

Níže uvedeného dne, měsíce, a roku uzavřely smluvní strany v souladu s ustanoveními § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění

**1. AMA Práčská s.r.o.**

se sídlem Praha 4, Čerčanská 2053/18, PSČ 140 00, Česká republika

IČ: 276 08 247

zapsaná v obch. rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 118559

zastoupena Ing. Jaroslavem Adamem, jednatelem společnosti

(dále jen **Pronajímatel**) na straně jedné

a

**2. Ředitelství silnic a dálnic ČR, státní příspěvková organizace**

se sídlem Praha 4, Na Pankráci 546/56, PSČ 145 05, Česká republika

IČ: 659 93 390

zastoupena Ing. Matoušem Vydrou, ředitelem ekonomického úseku

(dále jen **Nájemce**) na straně druhé

tuto

## **SMLOUVU O NÁJMU - NEBYTOVÝCH PROSTOR A PARKOVACÍCH MÍST**

### **I.**

#### **Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel je vlastníkem kancelářské budovy na adrese Práčská 3338/3, Praha 10, známá jako „VUB Záběhllice“, která je součástí pozemku p. č. 620/16 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 649 m<sup>2</sup>, zapsaná na LV č. 18163 v katastrálním území Záběhllice, obec Praha ( dále „budova“). Pronajímatel je také vlastníkem pozemku p. č. 620/6 (ostatní plocha) o výměře 295 m<sup>2</sup>, zapsaný na LV č. 13997 v katastrálním území Záběhllice, obec Praha. Kopie odpovídajících výpisů z katastru nemovitostí tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy.

2. Stavba Budovy byla povolena stavebním povolením spis. zn. OST 104821/2013/Jar vydaným MČ Praha 10 - odborem stavebním Úřadu městské části Praha 10 dne 18.10.2013 (v právní moci ode dne 7.11.2013).

3. Užívání Budovy bylo povoleno kolaudačním souhlasem spis. zn.: OST 135370/2014/Jar, č.j. P10-090419/2015 ze dne 7.9.2015 vydaným MČ Praha 10 - odborem stavebním Úřadu městské části Praha 10.

4. Za podmínek a v souladu s ustanoveními této Smlouvy tímto Pronajímatel pronajímá Nájemci a Nájemce si od Pronajímatele pronajímá:

- a) **Nebytové prostory o celkové výměře 1 528 m<sup>2</sup>** - kancelářské prostory včetně společných částí domu nacházející se v 1., 2., 3. a 4. nadzemním podlaží Budovy viz. níže tak, jak jsou zakresleny v Prohlášení vlastníka připojeném k této Smlouvě jako Příloha č. 2, které budou využity jako kanceláře („Kancelářské prostory“)
- Kancelářské prostory v 1.NP o výměře 497,10 m<sup>2</sup>
  - Kancelářské prostory ve 2.NP o výměře 472,40 m<sup>2</sup>
  - Kancelářské prostory ve 3.NP o výměře 251,70 m<sup>2</sup>
  - Kancelářské prostory ve 4.NP o výměře 252,00 m<sup>2</sup>
  - Společné části domu o celkové výměře 54,80 m<sup>2</sup>.
- b) **27 parkovacích míst umístěných v 1. podzemním podlaží Budovy**, tj. stání č. P1 - P27 o celkové výměře 599,8 m<sup>2</sup>, jak je zakresleno žlutě v plánu, který tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy („Podzemní parkovací místa“),
- c) **5 parkovacích míst umístěných na zpevněné ploše před Budovou**, tj. stání č. P1-P5, které budou užívány výlučně pro parkování osobních vozidel („venkovní stání“). Užívání předmětných venkovních stání bylo povoleno kolaudačním souhlasem spis. zn.: OST 079410/2015/Jar, č.j. P10-089929/2015 ze dne 3.9.2015 vydaným MČ Praha 10 - odborem stavebním Úřadu městské části Praha 10. Plán parkovacích míst je součástí Přílohy č. 2 této smlouvy („venkovní stání“).

