

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená v souladu se zákonem č. 89/2012Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („**Občanský zákoník**“),
(„**Nájemní smlouva**“)

uzavřená mezi:

SMLUVNÍ STRANY

(1) **Silnice LK a.s.,**

se sídlem Československé armády 4805/24, Rýnovice, 46605 Jablonec nad Nisou, IČO: 287 46 503, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, spisová značka B 2197 („**Pronajímatel**“)

a

(2) **TOP NYANA s.r.o.,**

se sídlem Korunní 2569/108, Vinohrady, 101 00 Praha 10, IČO: 489 51 480, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 29780 („**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce společně dále jen „**Smluvní strany**“ a jednotlivě „**Smluvní strana**“)

PREAMBULE

- (A) Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. st. 116/1, jehož součástí je stavba s č.p. Česká Ves, č.p. 69 (způsob využití: jiná stavba) („**Provozní budova**“), pozemku parc. č. st. 116/2, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. (způsob využití: garáž) („**Garáže**“), pozemku parc. č. st. 151, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. (způsob využití: garáž) („**Prefabrikovaná garáž**“) a pozemku parc. č. st. 166, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. (způsob využití: jiná stavba) („**Laminátová hala**“), vše v katastrálním území Česká Ves v Podještědí, obec Jablonec v Podještědí, zapsané na listu vlastnictví č. 883 vedeném u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec („**Nemovitosti**“). Nemovitosti jsou umístěny v areálu Pronajímatele, který je tvořen kromě Nemovitostí také okolními pozemky ve vlastnictví Pronajímatele p.č. st. 148, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. (způsob využití: jiná stavba) – v pronájmu třetí osoby, p.č. 992/1, p.č. 992/2 a p.č. 484/2, to vše v katastrálním území Jablonec v Podještědí („**Areál**“).
- (B) Nájemce prohlašuje, že si Prostory, jak jsou definovány níže, pronajímá pro účely stanovené touto Nájemní smlouvou ode Dne začátku nájmu po celou Dobu nájmu (jak jsou oba tyto termíny definovány v článku 3.1), v rozsahu souvisejícím s předmětem podnikání Nájemce uvedeném ve výpisu z obchodního a živnostenského rejstříku Nájemce, jež tvoří **Přílohu č. 3** této Nájemní smlouvy („**Předmět podnikání**“) a za podmínek stanovených v této Nájemní smlouvě („**Povolené užívání**“).
- (C) Smluvní strany mají v úmyslu touto Nájemní smlouvou upravit svůj vztah, který se týká nájmu Prostor Nájemcem, a stanovit podmínky nájmu.

1. PŘEDMĚT NÁJMU

1.1 Nájemce si na základě této smlouvy pronajímá od Pronajímatele:

- i. pozemek p.č. st. 116/1, jehož součástí je Provozní budova, pozemek p.č. st. 151, jehož součástí je Prefabrikovaná garáž, pozemek p.č. st. 166, jehož součástí je Laminátová hala, pozemek p.č. 116/2 jehož součástí je zděná garáž a pozemek p.č. 148, jehož součástí je plechová hala. Vše zapsané v k.ú. Česká Ves v Podještědí. Prostory jsou vyznačené zelenou barvou na situačním plánu připojeném jako **Příloha č. 1** této Nájemní smlouvy („**Zastavěná plocha**“).
- ii. dále venkovní prostory o výměře 4180 m², tj. část Pozemků s p.č. 484/2, 992/1 a taktéž 992/2 (druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná a manipulační plocha), vše zapsané v k.ú. Česká Ves v Podještědí. Prostory jsou vyznačené modrou barvou na situačním plánu připojeném jako **Příloha č. 1** této Nájemní smlouvy („**Venkovní prostory**“).

(Zastavěná plocha a Venkovní prostory dále společně jen „**Prostory**“),

a Pronajímatel si přeje poskytnout Nájemci Prostory do užívání za podmínek uvedených v této Nájemní smlouvě.

- 1.2 Předmětem nájmu podle této Nájemní smlouvy jsou Prostory.
- 1.3 Pronajímatel za podmínek stanovených v této Nájemní smlouvě tímto dává ode Dne začátku nájmu Prostory do nájmu (dočasného užívání) Nájemci jako prostor sloužící k podnikání Nájemce a Nájemce nájem Prostor za podmínek této Nájemní smlouvy přijímá a zavazuje se hradit Pronajímateli (anebo třetí osobě určené k tomuto účelu Pronajímatelem) během celé Doby nájmu Nájemné (jak je tento pojem definován v článku 2) a další platby ve lhůtách a za podmínek stanovených touto Nájemní smlouvou.
- 1.4 Nájemce není oprávněn bez předchozího souhlasu Pronajímatele umístit do Prostor své sídlo.
- 1.5 Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem Předmětu nájmu, jak je mimo jiné zaznamenán ve fotodokumentaci Prostor, jež tvoří **Přílohu č. 4** této Nájemní smlouvy, a konstatuje, že Předmět nájmu přebírá v jeho současném stavu, který je vyhovující pro sjednaný účel nájmu.
- 1.6 Účelem nájmu podle této Nájemní smlouvy je Povolné užívání Nájemcem v rozsahu příslušných stavebnětechnických a provozních parametrů schválených příslušnými úřady a v souladu s nimi.

2. NÁJEMNÉ

2.1 Nájemné

- 2.1.1 Nájemce je povinen ode Dne začátku nájmu po celou Dobu nájmu hradit Pronajímateli Nájemné za nájem Prostor v celkové výši **30.000 Kč** (bez DPH) za měsíc („**Nájemné za Prostory**“).
- 2.1.2 Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že Pronajímatel v Prostorách nezajišťuje poskytování jakýchkoli služeb či dodávek energií a ani jiná plnění spojená s užíváním Prostor.

2.2 Platební podmínky

- 2.2.1 Nájemce je povinen hradit Nájemné následujícím způsobem: nájemné bude hrazeno předem ve stejných měsíčních platbách na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem nejpozději první (1.) den každého kalendářního měsíce, za nějž se úhrada provádí („**dny úhrady**“, a samostatně jen „**den úhrady**“), se splatností patnáct (15.) kalendářních dnů ode dne doručení. Pronajímatel je oprávněn dny úhrady změnit na základě písemného oznámení Nájemci. V případě první (1.) platby Nájemného po dni začátku nájmu je dnem úhrady třicátý (30.) kalendářní den ode dne začátku nájmu, kdy Pronajímatel Nájemci předá daňový doklad na tuto první platbu Nájemného bez zbytečného odkladu po podpisu této Smlouvy oběma stranami.
- 2.2.2 Platby Nájemného budou hrazeny v českých korunách formou bankovního převodu na účet Pronajímatele vedený v českých korunách u [REDACTED] tj. účet č. [REDACTED], IBAN: [REDACTED] nebo na účet, který Pronajímatel písemně oznámí Nájemci. Veškeré platby hrazené na základě této Nájemní smlouvy se považují za uhrazené, jakmile bude plná částka platby připsána ve prospěch bankovního účtu příslušné Smluvní strany.
- 2.2.3 Smluvní strany se dohodly, že v případě realizace stavebních a rekonstrukčních prací Nájemcem v Prostorách prováděných pro Pronajímatele bude pohledávka Pronajímatele na úhradu Nájemného započítána oproti nákladům Nájemce vynaloženým na tyto stavební a rekonstrukční práce, a to na základě vzájemné písemné dohody uzavřené pro jednotlivé Pronajímatelem odsouhlasené práce vždy samostatně mezi Nájemcem a Pronajímatelem, kdy smluvní strany písemně zhodnotí a protokolárně potvrdí stav Prostor před a po investici Nájemcem a dohodnou se na podmínkách zápočtu pohledávky Pronajímatele na úhradu Nájemného oproti nákladům Nájemce. Návrh takovýchto stavebních a rekonstrukčních prací musí jasně definovat výši a rozsah plánované investice, časový rámec a navržený postup realizace. V návaznosti na rozsah stavební či rekonstrukční práce má Pronajímatel možnost vyžádat od Nájemce předložení projektové dokumentace včetně základních milníků plánované práce. Pronajímatel se k návrhu dohody o provedení investic a započtení pohledávky Pronajímatele na úhradu Nájemného oproti nákladům Nájemce vynaloženým na stavební a rekonstrukční práce dle této smlouvy písemně vyjádří nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne doručení návrhu Nájemcem. V případě, že Pronajímatel odsouhlasí Nájemcem řádně předložený návrh na stavební a rekonstrukční práce dle tohoto článku Nájemní smlouvy, nemá žádná ze Smluvních stran právo vypovědět Nájemní smlouvu po dobu trvání plánované investice s výjimkou porušení povinností Nájemce zvláště závažným způsobem dle

