

# Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku státu, v platném znění

## Česká republika - Puncovní úřad

se sídlem Praha 1, Kozí 4/748, PSČ 110 00

zastoupený **Ivou Motlíkovou**, vedoucí ekonomicko- správního oddělení

IČ:00002542

číslo účtu:

bankovní spojení: ČNB, Praha 1

(dále jen **pronajímatel**)

a

## EVOLUTION GROUP CZ s.r.o.

Zapsaný na Městském úřadu v Jablonci nad Nisou pod č.j. MUJNZU/2502/2009/C/2

ze dne 3.6.2009

IČO: 28700295 DIČ: **CZ28700295**

zastoupená **Tomášem Buškem**, jednatelem

bytem

číslo účtu:

(dále jen **nájemce**)

(pronajímatel a nájemce dále společně jen **smluvní strany** nebo samostatně jen **smluvní strana**)

## I Úvodní ustanovení

Nájemce a pronajímatel se společně dohodli na uzavření této smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání (dále jen **smlouva**), na jejímž základě pronajímatel přenechává nájemci do nájmu a užívání prostory specifikované v čl. II této smlouvy a nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné, to vše za podmínek v této smlouvě níže stanovených.

## II. Předmět nájmu

1. Na základě usnesení vlády České republiky č. 286 ze dne 18. 3. 2002 a smlouvy o převodu příslušnosti hospodařit s majetkem státu se pronajímatel stal dne 24. května 2002 v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku státu, organizací příslušnou hospodařit s nemovitostmi, (budova č. p. 397 a stavební parcela číslo 44/ 1) kdy Česká republika je jejich vlastníkem, a to budovy č.p. 397, jež je součástí pozemku parc. č. st. 44/ 1, vše v katastrálním území Jablonec nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou, zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 10726 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou (dále jen **nemovitost**). Budova se nachází na adrese Jablonec nad Nisou, Dolní náměstí 397/6.
2. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící k podnikání situované v 1. a 2.nadzemním podlaží a v 1. podzemním podlaží nemovitosti o celkové výměře 409,42 m<sup>2</sup> (dále jen **předmět nájmu**). Plánek předmětu nájmu tvoří **přílohu č. 2** této smlouvy.

## III. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu nájemcem jako: **prostory pro prodej bižuterie na základě živnostenského oprávnění**. V provozovně umístěné v předmětu nájmu bude nájemce uskutečňovat tento předmět podnikání: **prodej bižuterie**.
2. Smluvní strany prohlašují, že předmět nájmu je způsobilý k užívání způsobem specifikovaným v předchozím odstavci.
3. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to i v případě, že došlo ke změně okolností nebo poměrů na straně nájemce či by došlo jen k nepodstatné změně účelu nájmu. Užívání předmětu nájmu nájemcem v rozporu s účelem nájmu bez tohoto souhlasu je důvodem pro výpověď této smlouvy ze strany pronajímatele. V takovém případě je výpovědní doba jeden (1) měsíc jejíž běh počíná prvním dnem měsíce následujícího poměsí, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena). Pro vyloučení pochybností smluvní strany prohlašují, že, mimo jiné, ztráta jakéhokoli oprávnění nebo pozbytí jakékoli licence či veřejnoprávního povolení požadovaného pro provozování obchodních aktivit, předpokládaných účelem

nájmu, či změna právních předpisů týkajících se činnosti nájemce předpokládané v rámci účelu nájmu představuje změnu okolností, jejíž následky nese nájemce.

#### **IV. Nájemné, jeho výše, splatnost a způsob platby**

1. Výše nájemného za užívání předmětu nájmu je stanovena dohodou smluvních stran a činí měsíčně **23.122,- Kč** bez DPH, přičemž DPH se neuplatňuje, neboť pronajímatel není jeho plátcem
2. Nájemné je splatné v tuzemské měně na účet pronajímatele, vždy nejpozději do 10. dne příslušného měsíce. Faktura-daňový doklad bude nájemci zasílán na jeho adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na takovou adresu, kterou nájemce pronajímateli písemně sdělí. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví faktury-daňového dokladu. Nájemné i veškeré další platby budou nájemcem hrazeny bez požádání, v přesné výši bez možnosti jednostranného započtení pohledávek, slev, srážek, odpočtů či jiných protinároků nájemcem. Smluvní strany se dohodly, že možnost plnění jakékoli platby nájemce pronajímateli dle této smlouvy donotářské, soudní či jiné úschovy je výslovně vyloučena. Nájemné a úhrada za služby nebo jiné částky dle této smlouvy, které je povinen nájemce uhradit, budou považovány za uhrazené připsáním příslušné částky na účet pronajímatele. Bankovní poplatky spojené s převody peněžních částek jdou plně k tíži nájemce.
3. Nájemce se s pronajímatelem dohodl, že nájemné může být pronajímatelem navýšeno dle tohoto ustanovení, a to každoročně vždy od 1.1. příslušného roku podle míry inflace, vyjádřeném přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem za období právě uplynulého kalendářního roku; nebude-li tento index v budoucnu zveřejňován, použije se jiný srovnatelný index zvolený pronajímatelem na základě jeho rozumného uvážení. Takto je pronajímatel oprávněn nájemné zvýšit pro daný kalendářní rok maximálně o 100% míry inflace. Pro účel této smlouvy je nejnižší možná hodnota inflace nula. Toto ujednání může být poprvé pronajímatelem uplatněno k 1.1.2019 dle míry inflace za rok 2018.
4. Výše uvedená úprava nájemného bude prováděna tak, že poté, co pronajímatel písemně oznámí formou doporučeného dopisu nájemci novou výši upraveného nájemného pro příslušný rok, doúčtuje pronajímatel nájemci rozdíl mezi nájemným, které již bylo v průběhu daného kalendářního roku nájemci vyúčtováno a nájemným, které bude pronajímatelem účtováno od 1. ledna příslušného roku po jeho úpravě podle výše stanovených pravidel, a to za příslušné měsíce kalendářního roku, za které již bylo nájemné účtováno bez této úpravy. Částku odpovídající rozdílu je nájemce povinen uhradit do čtrnácti (14) dnů ode dne doručení faktury-daňového dokladu obsahujícího doúčtování, které zašle pronajímatel nájemci na jeho adresu, uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na takovou adresu, kterou nájemce pronajímateli písemně sdělí. Další platba nájemného splatná po doručení oznámení nové výše nájemného bude nájemci účtována v nové výši po zvýšení ve smyslu předchozích ustanovení této smlouvy.
5. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nájemné v plné výši za každý započatý měsíc trvání nájmu.

