle pokynů operačního důstojníka.**

### Informace o vzniku požáru

se oznamují telefonicky nebo osobně i po uhašení požáru vlastními silami. Pokud již byla přivolána jednotka HZS a pokud už došlo k uhašení požáru před příjezdem jednotky oznámí se uhašení požáru na operační středisko HZS.

### Činnost pracovníka ohlašovny po splnění ohlašovací povinnosti

Pracovník ohlašovny požáru:

- připraví si operativní kartu a klíče od objektů pro předání veliteli zásahu, řídí případnou evakuaci osob u výjezdu z areálu,
- předá veliteli zásahu informace o rozsahu evakuace, evakuovaných a neevakuovaných osobách, rizikových činnostech a požárně nebezpečných látkách a materiálech v areálu,
- dále se řídí pokyny velitele zásahu.

V Praze dne 11. 04. 2011

Vypracoval: Stanislav Lejsek, Z-10/2000, PYROSERVIS a.s. 

# POŽÁRNÍ POPLACHOVÉ SMĚRNICE

Big Box Horní Počernice s.r.o., Malé náměstí 144/1, Praha 1, IČ: 27603482  
Provozovna: Ve Žlíbků 1800/77, Praha 9 – Horní Počernice

## ÚČEL

Požární poplachové směrnice vymezují povinnosti všech osob v případě vzniku požáru a upravují místní podmínky pro provedení rychlého a účinného zákroku v případě požáru a jiného stavu nouze.

## POVINNOST OHLÁSIT POŽÁR

Každý je povinen ohlásit neodkladně na určeném místě zjištěný požár nebo zabezpečit jeho ohlášení, tj. po zjištění vzniku požáru ihned volejte ohlašovnu požáru skladového areálu BIG BOX Horní Počernice, u hlavního vjezdu do areálu, popř. jednotku HZS.

|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| Ohlašovna požáru areálu BIG BOX | 725 900 965 |
| Hasičský záchranný sbor (HZS)   | 150         |

V hlášení uveďte *co hoří, jsou-li požárem ohroženy osoby, kde hoří, kdo volá.*

## POMOC PŘI ZDOLÁVÁNÍ POŽÁRU

Každý je povinen v souvislosti se zdoláváním požáru:

- provést nutná opatření pro záchranu ohrožených osob,
- uhasit požár, jestliže je to možné nebo provést nutná opatření k zamezení jeho šíření,
- ohlásit neodkladně zjištěný požár nebo zabezpečit jeho ohlášení,
- poskytnout osobní pomoc jednotce požární ochrany na výzvu velitele zásahu.

## ZPŮSOB VYHLAŠOVÁNÍ POŽÁRNÍHO POPLACHU

Požární poplach je v areálu vyhlášován voláním „HOŘÍ“ a dále s využitím telekomunikační techniky.

## POVINNOST PO VYHLÁŠENÍ POŽÁRNÍHO POPLACHU

Všechny osoby nacházející se v ohroženém objektu nebo při vyhlášení evakuace musí okamžitě opustit objekt a po vyznačených únikových cestách odejít na shromaždiště osob před objektem. Všichni jsou povinni uposlechnout příkazy velitele zásahu.

Všichni vedoucí zaměstnanci jednotlivých organizací jsou povinni:

- zajistit, aby zaměstnanci svým jednáním nezavdali příčinu vzniku paniky, ohrožení života a zdraví, ohrožení evakuace osob a majetku, neztížili záchranné práce a řídili se pokyny velitele zásahu,
- zajistit z ohrožených pracovišť rychlou a spořádanou evakuaci,
- nahlásit celkový počet osob nacházejících se v době evakuace v objektu včetně evakuovaných velitelů zásahu.

## DŮLEŽITÁ TELEFONNÍ ČÍSLA

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| Hasičský záchranný sbor Hl. m. Prahy | 150        |
| Policie                              | 158        |
| Záchranná služba                     | 155        |
| Tísňová linka SOS – Emergency call   | 112        |
| Poruchy na plynové instalaci         | 1239       |
| Poruchy el. sítě                     | 224 915 15 |
| Poruchy na vodovodní instalaci       | 840 111 11 |

V Praze dne 24.3.2025

Změna 03/2025

Zpracovatel: Bc. Benjamin Chlapík, číslo osvědčení: Š-TPO 20/2019

Schváleno  
Big Box Horní Počernice  
Malé náměstí 144/1 - Staré Město  
110 00 Praha 1  
IČ: 27603482 DIČ: CZ 27603482  
Tel.: 226 001 001  
Příloha je uložena v dokumentaci PO

**Příloha č. 9**  
**Povinnosti nájemců v pronajatých prostorech**



Malé náměstí 144/1 Praha 1 Nové Město 110 00

**POVINNOSTI NÁJEMCŮ V PRONAJATÝCH PROSTORÁCH  
SKLADOVÉHO AREÁLU BIG BOX Z HLEDISKA  
POŽÁRNÍ OCHRANY**

1. Provést začlenění provozovaných činností dle § 4 zákona o požární ochraně (PO) a zpracovat dle § 15 zákona o PO předepsanou dokumentaci požární ochrany;
2. Zajistit provádění preventivních požárních kontrol v pronajatých prostorech odborně způsobilou osobou v požární ochraně v souladu se zákonem o požární ochraně a v periodách v závislosti na začlenění provozovaných činností;
3. V rámci zajištění požární bezpečnosti v pronajatých prostorech umožnit kontroly a revize věcných prostředků PO a požárně bezpečnostního zařízení;
4. Dodržovat majitelem a správou areálu BIG BOX předepsaná nařízení k zajištění požární bezpečnosti;
5. Provádět kontroly a revize technických zařízení, strojů, přístrojů a spotřebičů, která jsou majetkem nájemce;
6. Ohlásit majiteli nebo správě areálu BIG BOX každý vzniklý požár v prostorách, které užívají a při činnostech, které provozují;
7. Neprodleně ohlásit správě areálu BIG BOX všechny závady vzniklé v pronajatých prostorech, které mohou mít za následek vznik požáru, popř. jiné ohrožení osob;
8. V případě provádění stavebních a jiných úprav v pronajatých prostorech, které mohou mít vliv na zajištění požární bezpečnosti, musí nájemce tento záměr oznámit před započetím prací majiteli areálu BIG BOX;
9. Dodržovat zákaz skladování radioaktivních látek, kyselin, louhů, žravín, jedů, karbidů, výbušnin, hořčičku a jeho slitin, sodíku, draslíku, prašných materiálů a hnojiv s obsahem ledku;
10. Se skladováním technických plynů, zkapalněných uhlovodíkových plynů, hořlavých kapalin, barev a laků musí být před jejich uložením v pronajatých prostorech seznámena správa areálu BIG BOX a musí být provedeno označení prostor bezpečnostním značením;

V Praze dne 20.03.2011

**Big Box Horní Počernice s.r.o.**  
Malé náměstí 144/1 - Středo  
110 00 Praha 1  
IČ: 27603482  
Tel.: 226 001  
za B

Big Box Horní Počernice s.r.o.