ustanovení § 2291 Občanského zákoníku anebo závažného porušení povinností Nájemce vyplývajících z příslušných ustanovení právních předpisů České republiky, zejména z živnostenského zákona (zákon č. 455/1991 Sb.), stavebního zákona (zákon č. 283/2021 Sb.) anebo trestního zákoníku (zákon č. 40/2009 Sb.). V případě takového porušení a ukončení nájemního vztahu v průběhu realizace stavebních a rekonstrukčních prací, u nichž byla sjednána možnost započtení, tj. tyto práce nebudou zcela dokončeny bez vad a nedodělků, se Nájemce zavazuje postoupit veškerá práva a povinnosti z příslušných smluv o dílo a dalších obdobných smluv souvisejících s prováděním stavebních a rekonstrukčních prací v Prostorách na Pronajímatele, zejména, nikoliv však výlučně, práva ze záruky za jakost díla, práva z vadného plnění, licence k projektové dokumentaci a veškerá další oprávnění, která jsou nezbytná k řádnému dokončení stavebních a rekonstrukčních prací v Prostorách, tak, aby Pronajímatel mohl stavební a rekonstrukční práce dokončit sám a případně uplatňovat veškeré související nároky. Započtení pohledávky Pronajímatele na úhradu Nájemného oproti nákladům Nájemce vynaloženým na tyto stavební a rekonstrukční práce bude v souladu a za podmínek vzájemné písemné dohody uzavřené mezi Smluvními stranami pro jednotlivé Pronajímatelem odsouhlasené práce dle tohoto článku Nájemní smlouvy možné provést až okamžikem úplného dokončení stavebních a rekonstrukčních prací bez vad a nedodělků, které bude Pronajímatelem stvrzeno v předávacím protokolu.

- 2.2.4** Nájemné bude každý rok automaticky navyšováno vždy s účinností k 1. lednu každého kalendářního roku, a to následovně: Nájemné dle nárůstu Indexu CPI vztahujícímu se k měsíci prosinci předchozího kalendářního roku, přičemž „**Index CPI**“ znamená roční průměrnou míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen v České republice za posledních dvanáct (12) měsíců proti průměru předchozích dvanácti (12) měsíců (pokud dojde ze strany Českého statistického úřadu ke změně ohledně používaného průměru, bude tento příslušným způsobem upraven), vyhlášenému každoročně Českým statistickým úřadem (pro účely tohoto článku 2.2.3 dále jen „**Upravené Nájemné**“).

První (1.) navýšení Nájemného bude provedeno 1.1.2026. Pronajímatel doručí Nájemci písemné oznámení o Upravené částce co nejdříve, avšak v každém případě nejpozději do tří (3) měsíců po dni úpravy. Do obdržení takového oznámení Nájemce i nadále hradí Nájemné v původní výši. Prvního (1.) Dne úhrady po obdržení takového oznámení od Pronajímatele uhradí Nájemce kromě Upraveného nájemného i částku odpovídající rozdílu mezi Upraveným nájemným a Nájemným za období od příslušného 1. ledna do takového Dne úhrady. Pokud Český statistický úřad přestane Index CPI uveřejňovat, může Pronajímatel obdobným způsobem použít takový přiměřeně ekvivalentní index, který si ke stanovení navýšení spotřebitelských cen v České republice zvolí.

- 2.2.5** Má se za to, že veškeré částky, jež mají být hrazeny na základě této Nájemní smlouvy nebo v souvislosti s ní ve vztahu k platbám Nájemného nebo jiným peněžním částkám či zdanitelným plněním jsou uvedeny bez DPH. Nájemce je povinen platit Pronajímateli Nájemné za prostory s DPH, které bude k částce připočteno. Nájemce je povinen být po celou dobu nájmu registrován k DPH. V případě porušení této povinnosti se jedná o podstatné porušení této Nájemní smlouvy a Nájemce je povinen odškodnit Pronajímatele ve vztahu k jakýmkoliv finančním důsledkům tohoto porušení.

3. DOBA NÁJMU

- 3.1** Nájem dle této Nájemní smlouvy začíná 1.8.2025 („**Den začátku nájmu**“) a je uzavřen na dobu deseti (10) let od Dne začátku nájmu („**Doba nájmu**“).

4. PŘEDÁNÍ PROSTOR

- 4.1** Za podmínky, že Nájemce uzavřel příslušné pojistné smlouvy a jejich kopie předložil Pronajímateli v souladu s článkem 7.5 níže Pronajímatel vyzve Nájemce k převzetí Prostor v den uvedený v takové výzvě, který nastane nejméně pět (5) a nejvíce třicet (30) dnů po doručení výzvy k převzetí Prostor Nájemci („**Den předání**“), nejpozději však v Den zahájení nájmu.
- 4.2** V Den předání předá Pronajímatel Prostory Nájemci a Nájemce Prostory od Pronajímatele takto převezme, o čemž bude vyhotoven a podepsán předávací protokol, jehož vzor tvoří **Přílohu č. 2 („Předávací protokol“)**. Předáním a převzetím Prostor přechází na Nájemce plná odpovědnost za prostory, včetně odpovědnosti za újmu, a to rovněž v případě, že by k předání Prostor došlo přede dnem podpisu této Nájemní smlouvy.

5. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

Smluvní strany se dohodly na následujících povinnostech Nájemce:

5.1 Vybavení a údržba Prostor

- 5.1.1** Nájemce vybaví Prostory po Dni předání veškerými zařízeními a vybavením tak, aby Nájemce mohl provozovat Prostory pro Povolené užívání. Nájemce je rovněž povinen plnit všechna ustanovení, podmínky a požadavky stanovené v platných právních předpisech na provedení nebo užívání Úprav (dle článku 5.2), jakož i předložit Pronajímateli na jeho předchozí žádost veškerou dokumentaci, osvědčení, povolení, certifikace nebo schválení, která jsou povinná pro provozování Povolného užívání v Prostorách. Nájemce je dále povinen při vybavování Prostor dodržovat Provozní řád, a všechna již vydaná úřední povolení a platné právní a bezpečnostní předpisy. Vznikne-li Pronajímateli jakákoliv škoda v důsledku toho, že Nájemce tyto závazky nesplnil, je Nájemce povinen Pronajímateli vzniklou škodu v plném rozsahu nahradit.
- 5.1.2** Nájemce bude udržovat Prostory (včetně jejich exteriérů) uklizené a v dobrém a řádném stavu a nakládat s nimi s náležitou péčí.
- 5.1.3** Nájemce bude Prostory užívat tak, aby nebyly užíváním poškozovány nad rámec běžného opotřebení. Nebude-li Nájemce udržovat Prostory v souladu s článkem 5.1.2, bude Pronajímatel oprávněn provést údržbu a opravy sám na náklady Nájemce po uplynutí lhůty k nápravě, kterou Pronajímatel určí písemně Nájemci a která nebude kratší než patnáct (15) pracovních dnů.
- 5.1.4** Nájemce však nesmí v Prostorách ani v Areálu skladovat, používat či ukládat jakékoli nebezpečné látky či materiály, zejména takové, kterými by mohlo dojít ke kontaminaci půdy, vody či k poškození Prostor nebo Areálu.
- 5.1.5** Nájemce je povinen odstranit bez zbytečného odkladu a na své náklady poškození Prostor, která způsobil on nebo osoby zdržující se v nich s jeho souhlasem nebo vědomím. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, které nastaly v Prostorech bez ohledu na to, zda byly způsobeny, zapříčiněny nebo úmyslně provedeny Nájemcem či nikoli, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést, a dále umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, měření apod., jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto jeho povinností Pronajímateli vznikla. Smluvní strany prohlašují, že ustanovení článků 5.1.2 - 5.1.5 nenahrazují § 2208 Občanského zákoníku, přičemž však Smluvní strany si ujednaly, že Nájemce není oprávněn nájem na základě této Nájemní smlouvy vypovědět bez výpovědní doby ve smyslu § 2208 odst. 1, tedy v případě, že Nájemcem oznámená vada ve smyslu § 2208 odst. 1 zásadním způsobem ztěžuje užívání Prostor nebo znemožňuje-li zcela jejich užívání.