Parkovací místa („Podzemní parkovací místa“ a „venkovní stání“) a Kancelářské prostory jsou dále společně nazývány „Pronajímané prostory“ nebo „Předmět nájmu“. Předmět nájmu může být na základě požadavku Nájemce po dobu trvání nájmu změněn, přičemž specifikace nového Předmětu nájmu bude řešena formou dodatku k této smlouvě.

5. Jakmile budou splněny požadavky Nájemce na využití Předmětu nájmu a s ním spojenou úpravou, budou Pronajímané prostory Pronajímatelem předány a Nájemcem převzaty na základě předávacího protokolu. Vzor předávacího protokolu ohledně Pronajímaných prostor tvoří Přílohu č. 3 této Smlouvy.

6. Nájemce výslovně prohlašuje, že v Pronajímaných prostorech nebude vykonávat jinou činnost než kancelářskou a administrativní činnost v souladu s předmětem své činnosti dle zřizovací listiny. Zřizovací listina Nájemce tvoří Přílohu č. 4 této Smlouvy. Nájemce je oprávněn užívat Parkovací místa pouze k parkování osobních služebních vozidel, vozidel obchodních partnerů a vozidel zaměstnanců. Jakákoliv změna účelu užívání či činností vykonávaných Nájemcem v Pronajímaných prostorách vyžaduje předchozí písemný souhlas Pronajímatele.

## II.

### Doba trvání nájmu

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou od **1.9.2016** do **31.8.2024** (dále jen „Doba nájmu“), V období 1.9.2016 – 31.8.2019 činí výpovědní lhůta 24 měsíců. V období 1.9.2019 – 31.8.2024 činí výpovědní lhůta 12 měsíců. Takto stanovená výpovědní lhůta začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

2. Platnost této smlouvy může být dále skončena:

- a) dohodou smluvních stran,
- b) odstoupením Nájemce od smlouvy, jestliže Pronajímatel hrubým způsobem porušuje tuto smlouvu, zejména tím, že Nájemce nemůže Předmět nájmu užívat k účelu dle této smlouvy.
- c) odstoupením Pronajímatele od smlouvy, jestliže Nájemce hrubým způsobem porušuje tuto smlouvu, zejména jestliže je nájemce v prodlení s platbou nájemného a služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu delším než jeden měsíc od písemného upozornění Pronajímatelem na porušení této povinnosti.

3. Při skončení nájmu je Nájemce povinen Předmět nájmu vyklidit nejpozději ke dni ukončení nájmu a předat jej Pronajímateli minimálně ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Toto ustanovení je možné změnit pouze písemnou dohodou účastníků této smlouvy.

4. O předání Předmětu nájmu Pronajímateli po skončení nájmu bude vyhotoven písemný protokol.

### III.

#### Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a způsobem uvedeným v této smlouvě .
2. Nájemce má po dobu trvání této smlouvy právo časově neomezeného vstupu do objektu a do pronajatých prostor. Toto právo se vztahuje též na pracovníky, spolupracovníky či obchodní partnery nájemce. Nájemce se však zavazuje, že nebude vstupovat bez povolení do ostatních prostor v objektu Pronajímatele.
3. Nájemce se zavazuje dodržovat v okolí nebytového prostoru a celého objektu pořádek a vyvarovat se jeho narušování.
4. Nájemce je oprávněn umístit po předchozím souhlasu Pronajímatele na vhodném místě orientační poutač či tabuli. Za dodržení platných předpisů, upravujících používání firemních poutačů, odpovídá Nájemce. Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci umístit u vstupu do objektu označení jeho firmy.
5. Nájemce není oprávněn přenechat pronajatý nebytový prostor bez souhlasu Pronajímatele do podnájmu třetí osobě, stejně tak není oprávněn zcela nebo zčásti převést nebo postoupit žádná ze svých práv a povinností (dále jen „Převod“). Převod, resp. porušení tohoto ustanovení je důvodem k okamžitému odstoupení od smlouvy ze strany Pronajímatele.
6. Nájemce na své náklady uzavře a po celou dobu trvání bude vždy řádně a včas uplatňovat veškerá pojistná plnění z pojištění odpovědnosti Nájemce za škody vzniklé v důsledku užívání prostor Nájemcem a v souvislosti s takovým užíváním ( zahrnující případy poranění či úmrtí osob a poškození majetku).