#### **V. Služby spojené s nájmem**

1. Nájemce je povinen hradit náklady na dodávky médií a služeb či jiných úhrad spojených s nájmem předmětu nájmu, a to zejména náklady na: vytápění, dodávku vody (vodné), dodávku elektrické energie, podíl na stočném za svod srážkových vod a podíl na správě nemovitosti. Pronajímatel zajišťuje a nájemce plně hradí po celou dobu nájmu náklady na revize všech zařízení a strojů, které užívá pro svůj provoz včetně revizí NN v předmětu nájmu, včetně nákladů na odstraňování případných závad. Nájemce je povinen na vlastní náklady a odpovědnost zajišťovat revize strojů a zařízení umístěných v předmětu nájmu ve svém vlastnictví. V případě, že jsou osvětleny veřejné prostory v nemovitosti, je nájemce povinen platit takovou alikvotní část, která odpovídá poměru velikosti předmětu nájmu a velikosti veškerých prostor sloužících k podnikání v nemovitosti. Nájemce se zavazuje, zejména, v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění a 254/2001 Sb., vodní zákon, v platném znění, na vlastní náklady a odpovědnost prokazatelně třídit a likvidovat veškerý odpad jím produkováný prostřednictvím odborných firem (včetně likvidace nefunkčních zářivkových trubíc).
2. Výše měsíčního poplatku za dodávku médií a služeb je nájemci stanovena dle výpočtového listu, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy. Úhrada poplatku za služby spojené s poskytováním nájmu je splatná v tuzemské měně na účet pronajímatele spolu s nájemným. Splátnost je vždy do 10. dne příslušného měsíce dle konstantního i variabilního symbolu uvedeného na faktuře. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je vždy 1. kalendářní den příslušného měsíce, za který se uvedené poplatky platí. Tyto poplatky budou zúčtovány dle platných právních předpisů, na základě údajů příslušných měřidel, případně poměrem výměr předmětu nájmu k ostatním prostorům sloužícím k podnikání v

nemovitosti jedenkrát ročně v závislosti na vyúčtování plateb za média a služby pronajímateli jejich dodavatelem či poskytovatelem. V případě ukončení nájmu je pronajímatel oprávněn provést zúčtování měsíčních poplatků za služby ke dni ukončení nájemní smlouvy na základě skutečností známých nebo rozumně předpokládaných, zejména vzhledem k charakteru činnosti nájemce, výši předchozích plateb za služby apod. Nájemce je oprávněn vznést námitky proti výši vyúčtování poplatků za dodávku médií a služeb ve lhůtě čtrnácti (14) dnů oddoručení tohoto vyúčtování nájemci. Napozdější námitky nebude pronajímatel brát zřetel a nájemce je s tímto srozuměn.

Umožní-li to kdykoliv v budoucnu příslušné právní předpisy a bude-li to pronajímatel považovat za vhodné nebo účelné, je pronajímatel oprávněn změnit jednostranně způsob úhrady poplatku za služby spojené s poskytováním nájmu na platby zálohové. Nájemce se zavazuje, že o tom uzavře s pronajímatelem dodatek k nájemní smlouvě, bude-li to pronajímatel požadovat.