5.2 Úpravy

- 5.2.1** Nájemce není oprávněn provádět jakékoli stavební změny, instalace, zhodnocení a fixní instalace, rekonstrukce nebo jiné fyzické změny v Prostorách, na nich nebo kolem nich ani žádat o jakákoliv správní rozhodnutí, souhlasy nebo povolení k jejich provedení nebo užívání po Dni předání („Úpravy“) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Před provedením jakékoli Úpravy je Nájemce povinen Pronajímateli předložit úplnou projektovou dokumentaci zamýšlených úprav zahrnující příslušenství, instalace, zařízení a označení ke schválení. Nájemce je povinen na své vlastní náklady získat veškerá příslušná povolení, schválení a učinit další právní úkony nezbytné pro provedení a užívání Úprav. Při realizaci Úprav je Nájemce povinen plnit veškeré předpisy stanovené v projektové dokumentaci schválené Pronajímatelem, a obecněji i příslušné právní předpisy a dále případné podmínky pro provádění Úprav vyplývající z vydaných povolení či souhlasů orgánů veřejné moci a pokynů Pronajímatele.
- 5.2.2** Pronajímatel souhlasí s tím, že v souladu s § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmů, ve znění pozdějších předpisů („Zákon o daních z příjmů“), je Nájemce oprávněn odepisovat náklady na veškeré povolené Úpravy, které odpovídají definici technického zhodnocení podle § 33 Zákona o daních z příjmů, jež sám zaplatil, pokud to povolují příslušné právní předpisy, Úpravy byly schváleny Pronajímatelem, a není-li dále v této Nájemní smlouvě sjednáno jinak. Pronajímatel se zavazuje nezvýšit vstupní cenu Prostor vykázanou v jeho účetních záznamech o náklady takových prací a investic provedených Nájemcem na jeho vlastní náklady. Bude-li způsob odepisování prací provedených Nájemcem upraven

nově přijatou novelou nebo zákonem, způsob odepisování stanovený v tomto článku se přiměřeným způsobem změní.

5.3 Povolené užívání

- 5.3.1 Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebude Nájemce užívat Prostory za jiným účelem než pro Povolené užívání.
- 5.3.2 Nájemce je povinen dodržovat při výkonu své živnostenské činnosti veškerá zákonná ustanovení a udržovat veškerá oprávnění, živnostenské listy a jiná povolení, která Nájemce v plném rozsahu opravňují k realizaci Povoleného užívání v Prostorech tak, aby nemohlo dojít ke zrušení oprávnění k podnikání Nájemce během Doby nájmu. Ztráta jakékoli licence, oprávnění či změna právních předpisů týkajících se činnosti Nájemce předpokládané Povoleným užíváním, představuje změnu okolností, jejíž následky nese Nájemce.

6. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

Pronajímatel se tímto zavazuje vůči Nájemci takto:

6.1 Nerušené užívání

- 6.1.1 Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci řádné a nerušené užívání nájemních práv Nájemce po Dobu nájmu v souladu s podmínkami této Nájemní smlouvy.

6.2 Právo vstupu

- 6.2.1 Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli a všem Pronajímatelem zmocněným osobám a jejich zaměstnancům vstup do Prostor, a to vždy v termínu předem sjednaném Smluvními stranami, s výjimkou případů bezprostředně hrozícího nebezpečí.
- 6.2.2 Pronajímatel je oprávněn dle svého uvážení provádět opravy a rekonstrukce fasády budov a dalších prvků na budovách anebo v Prostorech areálu, za předpokladu, že Nájemce nebude schopen předložit akceptovatelný návrh požadované opravy či rekonstrukce, nebo pokud Pronajímatel vyhodnotí Nájemcem předloženou výši investice anebo navrhovaný časový harmonogram investice jako nevýhodný. V takovémto případě opravu či rekonstrukci zajistí Pronajímatel, který má povinnost zaslat Nájemci oznámení o rozhodnutí alespoň dva (2) týdny před započatím takových prací (s výjimkou případů nouze), během nichž mohou být práva Nájemce z této Nájemní smlouvy omezena. Pronajímatel se zároveň zavazuje, že v těchto případech bude brát ohled na provoz Nájemce. Nájemce je však povinen strpět případné přiměřené imise (hluk, vibrace, zápach apod.), které se v průběhu těchto činností mohou vyskytnout. Pokud však takový stav brání Nájemci v řádném užívání podstatné části Prostor po dobu delší než pět (5) pracovních dnů, je Nájemce oprávněn požadovat přiměřenou slevu na Nájemném za tu část Prostor, která se v důsledku oprav stala neuživatelnou.

7. DALŠÍ ZÁVAZKY NÁJEMCE

Smluvní strany se dohodly na dalších následujících závazcích Nájemce.

7.1 Označení

- 7.1.1 Nájemce je ode Dne začátku nájmu oprávněn umístit informační panel o velikosti odsouhlasené Pronajímatelem s logem Nájemce podle designu všeobecného informačního systému jednotlivých budov, jejichž součástí jsou Prostory, anebo Areálu („**Označení**“), dále pak na místech, která určí Pronajímatel s tím, že přesné umístění, typ, velikost, podoba, technické a estetické provedení budou podléhat předchozímu souhlasu Pronajímatele. Nájemce je oprávněn umístit Označení do Prostor v souladu se specifikací odsouhlasenou Pronajímatelem bezplatně; veškeré náklady na zhotovení Označení, jeho instalaci, opravy, úpravy a jeho odstranění po ukončení této Nájemní smlouvy nese Nájemce.

7.2 Právní předpisy a Provozní řád

- 7.2.1 Nájemce je povinen na vlastní náklady dodržovat veškeré příslušné všeobecně závazné právní předpisy

týkající se obchodní činnosti provozované Nájemcem v Prostorách, a vždy nahradit Pronajímateli jakoukoli újmu, která mu vznikne v důsledku jakéhokoliv jejich nedodržení.

- 7.2.2** Další povinnosti Nájemce a pravidla pro užívání Prostor a Nemovitostí jsou stanoveny v Provozním řádu. Nájemce je povinen Provozní řád dodržovat a zajistit, že jej dodrží i jeho zaměstnanci, zákazníci, návštěvníci a dodavatelé. Pronajímatel je oprávněn provádět v Provozním řádu nezbytné změny, které budou sloužit ke zlepšení funkčnosti a provozu Nemovitostí a reflektovat potřeby nájemců a změny technických podmínek pro provoz Prostor.
- 7.2.3** Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu: zahájení insolvenčního řízení, nebo jakéhokoliv jiného řízení zahájeného proti Nájemci, jehož hodnota přesahuje částku 1.000.000 Kč (slovy: jeden milion korun českých), a to během pěti (5) dnů od jeho zahájení.