7. Nájemce se zavazuje uzavřít s dodavatelem separátní smlouvu na dodávku plynu (plynová kotelna) a elektrické energie pro Předmět nájmu. Pronajímatel uděluje souhlas s uzavřením smluv a v případě potřeby poskytne možnou součinnost.

#### IV.

#### Práva a povinnosti Pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen po dobu trvání nájemního vztahu zajistit Nájemci podmínky pro nerušené užívání Předmětu nájmu, zejména zajistit volný a nerušený přístup jak osob, tak dopravní obsluhu Nájemce a obchodních partnerů Nájemce k Předmětu nájmu.

2. Pronajímatel se zavazuje k následujícím úpravám.

A/ Do 60 dnů od podpisu nájemní smlouvy zajistí dispoziční změny jednotlivých podlaží dle specifikace nájemce viz Příloha č. 7.

B/ Do data 1.6. 2017 proběhne kompletace chlazení za podmínky, že do uvedeného data nebude podán návrh na ukončení nájemní smlouvy.

C/ Do 60 dnů od podpisu nájemní smlouvy zajistí požadavky dle Přílohy č. 8.

3. Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém k účelu dle této smlouvy.

4. Pronajímatel se zavazuje sdělit Nájemci nejméně 20 dnů předem nutnost větších řádných oprav, které nezpůsobil Nájemce a při nichž by bylo zasaženo do činnosti Nájemce. V případě této skutečnosti bude po dobu oprav sníženo nájemné opravovaného prostoru o 20 %.

#### V.

#### Cena nájmu

1. Základní nájemné je sjednáno dohodou v českých korunách. Základní nájemné činí 295 Kč za jeden metr čtvereční Pronajímané plochy za měsíc (kancelářské prostory včetně společných částí domu, pronajímaná plocha činí celkem 1 528 m<sup>2</sup>), 1 700 Kč za každé vnitřní parkovací místo za měsíc a 1 600 Kč za každé venkovní parkovací místo za měsíc. Celkové nájemné za pronájem Pronajímaných prostor činí 6 055 920 Kč (slovy „šestmilionůpadesátpěttisícdevětsetdvacet korun českých“) za rok („Roční nájemné“), splatné ve stejných měsíčních splátkách ve výši **504 660 Kč** (slovy „pětsetčtyřtisícšestsetšedesát korun českých“) („**Měsíční nájemné**“). K této ceně bude připočtena DPH dle platných právních předpisů (k datu podpisu této smlouvy činí DPH z pronájmu nebytových prostor 0%, DPH z pronájmu vnitřních a vnějších parkovacích míst 21%). Nájemné v této výši se začne platit **od 1. 9. 2016 na účet č. 2500149329/0800, v.s. 3338001** vedený u České spořitelny, a.s.

2. Nájemce je povinen platit Měsíční nájemné v pravidelných měsíčních splátkách tak, aby bylo připsáno na účet Pronajímatele vždy nejpozději poslední pracovní den před počátkem kalendářního měsíce, za který se měsíční nájemné platí. Pronajímatel doručí na adresu sídla Nájemce odpovídající fakturu týkající se měsíčního nájemného a služeb vždy nejméně 21 dnů přede Dnem splatnosti. Za první měsíc Doby nájmu Nájemce zaplatí nájemné do 7 dnů ode dne uzavření této Smlouvy a Pronajímatel doručí na adresu sídla Nájemce odpovídající fakturu okamžitě po uzavření této Smlouvy.