3. Pronajímatel je oprávněn (i) v případě zvýšení cen za dodávky médií a služeb a/nebo (ii) v případě chybného odhadu spotřeby nájemce (tj. i částek ve výpočtovém listu), jednostranně navýšit nebo snížit poplatky uváděné ve výpočtovém listu, a to formou vystavení a doručení výpočtového listu s novými částkami. Důvodnost tohoto navýšení/ snížení částek ve výpočtovém listu je pronajímatel na žádost nájemce povinen prokázat. Nesouhlas nájemce však nemá vliv na jeho povinnost hradit zvýšené/snížené měsíční poplatky za dodávku médií a služeb.
4. Nájemce se zavazuje uhradit případné nedoplatky za služby poskytované v souvislosti s nájmem v době jeho trvání, i když k jejich vyúčtování dojde až poskončení nájmu.
5. Nájemce není oprávněn vznášet vůči pronajímateli jakékoliv nároky z titulu dočasných výpadků elektrického proudu, telefonu, vedení, přívodu vody apod., které nebyly způsobeny pronajímatelem.
6. Nájemce je oprávněn po předchozím souhlasu pronajímatele v případě potřeby zvýšení nebo snížení odběru elektrické energie navýšit nebo snížit hodnotu hlavního jističe předmětu nájmu a elektrické energie v souladu s právními předpisy, nájemce je v takovém případě povinen uhradit poplatek za změnu hodnoty či výkonu hlavního jističe dodavateli elektrické energie. Pronajímatel se v případě potřeby zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost. Ustanovení článku VIII. odst. lnení touto úpravou dotčeno.
7. V případě, že spotřeba elektrické energie v předmět nájmu je měřena samostatným fakturačním elektroměrem, je nájemce povinen tento elektroměr přihlásit u svého provozovatele přenosové/ distribuční soustavy elektrické energie na své jméno. V případě, že nájemce nemá svého provozovatele přenosové/ distribuční soustavy, je povinen přihlásit tento elektroměr u provozovatele přenosové/ distribuční soustavy pronajímatele. Případná změna provozovatele přenosové/ distribuční soustavy v průběhu nájmu ze strany nájemce je možná, nicméně nájemce je povinen o tomto písemně informovat pronajímatele nejpozději deset (10) dní před provedením zamýšlené změny. V případě, že je předmět nájmu napojen na velkoodběr, je nájemce povinen hradit spotřebu elektrické energie dle přiděleného podružného měření včetně poměrné části všech poplatků spojených s dodávkou elektřiny do nemovitosti. Nejpozději do třech (3) pracovních dní po skončení nájmu je nájemce povinen ukončit u příslušného provozovatele přenosové/ distribuční soustavy smlouvu na odběr elektrické energie, případně ji ve spolupráci s pověřeným pracovníkem pronajímatele, resp. správcem nemovitosti převést na pronajímatele nebo na jiný subjekt, určený pronajímatelem.
8. Úklid předmětu nájmu, včetně prostor před předmětem nájmu, tzn. jeho bezprostředním okolí si zajišťuje nájemce na vlastní náklady.
9. Provyhloučení pochybností smluvní strany shodně konstatují, že případný domovní řád nepovažují za obchodní podmínky ve smyslu § 1752 občanského zákoníku.
10. Smluvní strany potvrzují, že ujednání této smlouvy o poskytování a účtování služeb v souvislosti s nájmem podle této smlouvy představují úplnou dohodu a výslovně vylučují, v míře maximálně přípustné kogentními ustanoveními právních předpisů, užití jakýchkoli ustanovení právních předpisů týkajících se účtování a výpočtu úhrad za služby spojené s nájmem na jejich vztah založený touto smlouvou.

## VI. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. **června 2018** a je sjednán v trvání 8 let, tj. do **30. května 2026**.
2. Smlouva může být prodloužena na dobu dalších 8 let, v souladu a za podmínek dle ustanovení §27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb. v platném znění, jestliže se na tom obě smluvní strany dohodnou a nájemce o to pronajímatele písemně požádá 3 (tři) měsíce před uplynutím sjednané doby nájmu.

## VII. Odevzdání předmětu nájmu a jeho údržba

1. Pronajímatel odevzdává nájemci předmět nájmu ve stavu dle ustanovení článku III. odst. 2. smlouvy. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že je se stavem předmětu nájmu dobře obeznámen, shledal ho pro svoji podnikatelskou činnost vyhovující a v tomto stavu ho přebírá do nájmu. O předání předmětu nájmu sepíší smluvní strany předávací protokol, který je nedílnou součástí této Smlouvy - Příloha č. 4.
2. Nájemce bude zajišťovat běžnou údržbu předmětu nájmu, včetně jeho příslušenství a přístupu, a to na své náklady a s péčí řádného hospodáře. Na malířských a natěračských pracích se pronajímatel nepodílí, zajišťuje si je a v plné výši hradí vždy nájemce.
3. Pronajímatel opraví na výzvu nájemce na své náklady vadu předmětu nájmu, která brání nebo podstatně ztěžuje jeho užívání, pokud takovou vadu prokazatelně nezavinil nájemce nebo jeho zákazník či smluvní partner. V opačném případě jde o oprava k tíži nájemce a nájemce je povinen tuto opravu bezodkladně zajistit.
4. Nájemce je povinen neprodleně ohlásit pronajímateli každou vadu předmětu nájmu, která brání nebo podstatně ztěžuje jeho užívání.