7.3 Podnám, postoupení

- 7.3.1** Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn podnajíout Prostory ani jejich část jakékoliv další osobě, povolit nebo umožnit jakékoliv další osobě jejich užívání, a to ani bezplatně, pokud není v této Nájemní smlouvě výslovně uvedeno jinak. Pokud Pronajímatel vydá souhlas s takovým podnájemem, změnou užívání Prostor nebo jiným podobným ujednáním Nájemce, zůstává Nájemce odpovědný za plnění povinností vyplývajících z této Nájemní smlouvy po celou dobu trvání podnájem, užívání nebo podobného ujednání.
- 7.3.2** Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn postoupit ani jinak převést (ať již přímo nebo nepřímo) svá práva a své povinnosti vyplývající z této Nájemní smlouvy nebo kterékoli z nich, pokud Nájemce nejprve neobdrží písemný souhlas Pronajímatele.
- 7.3.3** Pronajímatel je oprávněn postoupit anebo převést svá práva a povinnosti vyplývající z této Nájemní smlouvy na jakoukoli třetí osobu a Nájemce tímto dává Pronajímateli s tímto převodem anebo postoupením svůj souhlas. Ustanovení § 1899 Občanského zákoníku se nepoužije.

7.4 Překážky a rušení

- 7.4.1** Nájemce nebude vytvářet překážky v jakékoliv části Prostor a přístupu k nim anebo na příjezdových cestách, ani činit cokoli, co by rušilo, obtěžovalo, vyrušovalo Pronajímatele, ostatní nájemce, uživatele kterékoliv části Prostor, veřejné osoby, vlastníky, nájemce či uživatele kterékoliv přilehlé nemovitosti, nebo jim způsobovalo škodu nebo je poškozovalo a dále se zavazuje nepoužívat Prostory k nezákonnému nebo nemorálnímu účelu.
- 7.4.2** V souladu s příslušnými ustanoveními Provozního řádu je Nájemce rovněž povinen předat Pronajímateli duplikáty všech klíčů od Prostor. V případě výměny klíčů, vstupních karet a zámků od Prostor je Nájemce povinen neprodleně předat Pronajímateli jeden jejich duplikát. Pronajímatel má právo použít tyto klíče za účelem vstupu do Prostor v případě nebezpečí či hrozící škody, zejména pak v případě požáru, záplavy a výbuchu, a z obdobných bezpečnostních a naléhavých důvodů. Pro takové případy Nájemce výslovně povoluje Pronajímateli a pro tento účel mu uděluje zvláštní plnou moc, aby za Nájemce a na jeho náklady: (i) vstoupil do Prostor (též v jeho nepřítomnosti) s použitím klíčů, které má v držení; a (ii) provedl všechny nezbytné úkony anebo činnosti.

7.5 Pojištění

- 7.5.1** Nájemce uzavře a bude udržovat v platnosti a účinnosti nejpozději ode Dne předání až do konce Doby nájmu následující pojištění u renomované pojišťovny se sídlem v Evropské unii:
- (a) pojištění odpovědnosti týkající se Prostor a podle této Nájemní smlouvy za škodu způsobenou třetím osobám na pojistnou částku, která nebude nižší než 5 000 000 CZK (slovy: pět milionů korun českých);
 - (b) pojištění všech rizik, zejména proti ohni, povodni, výbuchu, vandalismu, krádeži, škodám způsobeným poruchami vodovodního a protipožárního systému, s pojistným krytím úprav, zařízení, dekorací a instalací v Prostorách dodaných jako hrubá stavba, materiálů a zboží a obecně všeho zboží, za které odpovídá Nájemce, a to na celou jejich pořizovací hodnotu; a
 - (c) pojištění proti škodám způsobeným přerušením obchodní činnosti; a
 - (d) pojištění veškeré odpovědnosti Nájemce vůči Pronajímateli vyplývající z této Nájemní smlouvy anebo s ní související nebo týkající se užívání / disponibility Prostor, včetně škod způsobených

v souvislosti s užíváním Prostor, na budovách, na pojistnou částku, která nebude nižší než 1 000 000 CZK (slovy: jeden milion korun českých);

s tím, že spoluúčast Nájemce u žádného z výše uvedených pojištění nebude vyšší než 100 000 (slovy: sto tisíc korun českých).

Nájemce je povinen poskytnout Pronajímateli nejpozději ke Dni předání kopii pojistné smlouvy mezi Nájemcem a pojistitelem a dále doklad o řádném zaplacení pojistného. Nájemce se zavazuje neprodleně informovat Pronajímatele o ukončení pojištění zejména v důsledku neplacení pojistného nebo o ukončení pojistných smluv. Nájemce je povinen použít vyplacená pojistná plnění výhradně pro účely výměny nebo opravy škody z pojistné události.

7.6 Vyklizení Prostor

- 7.6.1** Nejpozději ke dni ukončení/zániku této Nájemní smlouvy je Nájemce povinen na vlastní náklady navrátit Prostory Pronajímateli vyklizené, uklizené a vyčištěné ve stavu, ve kterém se nacházely ke Dni předání, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O navrácení Prostor, včetně klíčů, přístupových karet do Prostor bude sepsán předávací protokol podepsaný Smluvními stranami. Pokud bude Nájemce v prodlení se splněním výše uvedené povinnosti, bude Pronajímatel oprávněn vyklidit, vyčistit a uvést Prostory do stavu, v jakém se nacházely ke Dni předání, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, na náklady Nájemce.
- 7.6.2** Pokud se Pronajímatel rozhodne, že některé z Úprav Nájemce mohou být v Prostorech ponechány, stanou se takové Úpravy majetkem Pronajímatele (s výjimkou těch Úprav, která již přešla do majetku Pronajímatele jejich instalací v Prostorech), a to dle Pronajímatelova rozhodnutí buď (i) za úhradu dohodnutou s Nájemcem nebo (ii) za přiměřenou úhradu určenou Pronajímatelem.

8. OSTATNÍ USTANOVENÍ

8.1 Smluvní pokuta

- 8.1.1** Pokud Nájemce poruší kteroukoli ze svých povinností stanovených v následujících člancích této Nájemní smlouvy a takové porušení nenapraví ani do deseti (10) pracovních dnů od obdržení písemné výzvy Pronajímatele k nápravě porušení, je Pronajímatel oprávněn dle svého uvážení a nad rámec dalších práv, která mu přiznává český právní řád požadovat po Nájemci úhradu smluvní pokuty (a Nájemce je povinen ji uhradit) ve výši 1.000 Kč za každý den trvání takového porušení.
- 8.1.2** Nájemce je povinen smluvní pokutu (pokuty) uhradit do dvaceti (20) dnů ode dne doručení výzvy Pronajímatele k úhradě pokuty (pokut) Nájemci. Pro vyloučení pochybností se Smluvní strany tímto dohodly, že pokud Nájemce poruší více povinností stanovených výše, bude povinen Pronajímateli zaplatit výše uvedenou smluvní pokutu za každé porušení kterékoli z výše uvedených povinností.
- 8.1.3** Sjednání smluvní pokuty podle článků 8.1.1 nemá vliv na ostatní práva Pronajímatele, která vyplývají z porušení takových povinností Nájemce, zejména na právo požadovat náhradu veškeré vzniklé újmy v plném rozsahu nebo právo ukončit tuto Nájemní smlouvu.

9. OZNÁMENÍ

- 9.1** Oznámení, žádosti či jiná sdělení, která mají být zaslána nebo sdělena některé ze Smluvních stran této Nájemní smlouvy, musí mít písemnou formu. Takové oznámení nebo jiné sdělení bude považováno za řádně zaslání nebo učinění, jestliže bude doručeno druhé Smluvní straně osobně, kurýrní poštou, doporučeným dopisem nebo do datové schránky na níže uvedenou adresu Smluvní strany, nebo na takovou jinou adresu, kterou Smluvní strana uvede v oznámení doručeném za tímto účelem druhé Smluvní straně, a vždy v kopii na níže uvedené e-mailové adresy Smluvní strany.

a) v případě Pronajímatele:

Firma: **Silnice LK a.s.**
 Ulice: Československé armády 4805/24
 PSČ, město: 46605 Jablonec nad Nisou

Stát: Česká republika
 K rukám: Ing. Petr Správka
 E-mail: [REDACTED]
 Kopie: Zdenek Sameš
 E-mail: [REDACTED]
 ID DS: vwc44xi

b) v případě Nájemce:

Firma: **TOP NYANA s.r.o**
 Ulice: Korunní 2569/108, Vinohrady, 101 00 Praha 10
 Stát: Česká republika
 K rukám: Štěpán Pflégr
 E-mail: [REDACTED]
 Tel: [REDACTED]
 ID DS: tq6n8hv

9.2 Oznámení ve fyzické podobě zaslané nebo dané podle této Nájemní smlouvy bude považováno za doručené:

- a) v den fyzického přijetí oznámení, jestliže bylo doručeno osobně nebo kurýrní službou; nebo
- b) v den potvrzený na doručence, jestliže bylo oznámení doručeno doporučeným dopisem.

