

SMLOUVA O NÁJMU č. NN 029/2019

nebytových prostor v objektu „Ženské domovy“, se sídlem Ostrovského 253/3, 150 00 Praha 5, uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku.

I. Účastníci smlouvy

AKCENT PRAHA GROUP a.s.

se sídlem: Ostrovského 253/3, 150 00 Praha 5 - Smíchov

zastoupená: p. [REDACTED], předsedou představenstva nebo p. [REDACTED]

[REDACTED] členem představenstva,

zapsaná v OR, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7268

IČ: 26463997

DIČ: CZ26463997

bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s.

číslo účtu: 5091109003/5500

(dále jen pronajímatel)

a

Česká republika – Krajské ředitelství policie hlavního města Prahy

se sídlem: Kongresová 1666/2, 140 00 Praha 4

kontaktní adresa: Krajské ředitelství policie hl. m. Prahy, poštovní přihrádka 122, 110 01

Praha 1

zastoupena: plk. Ing. Pavlem Dombrovským, náměstkem ředitele Krajského ředitelství policie hl.m. Prahy pro ekonomiku

IČ: 75151472

DIČ: CZ75151472 - není plátce DPH

(dále jen nájemce)

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

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem domu č. p. 253, ulice Ostrovského, č. orient. 3 v Praze 5 na parc. č. 2906 v k.ú. Smíchov, v němž se nachází předmět nájmu.
2. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání níže uvedené prostory v objektu „Ženské domovy“, Ostrovského 253/3, v Praze 5:

- podlaží:	1. patro vpravo a 2. patro vlevo
- podlahová plocha místnosti:	1 630 m ²
- podlahová plocha ostatní:	448 m ²
3. Bližší specifikace předmětných nebytových prostor je uvedena v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.
4. Nájemce bude užívat předmět nájmu pro plnění služebních úkolů policie dle zákona o policii.

III. Doba nájmu

1. Nájem předmětných nebytových prostor se sjednává na dobu neurčitou, počínaje dnem **01.07.2019**.
2. Vzhledem k tomu že nájemce na základě předchozího smluvního vztahu s pronajímatelem předmět nájmu již užívá, se od jeho fyzického předání upouští.

IV. Skončení nájmu

1. Nájem předmětných prostor může skončit některým z dále uvedených způsobů:
 - a) písemnou dohodou obou smluvních stran, s podpisy obou smluvních stran na téže listině,
 - b) písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran s 6měsíční výpovědní lhůtou, a to i bez uvedení důvodu,
 - c) písemnou výpovědí pronajímatele s 1 měsíční výpovědní lhůtou v případě, že nájemce užívá pronajaté prostory tak, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jejich zničení a ani po výzvě pronajímatele nedojde ze strany nájemce k nápravě. Pronajímatel je dále oprávněn nájem vypovědět s 1 měsíční výpovědní lhůtou, pokud nájemce po písemné výzvě nezaplatí nájemné nebo platby za služby spojené s užíváním předmětných prostor ani do splatnosti příštího nájemného a záloh na služby spojených s užíváním předmětných prostor,
 - d) zanikne-li předmět nájmu.
2. Nájemce se zavazuje vyklidit a předat pronajaté prostory nejpozději do 5 dnů od uplynutí výpovědní lhůty. V případě ukončení nájemního vztahu se zavazuje nájemce pronajaté prostory předat pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k případným stavebním úpravám, pokud byly provedeny s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán písemný protokol.
3. Písemnosti mezi stranami této smlouvy se doručují na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, nebyla-li některou ze smluvních stran písemně sdělena jiná adresa k tomu určená. Povinnost smluvní strany doručit písemnost druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi doručí. Účinky doručení však nastanou i tehdy, jestliže se zásilka dostane do sféry dispozice adresáta, i když si ji adresát nevyzvedne.

V. Výše nájemného a služeb

1. Cena za nájem předmětných nebytových prostor se sjednává dohodou smluvních stran takto:
 - a) podlahová plocha: 390,00 Kč/m² podlahové plochy měsíčně,
tj. za 1 630 m² celkem měsíčně: 635 700,00 Kč (zaokr. na celé Kč), tj. celkem čtvrtletně 1 907 100,00 Kč.
 - b) podlahová plocha ostatní: 155,00 Kč/m² podlahové plochy měsíčně,
tj. za 448 m² celkem měsíčně: 69 440,00 Kč (zaokr. na celé Kč), tj. celkem čtvrtletně 208 320,00 Kč.