## VIII. Stavební a jiné úpravy předmětu nájmu

1. Nájemce není oprávněn k jakékoliv stavební nebo jiné úpravě předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele včetně prací na vyhrazených technických zařízeních (např. rozvody elektrické energie, zdvihací zařízení, tlakové nádoby apod.), přičemž toto platí i pro takové úpravy, které byl v souladu s právními předpisy a touto smlouvou povinen provést pronajímatel, a které jím nebyly provedeny. Pronajímatel je v tomto písemném souhlasu oprávněn stanovit jaká úprava předmětu nájmu a za jakých podmínek může být nájemcem provedena a nebude-li pronajímatelem určeno jinak, platí, že nájemce bude po skončení nájmu povinen uvést předmět nájmu do původního stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Nájemce je povinen doložit pronajímateli do 30 dní po provedení povolených úprav hodnotu úprav, které jsou způsobilé tvořit technické zhodnocení dle § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, v platném znění (např. dodáním kopií nabývacích titulů, faktur, daňových dokladů, příslušných smluv o dílo). Nájemce není v žádném případě oprávněn odepisovat technické zhodnocení bez předchozího souhlasu pronajímatele, který se zavazuje, že vydání takového souhlasu bez vážných důvodů neodmítne.
2. Nedohodnou-li se písemně smluvní strany jinak, každou stavební nebo jinou úpravu předmětu nájmu provede nájemce na vlastní odpovědnost a na vlastní náklady.
3. Nájemce je oprávněn umístit na vstupní dveře vedoucí do předmětu nájmu, popřípadě nad ně nebo vedle nich, své obchodní jméno a údaje požadované zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění, (dále jen "**živnostenský zákon**"). Nájemci se povoluje umístit štíty, návěští a/nebo na výlohu označení prodávaného sortimentu, avšak pouze pokud pronajímatel předem písemně odsouhlasí velikost, provedení a umístění takových štítů, podobných znamení, návěští a/nebo označení. Nájemce je přitom povinen zajistit povolení příslušného státního orgánu, je-li ho k umístění označení třeba. Při skončení nájmu je nájemce povinen shora uvedené označení na své náklady odstranit a využitě místo uvést do původního stavu.
4. Pronajímatel má právo přístupu do předmětu nájmu za účelem kontroly jeho řádného užívání a provádění oprav v přítomnosti zástupce nájemce.
5. Nájemce se zavazuje, že provádění drobných oprav, úprav či údržby předmětu nájmu bude realizovat pouze prostřednictvím odborně kvalifikovaných osob.
6. Vznikne-li v předmětu nájmu potřeba větších oprav či úprav, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu o této skutečnosti informovat pronajímatele a umožnit mu po předchozí dohodě provedení těchto oprav. Porušení této povinnosti má za následek vznik odpovědnosti nájemce za případně vzniklé škody. Pokud je potřeba úprav vyvolána zájmem nájemce, je nájemce povinen předložit znalecký posudek z oboru stavebnictví, odvětví statika a dynamika staveb.
7. Pronajímatel je oprávněn dle svého uvážení provádět údržbu, opravy a rekonstrukce společných prostor a fasády nemovitosti (popř. přípravu prostor pro budoucí nájemce nemovitosti), je přitom povinen brát ohled na provoz nájemce, nájemce je však povinen strpět případné imise (hluk, vibrace, zápach, prachové znečištění apod.), které se v průběhu těchto činností mohou vyskytnout a není oprávněn požadovat z těchto důvodů slevu z nájemného nebo z úhrady za služby.
8. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je během trvání nájemního vztahu na základě této smlouvy oprávněn měnit předmět nájmu, a to i bez souhlasu nájemce. Tyto změny však budou takového charakteru, že nájemce bude i po provedení takových změn moci užívat předmět nájmu k účelu nájmu.

## IX. Pojištění a ostraha

1. Nájemce zajišťuje ostrahu a pojištění veškerého svého zařízení a jiných movitých věcí, včetně technologií a zásob v předmětu nájmu umístěných, případně i pojištění přerušení provozu nájemce takovým způsobem, aby případná škoda nešla k tíži pronajímatele. Pronajímatel neodpovídá za ostrahu předmětu nájmu.
2. Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost je pojištěna proti živelním pohromám a požáru.
3. Pokud v předmětu nájmu způsobí škodu zákazník nájemce či jiná osoba pověřená nájemcem, bude za škody způsobené takovou osobou odpovědný nájemce.