9.3 Oznámení doručené kurýrem nebo doporučenou poštou, které příjemce odmítne převzít, se považuje za doručené dnem odmítnutí převzetí.

9.4 Nájemce se zavazuje informovat Pronajímatele o jakýchkoliv změnách údajů o jeho společnosti evidovaných v obchodním rejstříku do tří (3) dnů od takové změny.

10. UKONČENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY

10.1 Tato Nájemní smlouva může být ukončena pouze:

- 10.1.1** písemnou dohodou Smluvních stran k datu uvedenému v takové dohodě;
- 10.1.2** uplynutím Doby nájmu;
- 10.1.3** v případě písemné výpovědi Pronajímatele nebo Nájemce podle článku 10.2 uplynutím výpovědní doby podle článku 10.2;
- 10.1.4** v případě písemného oznámení o výpovědi Pronajímatele bez výpovědní doby v případech stanovených níže v článku 10.3 okamžikem doručení výpovědi Nájemci;
- 10.1.5** odstoupením od této Nájemní smlouvy ze strany Pronajímatele v případech stanovených v článku 10.3 okamžikem doručení oznámení o odstoupení Nájemci.

S výjimkou případů výslovně stanovených v této Nájemní smlouvě není Nájemce oprávněn tuto Nájemní smlouvu vypovědět či od ní odstoupit.

10.2 Výpověď

- 10.2.1** Pronajímatel může tuto Nájemní smlouvu vypovědět s výpovědní dobou tří (3) měsíců z následujících důvodů:
 - a) je-li Nájemce v prodlení s úhradou jakékoli platby, která má být Nájemcem uhrazena na základě této Nájemní smlouvy, nebo jakékoli její části, a to po dobu delší než třicet (30) dnů;
 - b) užívá-li Nájemce Prostory v rozporu s Nájemní smlouvou a tuto situaci nenapravit ani ve lhůtě

třiceti (30) dnů po obdržení písemné výzvy Pronajímatele;

- c) Nájemce zvláště hrubým způsobem nebo opakovaně ruší ostatní uživatele Areálu a nenapraví toto porušení ani ve lhůtě patnácti (15) dnů po doručení písemné výzvy Pronajímatele;
- d) Nájemce přenechá Prostory nebo jejich část do podnájmu (článek 7.3.1) anebo převede práva a povinnosti z této Nájemní smlouvy (článek 7.3.2) anebo některé z nich bez souhlasu Pronajímatele;
- e) Nájemce porušil jiné závazky z této Nájemní smlouvy kromě těch uvedených v člancích 10.2.1 nebo 10.3 a takové porušení anebo následky vzniklé porušením nenapravil ani přes písemnou výzvu Pronajímatele ve lhůtě třiceti (30) dnů.

10.2.2 Nájemce je oprávněn tuto Nájemní smlouvu vypovědět s výpovědní dobou tří (3) měsíců z následujících důvodů:

- a) pokud Prostory přestanou být způsobilými ke sjednanému účelu z důvodu zaviněného porušení závazku Pronajímatele podle této Nájemní smlouvy nebo příslušného právního předpisu a tato nezpůsobilost bude bránit Nájemci užívat Prostory pro Povolené užívání po dobu delší než patnáct (15) dnů a Pronajímatel neodstraní závadný stav ve lhůtě patnácti (15) dní po písemné výzvě Nájemce, aby tak učinil se specifikací závadného stavu nebo nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor po dobu trvání takové nezpůsobilosti;
- b) Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči Nájemci z této Nájemní smlouvy a tento stav nenapraví ani po písemné výzvě Nájemce, aby tak učinil se specifikací závadného stavu v dodatečně lhůtě jeden (1) měsíc.

10.2.3 Smluvní strany tímto prohlašují, že podpisem této Nájemní smlouvy na sebe berou nebezpečí změny okolností a žádná ze Smluvních stran tedy není oprávněna domáhat se po druhé Smluvní straně anebo soudně obnovení jednání o této Nájemní smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech Smluvních stran.

10.2.4 Smluvní strany se dále dohodly, že bude-li tato Nájemní smlouva ukončena výpovědí ze strany Pronajímatele, nemá Nájemce právo na náhradu za případnou výhodu Pronajímatele, nebo nového nájemce Prostor, kterou by získali převzetím zákaznické základny vybudované Nájemcem.

10.2.5 Smluvní strany tímto prohlašují, že ustanovení Občanského zákoníku o skončení nájmu Předmětu nájmu se nijak nepoužijí v souvislosti s touto Nájemní smlouvou s výjimkou ustanovení § 2291 Občanského zákoníku, a to pouze za podmínek článku 2.2.3 této Nájemní smlouvy.

10.3 Právo Pronajímatele odstoupit od této Nájemní smlouvy nebo tuto Nájemní smlouvu vypovědět bez výpovědní doby

Pronajímatel je oprávněn od této Nájemní smlouvy odstoupit na základě písemného oznámení o odstoupení s účinností ode dne, kdy bylo toto oznámení doručeno Nájemci, jestliže Nájemce poruší níže uvedené závazky:

10.3.1 Nepřevzetí Prostor: Nájemce nepřevzme Prostory anebo nepodepíše Předávací protokol, jak je stanoveno v článku 4.2, a Nájemce na výzvu Pronajímatele nenapraví výše uvedenou skutečnost v dodatečně lhůtě deseti (10) pracovních dnů;

10.3.2 Případ insolvence: Dojde-li k události, kdy (i) soud vydá rozhodnutí o prohlášení konkurzu na majetek Nájemce; nebo (ii) soud zamítne insolvenční návrh pro nedostatek majetku Nájemce; nebo (iii) bude soudem prohlášen konkurs na majetek Nájemce; nebo (iv) soud povolí ve vztahu k Nájemci reorganizaci; nebo (v) soud povolí ve vztahu k Nájemci oddlužení; nebo (vi) bude jmenován insolvenční správce; nebo (vii) bude přijato usnesení o likvidaci nebo zrušení Nájemce (s výjimkou případů, kdy k likvidaci dojde v důsledku fúze, rozdělení nebo jiné formy přeměny); nebo (viii) se Nájemce dostane do úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů („**Případ insolvence**“);

Pronajímatel je oprávněn tuto Nájemní smlouvu vypovědět bez výpovědní doby před uplynutím Doby nájmu na základě písemné výpovědi s účinností ode dne, kdy byla tato doručena Nájemci, jestliže Nájemce poruší níže uvedené závazky:

10.3.3 Povolení: Jakákoliv povolení, koncese, oprávnění, schválení, souhlasy a licence potřebné podle této Nájemní smlouvy a podle platného práva pro provozování činností Nájemce v rámci Povolného užívání Prostor, nebudou získány nebo budou odvolány nebo z jakéhokoliv důvodu pozbydou účinnosti a

Nájemce na výzvu Pronajímatele nenapraví výše uvedenou skutečnost v dodatečné lhůtě deseti (10) pracovních dnů;

10.3.4 Povolené užívání: Nájemce poruší závazky stanovené v článku 5.3 týkající se Povolného užívání a nenapraví na výzvu Pronajímatele výše uvedenou skutečnost v dodatečné lhůtě deseti (10) dnů;

10.3.5 Pojištění: Nájemce je v prodlení s plněním svých povinností vztahujících se k pojištění dle této Nájemní smlouvy po dobu přesahující deset (10) dnů a toto porušení nenapraví ani ve lhůtě deseti (10) dnů od doručení výzvy Pronajímatele;

10.3.6 Nepovolené Úpravy: Nájemce provádí v Prostorech či na nich anebo kdekoli v nebo na Nemovitosti Úpravy nebo jiné stavební a podobné úpravy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a nenapraví toto porušení ani ve lhůtě čtrnácti (14) dnů po doručení písemné výzvy Pronajímatele.