3. V případě prodlení s jakoukoliv úhradou dle této Smlouvy je Nájemce povinen platit Pronajímateli úrok z prodlení z dlužné částky v zákonné výši, tj. v současné době ve výši odpovídající ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou, zvýšené o osm procentních bodů, v souladu s ustanovením § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky.

4. Nájemce uhradí do 5 dnů od podpisu této Smlouvy Pronajímateli částku ve výši **1 009 320 Kč** (slovy „jedenmiliondevětstítristadvacet korun českých“) (dále jen "Hotovostní jistota"). Hotovostní jistota ve výši dvou nájmu bude pak na účtu Pronajímatele po celou dobu nájmu jako zajištění Nájemcova plnění všech povinností vyplývajících z této Smlouvy. V případě, že Nájemce kdykoliv v průběhu doby nájmu neprovede platbu splatnou podle této Smlouvy, a nesplní-li tyto své povinnosti ani do 10 dnů po doručení písemné výzvy Pronajímatele, může Pronajímatel podle svého uvážení čerpat celou dlužnou částku z Hotovostní jistoty. V případě, že bude Pronajímatelem vyčerpána Hotovostní jistota nebo její část, je Nájemce povinen k doplnění prostředků do výše ujednané Hotovostní jistoty. Po ukončení této Smlouvy a uspokojení všech závazků Nájemce vůči Pronajímateli podle této Smlouvy, vrátí Pronajímatel Hotovostní jistotu, nebo její část, zpět Nájemci, a to převodem na jeho účet včetně užitků s jistinou spojených, a to nejpozději do 30 dnů ode dne ukončení této smlouvy. Pronajímatel v tomto období provede vyúčtování Poplatků za služby a Provozních nákladů na základě obdržených daňových dokladů dodavatelů služeb a vody.

## **VI.** **Služby**

1. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli po dobu nájmu Poplatky za služby definované v Příloze 5 této Smlouvy („Poplatky za služby“). Poplatky za služby budou stanoveny jako poměrná část provozních nákladů („Provozní náklady“) a vypočteny dle skutečné výše jako podíl na Provozních nákladech Pronajímaných prostor, podíl na Provozních nákladech Budovy a podíl na Provozních nákladech na parkování.

2. Podíl Nájemce na provozních nákladech Budovy činí **100 %** celkových nákladů na Budovu.

3. Výše zálohy na poplatky, služby a provozní náklady (viz. Příloha 5 část B) je dohodnuta smluvními stranami ve výši **50,-- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc** u Kancelářských prostor a **100 Kč/stání/měsíc** za vnitřní parkovací stání, tedy celkem **79 100 Kč/měsíc** bez příslušné sazby DPH ( slovy sedmdesátdevětstícorun českých). Veškeré částky za Služby budou hrazeny v českých korunách na **účet č. 2500149329/0800, v.s. 3338002**. Nájemce se zavazuje současně s poplatkem za služby hradit i zálohu (viz. Příloha 5 část A) na vodné a stočné ve výši **4 000 Kč/měsíc** bez příslušné sazby DPH ( slovy čtyřtisíce korun českých). Zálohy na vodné a stočné budou Nájemcem hrazeny v českých korunách na **účet č. 2500149329/0800, v.s. 3338003**. Služby a záloha na vodné a stočné se začne platit **od 1. 9. 2016**.

4. Nájemce se zavazuje hradit zálohu na Poplatky za služby ve výši **79 100 Kč/měsíc** a zálohu na vodné a stočné ve výši **4 000 Kč/měsíc** v pravidelných měsíčních splátkách tak, aby příslušná

částka byla připsána na účet Pronajímatele nejpozději poslední pracovní den měsíce, který předchází měsíci, za který je Poplatek za služby placen. Poskytování služeb souvisejících s nájmem podle této Smlouvy podléhá dani z přidané hodnoty a Poplatky za služby proto budou navýšeny o příslušnou sazbu DPH.