## X. Ostatní práva a povinnosti

1. Nájemce se zavazuje dodržovat právní, provozní a technické předpisy upravující užívání předmětu nájmu.
2. Nájemce odpovídá za bezpečnost svých zaměstnanců a osob, zdržujících se v předmětu nájmu, a za zajištění požární ochrany v předmětu nájmu. Zejména je povinen zpracovat (a udržovat v souladu se skutečným stavem) předepsanou dokumentaci požární ochrany.
3. Zaměstnanci pronajímatele nebo jím pověřené osoby, kteří jsou pověřeni zajišťováním resp. organizací bezpečnosti a požární ochrany mají právo kontroly dodržování bezpečnostních a požárních předpisů ve všech prostorech užívaných nájemcem a nájemce je povinen tuto kontrolu pronajímateli bezodkladně umožnit. Zjištěné nedostatky je povinen odstraňovat.
4. Nájemce je povinen počínat si v předmětu nájmu tak, aby nezavdal svým jednáním příčinu ke vzniku požáru nebo jiné škodní události.
5. Nájemce je povinen obstarávat a zabezpečovat ve stanoveném množství a druhích hasící přístroje a jiné věcné prostředky požární ochrany v předmětu nájmu a tyto přístroje udržovat v souladu s předpisy o požární ochraně na vlastní náklady. Nájemce je povinen udržovat volné únikové cesty z předmětu nájmu, volný přístup k nouzovým východům v předmětu nájmu a k rozvodným zařízením elektrické energie, k uzávěrům vody a plynu v předmětu nájmu.
6. Porušení závazků nájemce stanovených v ustanoveních odst. 1 až 5. tohoto článku zakládá právo pronajímatele tuto smlouvu vypovědět s výpovědní dobou jeden (1) měsíc (běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena). Podmínkou výpovědi smlouvy dle předchozí věty je to, že pronajímatel po zjištění porušení výše uvedených závazků písemně vyzve nájemce k odstranění těchto závad v pronajímatelem určené dodatečné lhůtě, která nesmí být kratší než deset (10) pracovních dní, k odstranění výše zmíněných nedostatků a nájemce uvedené nedostatky v jemu pronajímatelem stanovené lhůtě neodstraní.
7. Nájemce je povinen bezodkladně oznamovat pronajímateli každý požár, který v předmětu nájmu či jinde v budově vznikl, a to i tehdy, byl-li zlikvidován bez pomoci dalších osob.
8. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl seznámen s protipožárním zabezpečením pronajímatele, s rozmístěním hlavních uzávěrů médií, s druhy hasícího zařízení umístěných ve společných prostorech nemovitosti a dalšími potřebnými údaji týkajícími se požární ochrany a bezpečnosti práce. Nájemce je povinen u svých zaměstnanců provádět školení o požární ochraně a bezpečnosti práce.
9. V případě rozbití jakýchkoliv skel (včetně výplní dveří), na nich nalepených čidel elektrické zabezpečovací signalizace, které funkčně souvisejí s předmětem nájmu (popř. jiného souvisejícího poškození, zejména, poškození okenního či dveřního rámu), je nájemce povinen zabezpečit jejich opravu (popř. výměnu) vždy na vlastní náklady (výše uvedené se netýká případů vloupání).
10. Případné sankce uložené pronajímateli kontrolními orgány z důvodu porušení povinností uvedených v této smlouvě nájemcem, je pronajímatel oprávněn nájemci předepsat k úhradě a nájemce je povinen bez zbytečného odkladu výše zmíněné úhrady pronajímateli uhradit.
11. Nájemce je povinen zajistit v souladu s platnou legislativou na své náklady odchyt, likvidaci či jinou formu odstranění nežádoucích zvířat (např. koček, myší, ptáků, hmyzu), které se v předmětu nájmu vyskytly nezávisle na vůli nájemce.
12. Nájemce se tímto vzdává svého práva na náhradu za výhodu, kterou po jakémkoli ukončení této smlouvy případně získá pronajímatel nebo nový nájemce předmětu nájmu převzetím zákaznické základny vybudované nájemcem, pokud takovéto právo nájemci vznikne.
13. Smluvní strany se výslovně dohodly, že vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikaci ust. § 558 (2); § 1748; §§ 1765 až 1766; § 1899; § 1936; ust. dle třetí věty § 1949 (1); § 1949 (2); §§ 1950 a 1951; § 1971; § 1995 (2); § 2050; § 2208; § 2210 (2) a (3); § 2212; § 2223; § 2226; § 2232; § 2247; § 2287; § 2303; § 2305, § 2311 a § 2315 občanského zákoníku, na jejich smluvní vztah založený touto smlouvou. Přestože jsou obě smluvní strany toho názoru, že kogentní ustanovení týkající se ochrany slabší strany se na tento jejich smluvní vztah neuplatní, pro vyloučení pochybností smluvní strany rovněž vylučují aplikaci ustanovení §§ 1799 a 1800 občanského zákoníku.

14. Nájemce je oprávněn navrhnout zápis nájemního práva k předmětu nájmu do veřejného seznamu, pouze pokud je to možné dle platné právní úpravy a pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele na základě samostatné smlouvy o podmínkách zápisu nájemního práva do veřejného seznamu.
15. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen strpět prohlídku předmětu nájmu pronajímatelem za účelem kontroly stavu předmětu nájmu a je povinen strpět provádění oprav předmětu nájmu pronajímatelem podobu určenou pronajímatelem k jejich provedení, a to i pokud mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí či znemožní užívání předmětu nájmu nebo jeho části. Smluvní strany se dále dohodly, že po dobu provádění kontroly či oprav předmětu nájmu nemá nájemce právo na slevu z nájemného či úhrady za služby, a to ani v případě, že potu dobu není možné předmět nájmu užívat. Nájemce je oprávněn pronajímatele požádat o přiměřenou slevu z nájemného pouze v případě, trvá-li oprava předmětu nájmu vzhledem k době nájmu nepřiměřeně dlouhou dobu nebo ztěžuje-li oprava užívání předmětu nájmu nájemcem nad míru obvyklou. Nájemce zároveň nemá na dobu provádění oprav právo na poskytnutí náhradních prostor pronajímatelem a nemá z tohoto důvodu právo tuto smlouvu ukončit.
16. Nájemce prohlašuje, že před podpisem této smlouvy obdržel a seznámil se s obsahem průkazu energetické náročnosti budovy ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb., zákona o hospodaření energií, v platném znění, a bere tedy na vědomí energetickou náročnost budovy a je si tedy vědom případných nákladů na provoz nemovitosti, které z tohoto faktu plynou.
17. Nájemce prohlašuje, že mu pronajímatel poskytl veškeré informace o předchozím nájemci Předmětu nájmu potřebné pro posouzení rizika aplikace § 338 a násl. zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, na nájemce, jakožto možného přejímajícího zaměstnavatele. Nájemce toto riziko zvážil a nebude požadovat po pronajímateli žádnou náhradu škody, slevu na nájemném či úpravu smluvních podmínek, pokud by k aplikaci uvedeného ustanovení zákoníku práce došlo.