10.4 Dojde-li ke změně vlastnictví Nemovitostí anebo Prostor, není žádná ze Smluvních stran tuto Nájemní smlouvu z tohoto důvodu vypovědět nebo od ní odstoupit.

10.5 Ukončením Nájemní smlouvy z jakéhokoli důvodu není žádná Smluvní strana zproštěna závazku zaplatit všechny částky, které se staly splatnými druhé Smluvní straně až do doby ukončení Nájemní smlouvy nebo splnění takových jiných závazků, jejichž plnění přetrvává dobu trvání této Nájemní smlouvy.

10.6 V případě výpovědi nebo odstoupení od této Nájemní smlouvy nejsou Smluvní strany povinny si vracet vzájemné plnění, které si dle této Nájemní smlouvy do dne účinnosti odstoupení od Nájemní smlouvy navzájem poskytly.

11. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

11.1 Součinnost: Každá Smluvní strana se tímto zavazuje, že bude jednat v souladu s oprávněnými zájmy druhé Smluvní strany a realizovat právní úkony, které se budou jevit jako nutné pro realizaci závazků předvídaných touto Nájemní smlouvou.

11.2 Smluvní pokuty a náhrada škody: Smluvní strany tímto prohlašují a souhlasí s tím, že částky všech smluvních pokut zmíněné v této Nájemní smlouvě jsou za všech podmínek přiměřené. Sjednání výše uvedené smluvní pokuty (pokut) neovlivní právo Pronajímatele ani Nájemce požadovat náhradu škody, avšak pouze ve výši převyšující smluvní pokutu. Smluvní pokuta musí být uhrazena do čtrnácti (14) dnů ode dne, kdy povinná Smluvní strana obdrží žádost oprávněné Smluvní strany o zaplacení smluvní pokuty, není-li v této Nájemní smlouvě dohodnuto jinak. Smluvní strany tímto dále prohlašují, že pokud je v této Nájemní smlouvě referováno na škodu, rozumí se tím škoda ve smyslu újmy na jmění dle § 2894 odst. 1 Občanského zákoníku, nikoli však újma nemajetková.

11.3 Částečná neplatnost, oddělitelnost ustanovení: V případě, že kterýkoliv závazek podle této Nájemní smlouvy bude nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným, bude zcela oddělitelný od ostatních závazků z této Nájemní smlouvy a v žádném případě neovlivní platnost a vymahatelnost jiného závazku z této Nájemní smlouvy. Smluvní strany se tímto zavazují, že nahradí neplatný nebo nevymahatelný závazek novým, platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude co nejvíce odpovídat předmětu původního závazku. Bude-li chybět jakékoliv ustanovení, které by jinak bylo odůvodněné pro úplný výčet práv a povinností, Smluvní strany vynaloží veškeré úsilí na doplnění takového ustanovení do této Nájemní smlouvy.

11.4 Změny a úpravy: Tato Nájemní smlouva včetně jejích Příloh tvoří úplnou dohodu Smluvních stran ohledně jejího předmětu a nahrazuje v souvislosti s tímto předmětem veškeré předchozí písemné či ústní dohody a ujednání Smluvních stran. Žádné změny nebo úpravy v této Nájemní smlouvě nebo jejích člancích nebudou platné, pokud nebudou písemné a podepsané oběma Smluvními stranami této Nájemní smlouvy.

11.5 Zachování mlčenlivosti: Smluvní strany považují veškeré informace obsažené v této Nájemní smlouvě nebo obdržené v souvislosti s ní za důvěrné. Bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany nesmí být taková informace sdělena žádné třetí osobě, ledaže taková informace: (a) bude vyžadována ze zákona nebo příslušnými orgány jednajícími na základě a podle Nájemní smlouvy anebo Provozního řádu anebo platných právních předpisů; (b) bude vyžadována v soudním řízení mezi Smluvními stranami nebo v jiném řízení týkajícím se této Nájemní smlouvy; (c) se již stala veřejně známou v souladu se zákonem nebo právními předpisy; (d) je funkčně potřebná pro plnění této Nájemní smlouvy, jakož i pro management anebo správu Prostor; (e) bude vyžadována pojišťovnou poskytující pojištění v souvislosti s Prostory; (f) bude poskytnuta poradcům Smluvních stran vázaným povinností zachovávat mlčenlivost v podobném rozsahu.

11.6 Rozhodné právo: Tato Nájemní smlouva, jakož i ostatní smlouvy od ní odvozené nebo s ní související, se řídí Občanským zákoníkem a ostatními platnými právními předpisy České republiky. Smluvní strany se dohodly, že na

smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této Nájemní smlouvy se neuplatní ustanovení §1765, §1766, § 1805 odst. 2, § 1977 - § 1979, § 2000, § 2002 až 2004, § 2008, § 2210 odst. 3, §2221 (2), § 2223, § 2227, § 2233, § 2287, § 2303, 2305, § 2308, § 2309 a § 2315 Občanského zákoníku. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že případná námitka podaná Nájemcem dle § 2314 (1) Občanského zákoníku nezakládá právo Nájemce dále užívat Prostory po dni, ke kterému nájem zanikl v důsledku výpovědi či odstoupení Pronajímatele.

- 11.7 Právomoc soudů:** Veškeré spory vzniklé z této Nájemní smlouvy anebo ze všech ostatních s ní spojených nebo souvisejících smluv budou předloženy k rozhodování obecným soudům České republiky, přičemž podle § 89a zákona č. 99/1963 Sb., ve znění pozdějších předpisů bude soudem příslušným k řešení sporů soud určený podle sídla Pronajímatele.
- 11.8 Rozhodující verze:** Všechny přílohy této Nájemní smlouvy tvoří její nedílnou součást. Pokud se znění Nájemní smlouvy bude lišit od znění kterékoli z jejích Příloh, rozhodné znění bude znění Nájemní smlouvy.
- 11.9 Stejnopisy:** Tato Nájemní smlouva byla vyhotovena a podepsána ve třech (3) identických stejnopisech v českém jazyce. Pronajímatel obdrží dva (2) stejnopisy této Nájemní smlouvy a Nájemce obdrží jeden (1) stejnopis.
- 11.10 Účinnost:** Tato Nájemní smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
- 11.11 Přílohy:** Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy.

PŘÍLOHA 1 Plány

- Nebytové prostory vyznačené na Pozemku zelenou barvou
- Venkovní prostory vyznačené na Pozemku modrou barvou

PŘÍLOHA 2 Vzor Předávacího protokolu

PŘÍLOHA 3 Výpis z obchodního rejstříku Nájemce, výpis z živnostenského rejstříku ke dni podpisu této Nájemní smlouvy a potvrzení o pojištění odpovědnosti

PŘÍLOHA 4 Fotodokumentace Prostor

NA DŮKAZ ČEHOŽ SMLUVNÍ STRANY TÉTO NÁJEMNÍ SMLOUVY VYHOTOVILY A PODEPSALY TUTO NÁJEMNÍ SMLOUVU TAKTO:

V Jablonci nad Nisou dne _____
Za **Silnice LK a.s**

V _____ dne _____
Za **TOP NYANA s.r.o**

Ing. Petr Správka
Předseda představenstva

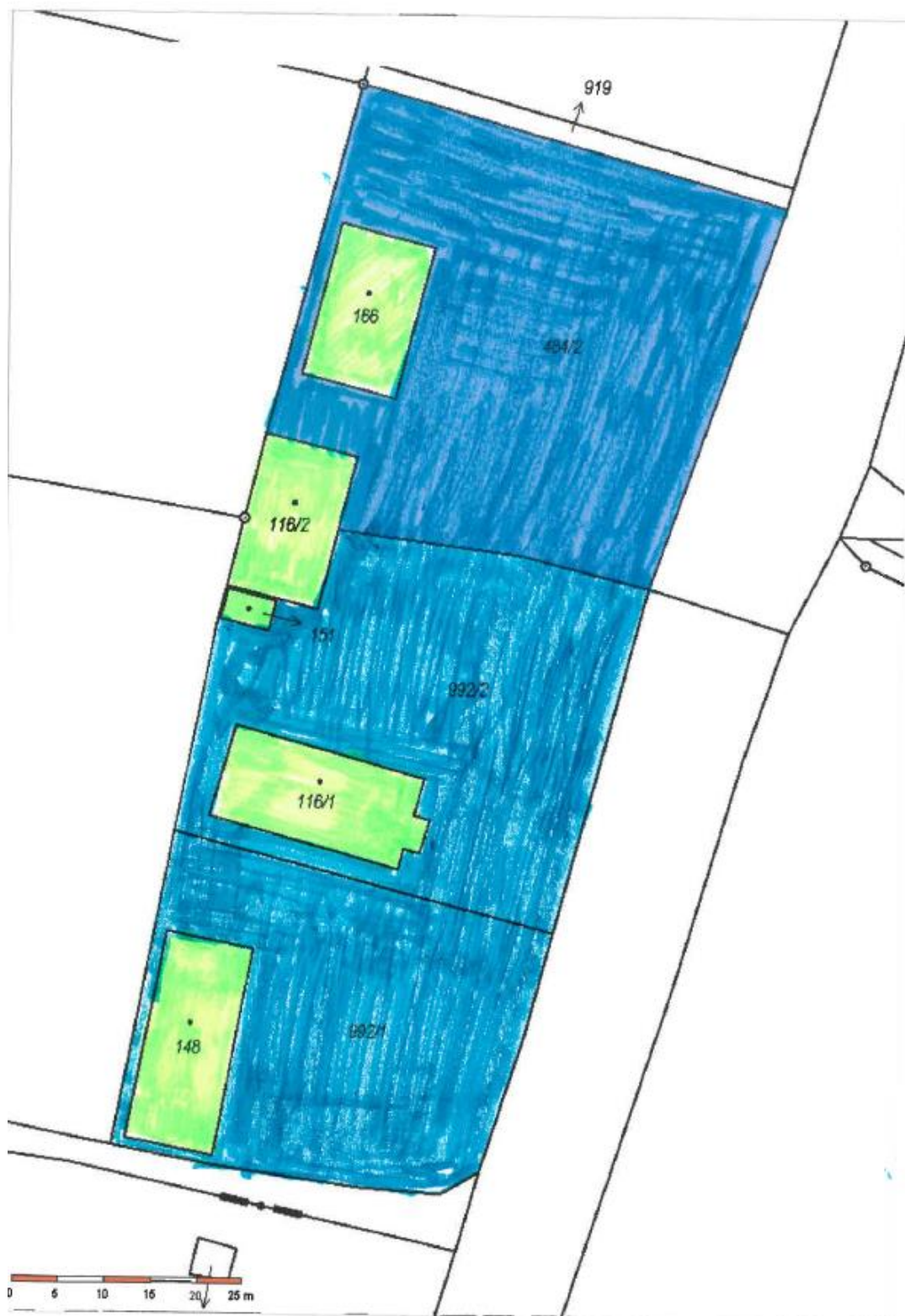
Štěpán Pflégr
Jednatel

Zdeněk Sameš
Místopředseda představenstva

Odborný garant

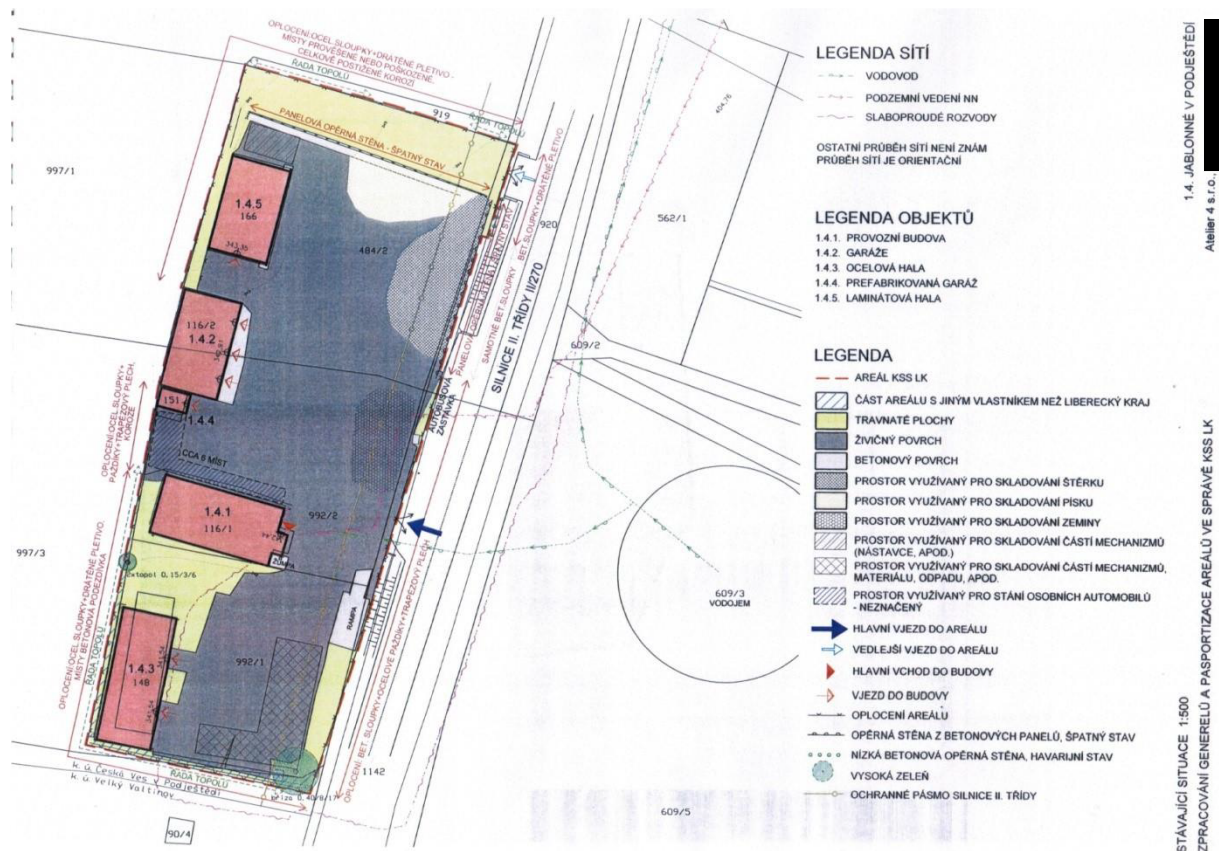
Příloha č. 1.

Plány



Příloha č. 1.

Plány



Příloha č. 2.

Vzor Předávacího protokolu

Předávací protokol

Ve znění nájemní smlouvy č. ze dne se smluvní strany:

<u>Pronajímatel (předávající):</u> Silnice LK a.s. Československé armády 4805/24 466 05 Jablonec nad Nisou - Rýnovice IČO: 28746503 Zastupuje: Ing. Petr Správka, Zdeněk Sameš	<u>Nájemce (přebírající):</u> TOP NYANA s.r.o. Korunní 2569/108 101 00 Praha 10 - Vinohrady IČO: 48951480 Zastupuje: Štěpán Pflégr
---	---

dohodly na předání předmětu nájmu specifikovaném v nájemní smlouvě.