5. Vždy v průběhu 120 (jedno sto dvaceti) dnů po ukončení kalendářního roku Doby nájmu Pronajímatel provede vyúčtování spotřeby vody za uplynulý kalendářní rok. Pronajímatel předloží Nájemci písemné oznámení o takovém vyúčtování obsahující fakturaci ze strany dodavatele. Pokud je součet Nájemcem zaplacených Záloh na vodu za uplynulý kalendářní rok nižší než skutečná spotřeba vystaví Pronajímatel Nájemci na takový rozdíl odpovídající fakturu, která bude splatná do 30 dnů od doručení Nájemci. Pokud je součet Nájemcem zaplacených Záloh na vodu za uplynulý kalendářní rok vyšší než výše roční spotřeby vody, vystaví Pronajímatel Nájemci na takový rozdíl odpovídající dobropis a takový rozdíl Nájemci uhradí do 30 dnů od doručení dobropisu Nájemci.

6. Vždy v průběhu 120 (jedno sto dvaceti) dnů po ukončení kalendářního roku Doby nájmu Pronajímatel provede vyúčtování Poplatků, služeb a provozních nákladů za uplynulý kalendářní rok. Pronajímatel předloží Nájemci písemné oznámení o takovém vyúčtování obsahující fakturaci ze strany dodavatelů. Pokud je součet Nájemcem zaplacených Záloh za uplynulý kalendářní rok nižší než skutečná výše Poplatků, služeb a provozních nákladů vystaví Pronajímatel Nájemci na takový rozdíl odpovídající fakturu, která bude splatná do 30 dnů od doručení Nájemci. Pokud je součet Nájemcem zaplacených Záloh za uplynulý kalendářní rok vyšší než výše Poplatků, služeb a provozních nákladů, vystaví Pronajímatel Nájemci na takový rozdíl odpovídající dobropis a takový rozdíl Nájemci uhradí do 30 dnů od doručení dobropisu Nájemci.

## VII.

### Závěrečná ustanovení

1. Veškeré spory, které vzniknou na základě této Smlouvy a v souvislosti s ní, budou v krajních případech řešeny výhradně soudy České republiky.
2. Není-li v této smlouvě nebo v dodatku k ní uvedeno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami občanským zákoníkem a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou exemplářích, přičemž jeden výtisk obdrží Pronajímatel a jeden výtisk obdrží Nájemce. Veškeré změny a doplňky této smlouvy musí být učiněny písemnou formou a podepsány oběma smluvními stranami, jinak jsou neplatné.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu.
5. Obě smluvní strany si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumějí a tuto neuzavírají pod nátlakem nebo za jednostranně výhodných podmínek. Na důkaz svobodné a pravé vůle při uzavření této smlouvy, tak jak je sepsaná, připojují obě smluvní strany níže své podpisy:

V Praze dne 31.8.2016

**Pronajímatel:**

[Redacted signature and stamp area for the landlord]

**Nájemce:**

[Redacted signature and stamp area for the tenant]

- |              |   |
|--------------|---|
| Příloha č. 1 | Kopie výpisů z katastru nemovitostí             |
| Příloha č. 2 | Prohlášení vlastníka vč. půdorysů všech podlaží |
| Příloha č. 3 | Kopie předávacího protokolu                     |
| Příloha č. 4 | Zřizovací listina Nájemce                       |
| Příloha č. 5 | Poplatky za služby a provozní náklady           |
| Příloha č. 6 | Provozní řád                                    |
| Příloha č. 7 | Dispozice změn dle požadavku Nájemce            |
| Příloha č. 8 | Požadavky Nájemce                               |