## **XI. Podnájem**

1. Nájemce není oprávněn poskytnout třetí osobě možnost užívat předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani podnájemní smlouvou ani žádným jiným způsobem. V každém případě porušení tohoto ustanovení je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši odpovídající šestinásobku aktuálního měsíčního nájmu a rovněž vydat pronajímateli na jeho úkor získané bezdůvodné obohacení.
2. Smlouvu o podnájmu je nájemce povinen uzavřít písemně a jeden její výtisk musí do patnácti dnů (15) od jejího podpisu doručit pronajímateli k archivaci. Nebude-li podnájemní smlouva v takto stanoveném termínu pronajímateli doručena, tímto udělený souhlas pozbývá bez dalšího platnosti.
3. Nájemce se zavazuje, že podnájemce bude dodržovat veškerá ustanovení této smlouvy stejně jako nájemce. V případě vzniku škody způsobené podnájemcem se nájemce zavazuje uhradit tuto škodu, jako kdyby ji způsobil sám.

## **XII. Skončení nájmu**

1. Nájem založený touto smlouvou je možné ukončit z jakéhokoliv důvodu písemnou dohodou smluvních stran ke dni v dohodě sjednaném.
2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že: (i) žádná ze smluvních stran není oprávněna ukončit tuto smlouvu z jiných důvodů, než výslovně uvedených v této smlouvě a smluvní strany výslovně vylučují aplikaci jakýchkoli zákonem stanovených důvodů, které by dle jakéhokoli právního předpisu umožňovaly ukončení této smlouvy výpovědí či odstoupením či jiným způsobem (ii) §§1977 a 1978; §§2002, 2003 a 2006; § 2227 a § 2308 občanského zákoníku, se pro účely této smlouvy nepoužijí. Smluvní strany se dále výslovně dohodly, že nájemce není oprávněn vypovědět tuto smlouvu z důvodu pouhé změny okolností, z nichž Smluvní strany vycházely při uzavírání této smlouvy.
3. Nájem bude moci být jednostranně ukončen (vyjma případů uvedených výše v čl. III odst. 3, v čl. X odst. 6 této smlouvy) pouze dle níže uvedených ustanovení:
  - a. Pronajímatel může písemně vypovědět nájem na dobu určitou s tříměsíční výpovědní dobou (jejíž běh počíná prvním dnem měsíce následujícího poměsíci, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena) před uplynutím sjednané doby nájmu popředchozí písemné výzvě k nápravě, jestliže:
    - i. nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou; a/nebo
    - ii. nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění opakovaně hrubě porušují klid nebo pořádek; a/nebo
    - iii. nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele; a/nebo
    - iv. nájemce provede změnu předmětu nájmu bez souhlasu; a/nebo

- v. nájemce hrubě porušuje jiné než výše uvedené povinnosti vůči pronajímateli stanovené touto smlouvou a/nebo či platnými předpisy a s takovým porušováním povinností nepřestane ani po doručení upozornění, resp. po uplynutí přiměřené lhůty k nápravě stanovené v takovém upozornění.
- b. Nájemce může písemně vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou nájem na dobu určitou (jejíž běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena) před uplynutím sjednané doby nájmu, jestliže:
- i. předmět nájmu přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor; a/nebo
  - ii. pronajímatel hrubě porušuje alespoň jednu z následujících povinností: 1) odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat, 2) zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno, a 3) umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem, a nedojde-li k nápravě ani po uplynutí přiměřené lhůty k nápravě stanovené nájemcem v písemném upozornění, přičemž taková lhůta k nápravě nesmí být kratší než deset (10) pracovních dní.
- c. Pronajímatel může písemně vypovědět nájem na dobu určitou s okamžitou účinností před uplynutím sjednané doby nájmu a to v případě naplnění podmínek dle ustanovení §27 odst. 2 poslední věta zákona č. 219/2000 Sb.,
4. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může od smlouvy odstoupit s účinky ex nunc (s tím, že pronajímatel ponechá nájemci tři (3) kalendářní dny na vyklizení předmětu nájmu), pokud bylo rozhodnuto o úpadku nájemce či bylo rozhodnuto o likvidaci nájemce.
  5. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může (a) smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou (jejíž běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena) nebo (b) od smlouvy odstoupit s účinky ex nunc (s tím, že pronajímatel ponechá nájemci sedm (7) kalendářních dní na vyklizení předmětu nájmu), pokud je nájemce opožděn s jakoukoliv platbou dle této smlouvy o více jak 1 měsíc.
  6. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, způsobeném řádným užíváním, jej odevzdat pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu, nedohodnou-li se písemně smluvní strany jinak.
  7. Od prvního dne po skončení nájmu se bude jakákoliv věc nájemce nebo třetí osoby v předmětu nájmu nacházet neoprávněně a odpovědnost za její poškození, zničení či ztrátu ponese nájemce.