Předmět předání

Komerční areál zahrnující pozemky:

<u>Označení</u>	<u>Parcela</u>	<u>Výměra (m2)</u>	<u>Druh pozemku</u>	<u>Způsob využití</u>
Budova 1	116/1	224	Zastavěná plocha a nádvoří	
Budova 2	116/2	173	Zastavěná plocha a nádvoří	
Budova 3	148	219	Zastavěná plocha a nádvoří	
Budova 4	151	18	Zastavěná plocha a nádvoří	
Budova 5	166	178	Zastavěná plocha a nádvoří	
Pozemek 1	484/2	1871	Ostatní plocha	Jiná plocha
Pozemek 2	992/1	1042	Ostatní plocha	Jiná plocha
Pozemek 3	992/2	1267	Ostatní plocha	Manipulační plocha

Vše zapsané v k.ú. Česká Ves v Podještědí.

Stav ke dni převzetí

Budova 1.....

Budova 2.....

Budova 3.....

Budova 4.....

Budova 5.....

Pozemek 1.....

Pozemek 2.....

Pozemek 3.....

Příloha č. 2.

Vzor Předávacího protokolu

Stav elektroměru

Elektroměr č.....

Stav:.....

Prohlášení stran

Pronajímatel Předmět nájmu předává v současném stavu a Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem Předmětu nájmu, jak je mimo jiné zaznamenán ve fotodokumentaci Prostor, jež tvoří Přílohu č. 4 Nájemní smlouvy, a konstatuje, že Předmět nájmu přebírá v jeho současném stavu, který je vyhovující pro sjednaný účel nájmu.

Poznámka: na pozemku č. st. 116/2, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. (způsob využití: garáž) („Garáže“) byl proveden statický posudek, který byl Nájemci předán spolu s předmětem nájmu

Za Silnice LK a.s.

V Jablonci nad Nisou dne

Za TOP NYANA s.r.o.

V Jablonci nad Nisou dne

.....
Ing. Petr Správka
Předseda představenstva

.....
Štěpán Pflégr
Jednatel

.....
Zdeněk Sameš
Místopředseda představenstva

Příloha č. 3.

Výpis z obchodního rejstříku Nájemce, výpis z živnostenského rejstříku ke dni podpisu této Nájemní smlouvy a potvrzení o pojištění odpovědnosti.

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 29780

Datum vzniku a zápisu:	15. června 1994
Spisová značka:	C 29780 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	TOP NYANA s.r.o.
Sídlo:	Korunní 2569/108, Vinohrady, 101 00 Praha 10
Identifikační číslo:	489 51 480
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Statutární orgán:	
jednatel:	ŠTĚPÁN PFLÉGR , dat. nar. 8. února 1976 Jítrava 202, 463 53 Rynoltice Den vzniku funkce: 11. října 2017
Počet členů:	1
Způsob jednání:	Jednatel společnost zastupuje ve všech věcech samostatně.
Společníci:	
Společník:	ŠTĚPÁN PFLÉGR , dat. nar. 8. února 1976 Jítrava 202, 463 53 Rynoltice
Podíl:	Vklad: 2,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 100%
Základní kapitál:	2,- Kč
Ostatní skutečnosti:	Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Výpis z veřejné části živnostenského rejstříku

Platnost k 12.08.2025 08:39:01

Obchodní firma: **TOP NYANA s.r.o.**
Adresa sídla: **Korunní 2569/108, 101 00, Praha 10 - Vinohrady**
Identifikační číslo osoby: **48951480**
Statutární orgán nebo jeho členové:
Jméno a příjmení: **Štěpán Pflégr (3)**
Vznik funkce: **11.10.2017**

Živnostenské oprávnění č.1

Předmět podnikání: **Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona**
Obory činnosti: **Výroba potravinářských a škrobářenských výrobků
Zpracování dřeva, výroba dřevěných, korkových, proutěných a slaměných výrobků
Nakládání s odpady (vyjma nebezpečných)
Přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti
Zprostředkování obchodu a služeb
Velkoobchod a maloobchod
Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení
Provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a organizování sportovní činnosti
Poskytování technických služeb**
Druh živnosti: **Ohlašovací volná**
Vznik oprávnění: **15.06.1994**
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Živnostenské oprávnění č.2

Předmět podnikání: **Silniční motorová doprava - nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti přesahující 3,5 tuny určenými k přepravě zvířat nebo věcí, - nákladní mezinárodní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti přesahující 2,5 tuny a nepřesahující 3,5 tuny určenými k přepravě zvířat nebo věcí, - nákladní vnitrostátní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 3,5 tuny určenými k přepravě zvířat nebo věcí a nákladní mezinárodní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 2,5 tuny určenými k přepravě zvířat nebo věcí**
Druh živnosti: **Koncesovaná**
Vznik oprávnění: **12.12.2020**
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**
Odpovědný zástupce:
Jméno a příjmení: **Michal Paprskář (1)**
Ustanoven dne: **31.03.2021**

Živnostenské oprávnění č.3

Předmět podnikání: **Provádění staveb, jejich změn a odstraňování**
Druh živnosti: **Ohlašovací vázaná**
Vznik oprávnění: **29.05.2024**
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**
Odpovědný zástupce:
Jméno a příjmení: **Lenka Hubáčková (2)**
Ustanoven dne: **29.05.2024**

Provozovny k předmětu podnikání číslo

3. *Provádění staveb, jejich změn a odstraňování*

Adresa: **Jítrava 202, 463 53, Rynoltice**

Identifikační číslo provozovny: **1015205852**

Zahájení provozování dne: **29.05.2024**

Seznam zúčastněných osob

Jméno a příjmení: **Michal Paprskář (1)**

Datum narození: **12.06.1962**

Občanství: **Česká republika**

Jméno a příjmení: **Lenka Hubáčková (2)**

Datum narození: **10.05.1973**

Občanství: **Česká republika**

Jméno a příjmení: **Štěpán Pflégr (3)**

Datum narození: **08.02.1976**

Občanství: **Česká republika**

Úřad příslušný podle §71 odst.2 živnostenského zákona: **Úřad městské části Praha 10**

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



POJIŠTĚNÍ PODNIKATELŮ

TOP NYANA s.r.o.

80450109070043

TOP NYANA s.r.o.

Korunní 2569/108

101 00 Praha 101

Datum sjednání pojištění: 4. 8. 2025

Pojistka vyhotovená k datu: 14. 8. 2025

Produkt: Pojištění majetku a odpovědnosti za škodu podnikatelů - KOMPLEX

POJISTITEL:

Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Pobřežní 665/23, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 63998530, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném MS v Praze, oddíl B, vložka 3433, zastoupená pojišťovacím zprostředkovatelem na základě plné moci nebo zaměstnancem pojistitele, korespondenční adresa: P.O.BOX 28, 664 42 Modřice, KLIENTSKÁ LINKA: [REDACTED]

POJISTNÍK:

TOP NYANA s.r.o., IČO 48951480.

OPRÁVNĚNÁ OSOBA:

Osoba, které v důsledku pojistné události vznikne právo na pojistné plnění.

POJISTNÁ NEBEZPEČÍ:

Dle přílohy.

POJISTNÁ DOBA URČITÁ OD:

5. 8. 2025 do 4. 8. 2026 s automatickou prolongací.

Toto pojištění se řídí příslušnými pojistnými podmínkami, které tvoří nedílnou součást pojistné smlouvy a byly pojistníkovi předány při sjednání pojistné smlouvy. Dále se pojištění řídí právním řádem České republiky platným a účinným v době uzavření pojistné smlouvy.

Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Vám děkuje za projevenou důvěru.

S pozdravem

[REDACTED]

ředitelka

Úseku správy neživotního pojištění a flotily

[REDACTED]

manažerka

Odboru správy majetku a odpovědnosti

PŘÍLOHA K POJISTNÉ SMLouvĚ ČÍSLO 0029856337

POJISTNÁ NEBEZPEČÍ: Pojištění odpovědnosti (specifikace v pojistné smlouvě)

Příloha č. 4.

Fotodokumentace Prostor



Příloha č. 4.

Fotodokumentace Prostor



Příloha č. 4.

Fotodokumentace Prostor