### **XIII. Sankční ujednání**

1. Pro případ prodlení s placením nájemného dle článku IV. či služeb spojených s nájmem dle článku V. této smlouvy se pronajímatel s nájemcem dohodl, že nájemce je povinen na žádost pronajímatele zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužných částek za každý den prodlení. Strany se dohodly, že závazek zaplatit smluvní pokutu nevyklučuje právo na náhradu škody ve výši, v jaké převyšuje smluvní pokutu. V případě, kdy bude smluvní pokuta snížena soudem, zůstává zachováno právo na náhradu škody ve výši, v jaké škoda převyšuje částku určenou soudem jako přiměřenou a to bez jakéhokoliv dalšího omezení.

### **XIV. Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každé smluvní straně náleží jeden (1) stejnopis.
2. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její příloha č. 1 - výpis z příslušného rejstříku, příloha č. 2 - plánek s vyznačením předmětu nájmu v nemovitosti, příloha č. 3 - výpočtový list, příloha č. 4 - předávací protokol.
3. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli jakékoliv změny v údajích uvedených v záhlaví této smlouvy.
4. Pokud by byla anebo se stala jednotlivá ustanovení této smlouvy neplatnými, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná. Strany se zavazují uzavřít bez zbytečného odkladu dodatek, který bude nahrazovat neplatná ustanovení této smlouvy a bude sledovat účel zamýšlený stranami v neplatných ustanoveních.
5. Povinnost ohlášení otevření provozovny (vedlejší provozovny) podle živnostenského zákona nese nájemce.
6. Veškerá majetková práva vyplývající z této smlouvy či jejího porušení se promlčují ve lhůtě pěti (5) let ode dne, kdy právo mohlo být poprvé uplatněno.

7. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran. Strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je ve smlouvě výslovně sjednáno jinak, Tato smlouva může být měněna pouze písemně. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv. Strany si sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž k datu podpisu této smlouvy věděly nebo vědět musely, a které jsou relevantní ve vztahu k uzavření této smlouvy. Kromě ujištění, která si strany poskytly v této smlouvě, nebude mít žádná ze stran žádná další práva a povinnosti v souvislosti s jakýmkoliv skutečnostmi, které vyjdou najevo a o kterých neposkytla druhá strana informace při jednání o této smlouvě. Výjimkou budou případy, kdy daná strana úmyslně uvedla druhou stranu ve skutkový omyl ohledně předmětu této smlouvy. Strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy.
8. Veškeré písemnosti odesílané pronajímatelem budou považovány za doručené i v případě, že je převezme zaměstnanec nájemce v předmětu nájmu v nemovitosti. Komunikace může probíhat i formou emailu přes emailovou adresu (nájemce: ..... a pronajímatel: ..... ) Druhá strana musí vždy obdržení emailu potvrdit, jinak se má za to, že email nebyl druhé straně doručen. Bez ohledu na výše uvedené budou veškeré výzvy, sdělení nebo oznámení, které se týkají změny či ukončení této smlouvy a/nebo porušení jakéhokoli ustanovení této smlouvy, oznamovány doporučeným dopisem. Za doručenou se považuje také každá doporučená zásilka třetí den po jejím prokazatelném odeslání poštou nebo pomocí jiného držitele poštovní licence.
9. Další práva a povinnosti smluvních stran, které tato smlouva výslovně neupravuje, se řídí ustanoveními občanského zákoníku, v platném znění.
10. Smluvní strany se pro účely plnění svých povinností ze smlouvy zavazují přijmout taková technická, personální a jiná nezbytná opatření, aby nemohlo dojít k neoprávněnému nebo nahodilému přístupu k osobním údajům, k jejich změně, zničení či ztrátě, neoprávněným přenosům, k jejich jinému neoprávněnému zpracování, jakož i k jinému zneužití osobních údajů. Smluvní strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o veškerých osobních údajích, se kterými v rámci realizace této smlouvy přijdou do styku a zavazují se, že ve stejném rozsahu zaváží veškeré své zaměstnance jako i třetí strany, které k plnění svých povinností ze smlouvy použijí. Povinnosti vyplývající z tohoto článku platí i po ukončení smlouvy.
11. Obě smluvní strany výslovně prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoli v omylu či tísní za nápadně nevýhodných podmínek, že si smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
12. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této Smlouvy dle 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. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle 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, si zajistí každá ze smluvních stran.

V Praze dne \_\_\_\_\_

V Praze dne \_\_\_\_\_

Za pronajímatele:

Za nájemce:



MĚSTSKÝ ÚŘAD JABLONEC NAD NISOU  
 ODDOR SPRÁVNÍ. ŽIVNOSTENSKÝ ÚŘAD  
 467 51 Jablonec nad Nisou, Mírové náměstí 19

č. j.: MUJNZU/2502/2009/C/2

## Výpis z živnostenského rejstříku

Výpis obsahuje údaje dle § 60 odst. 4 písm. a) živnostenského zákona

Obchodní firma: EVOLUTION GROUP CZ s.r.o.  
 Sídlo: Dolní náměstí 397/6, 466 01, Jablonec nad Nisou  
 Identifikační číslo: 28700295

### Živnostenské oprávnění č. 1

Předmět podnikání: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách I až 3 živnostenského zákona  
 Obory činnosti: Výroba a zpracování skla  
 Broušení technického a šperkového kamene  
 Umělecko-řemeslné zpracování kovů  
 Zprostředkování obchodu a služeb  
 Velkoobchod a maloobchod  
 Vznik oprávnění: 20.05.2009  
 Doba platnosti oprávnění na dobu neurčitou

Úřad příslušný podle § 7 I odst. 2 živnostenského zákona: Městský úřad Jablonec nad Nisou

V Jablonci nad Nisou dne 03.06.2009



Finanční úřad v Jablonci nad Nisou

Podhorská 2

466 32 JABLONEC NAD NISOU

Čj.: 54772/09/187900505193

.vyřizuje: Stadtherrová Zdeňka

Telefon: 483 339 332 linka: 332

Fax: 483 317 257 č.dveří: 202

V Jablonci nad Nis.  
dne 02.06.2009

Daňový subjekt:

EVOLUTION GROUP CZ s.r.o.

Dolní náměstí 397/6

JABLONEC NAD NISOU

466 01 JABLONEC NAD NISOU 1

### O S V Ě D Ě N Í o registraci

Podle§ 33 odst. 12 a 13 zákona č.337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o správě daní"), jste u shora uvedeného správce daně zaregistrován s účinností od 01.06.2009 a je Vám přiděleno toto daňové identifikační číslo:

DIČ: CZ28700295

Podle§ 94 odst.15 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů jste  
plátcem daně z přidané hodnoty  
s účinností od 01.06.2009

Daňové identifikační číslo musíte uvádět ve všech případech komunikace se správcem daně a v dalších případech, pokud tak stanoví zvláštní zákon (§ 33 odst.12 zákona o správě daní). Při všech platbách, poukazovaných správci daně, použijte jako variabilní symbol kmenovou část DIČ (tj. číslo za kódem CZ).

Veškeré změny údajů, týkající se Vaší registrace, jste povinen oznámit shora uvedenému správci daně do 15 dnů ode dne, kdy nastaly (§ 33 odst. 7 zákona o správě daní).

Proti tomuto rozhodnutí se můžete odvolat do 30 dnů ode dne, který následuje po jeho doručení, písemně nebo ústně do protokolu u shora uvedeného správce daně. Odvolání nemá odkladný účinek (§ 4B zákona o správě daní ).



Zdeňka Stadtherrová  
registrační oddělení

**Rozpis nájemného a služeb**

nebytových prostor v objektu čp. 397/6, Dolní náměstí, Jablonec nad Nisou  
pro firmu EVOLUTION GROUP CZ s.r.o.

platný od 1. června 2018

**Rozpis nájemného:**

	plocha (m <sup>2</sup> )	nájem za m <sup>2</sup> /rok (Kč)	celkem (Kč)
kanceláře	189,50	1 000,-	189.500,- Kč
ostatní	219,92	400,-	87.968,- Kč
CELKEM I	409,42		277.468,- Kč

Celkový předpis ročního nájemného za 409,42 m<sup>2</sup> činí 277.468,- Kč, tj. 23.122,- Kč za měsíc.

**Rozpis záloh na služby:**

	měsíční záloha (Kč)
vodné, stočné	1.040,-
plyn	1.820,-
elektřina	3.385,-
správa objektu	6.515,-
CELKEM I	12.760,-

Celkový předpis záloh za služby činí 12.760,- Kč měsíčně.

.....  
za pronajímatele

.....  
za nájemce

Příloha č. 4

**Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu**

1/ česká republika - Puncovní úřad

se sídlem Praha 1, Kozí 4/748, PSČ 110 00

zastoupený ing. Jaroslavem Farským, ředitelem odboru Jablonec nad Nisou

**IČ: 00002542**

(dále jen **Pronajímatel**)

2/ EVOLUTION GROUP CZ s.r.o.

zastoupená Tomášem Buškem, jednatelem

IČ:28700295, DIČ: CZ28700295

(dále jen **Nájemce**)

Nájemce prohlašuje, že dnešního dne převzal od pronajímatele řádně uklizený a nepoškozený předmět nájmu spolu s klíči.

Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu není zatížen právy třetích osob.

Tento protokol byl sepsán ve dvojím vyhotovení, po jednom z nich pro každého účastníka.

Jablonec nad Nisou dne .....

Nájemce

Pronajímatel

.....

.....