2. Smluvní strany berou na vědomí, že na základě ustanovení § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění, je tento nájem osvobozen od daně z přidané hodnoty.
3. Záloha na služby spojené s užíváním předmětných prostor (vodné, stočné) byla stanovena na základě dlouhodobého sledování a činí celkem měsíčně 12 551,00 Kč, tj. celkem čtvrtletně 37 653,00 Kč.
4. Záloha na teplo, dodávané k vytápění pronajatých prostor byla stanovena na základě dlouhodobého sledování a činí měsíčně 40 750,00 Kč měsíčně, tj. celkem čtvrtletně 122 250,00 Kč.
5. Záloha na spotřebu elektrické energie společných prostor byla stanovena na základě dlouhodobého sledování a činí měsíčně 2 480,00 Kč (zaokr. na celé Kč), tj. celkem čtvrtletně 7 440,00 Kč (zaokr. na celé Kč).
6. Záloha na spotřebu elektrické energie byla stanovena na základě dlouhodobého sledování a činí měsíčně 7 603,00 Kč, tj. celkem čtvrtletně 22 809,00 Kč.
7. Záloha na služby spojené s užíváním předmětných prostor, záloha na teplo, dodávané k vytápění předmětných nebytových prostor, záloha na spotřebu elektrické energie, bude 1x ročně vyúčtována vždy za příslušný kalendářní rok, a to k datu 31.12 (poslední den zúčtovacího období) běžného roku nebo k datu ukončení smlouvy o nájmu. Pronajímatel se zavazuje provést vyúčtování záloh nejpozději do 3 měsíců ode dne ukončení zúčtovacího období, a to i v případě, že dojde k ukončení smlouvy o nájmu ke dni odlišnému od posledního dne zúčtovacího období. Splatnost nedoplatků nebo přeplatků z vyúčtování záloh je vždy 21 dnů ode dne provedení vyúčtování.
8. Vyúčtování skutečných výdajů bude provedeno srozumitelným a prokazatelným způsobem, a to na základě uskutečněných odečtů měrných přístrojů. U dodávaných služeb bude pronajímatel nájemci účtovat ve stejných jednotkových cenách, které uhradil dodavateli služeb. V případě nejasností či nedoložení podkladů k vyúčtování potřebných, je nájemce oprávněn takovéto vyúčtování vrátit zpět k doplnění, opravě či upřesnění. Případné přeplatky či nedoplatky řádně vyúčtovaných zálohových plateb nejsou vůči sobě započitatelné a budou stranami mezi sebou vráceny, či uhrazeny v plné výši.
9. K výše uvedeným cenám za služby bude účtováno DPH podle platných daňových předpisů. Nájemce se zavazuje, že pokud dojde ke změně v registraci DPH nájemce, oznámí tuto skutečnost ihned po změně pronajímateli a předloží nový doklad o registraci DPH.
10. Cena za nájem sjednaná v odst. 1. může být každoročně valorizována, počínaje rokem 2020 vždy k 1.7. každého roku, o míru inflace zjištěné Českým statistickým úřadem pro předcházející rok. Míra inflace bude vyjádřena přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předcházejících 12 měsíců. Zvýšení měsíční platby pro každý následující běžný rok o valorizaci stanoví pronajímatel nájemci při dodržení výše ujednaných zásad, a to samostatným výměrem – splátkovým kalendářem měsíčního nájemného nejméně 14 dní před jeho uplatněním.
11. Záloha na stanovené služby a energie bude zvýšena pouze při zvýšení cen těchto služeb a energií jejich dodavatelem, a to samostatným výměrem – splátkovým kalendářem měsíčního nájemného nejméně 14 dní před jeho uplatněním.

12. Výše čtvrtletní platby činí:

a) nájem ploch:	2 115 420,00 Kč
b) záloha na služby (vodné):	37 653,00 Kč
c) 15% DPH ze záloh na služby (vodné):	5 647,95 Kč
d) záloha na spotřebu el. energie:	30 249,00 Kč
e) 21% DPH ze záloh na el. energii:	6 352,29 Kč
f) záloha na teplo:	122 250,00 Kč
g) 15% DPH na zálohu na teplo:	18 337,50 Kč
h) haléřové vyrovnání:	0,26 Kč

CELKEM čtvrtletní PLATBA: 2 335 910 Kč

VI. Splatnost nájemného a služeb

1. Nájemné včetně záloh na služby je splatné čtvrtletně k 15.01., 15.04., 15.07., 15.10. převodním příkazem nájemce na bankovní účet pronajímatele, a to na základě splátkového kalendáře čtvrtletního nájemného a služeb.
2. Úhrada skutečných nákladů za úklid a odvoz odpadu bude realizována čtvrtletně na základě daňových dokladů vystavených pronajímatelem, jejichž součástí budou fotokopie dokladů sloužících k prokázání skutečných nákladů.
3. Pro případ prodlení v úhradě nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení platby dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb. za každý i započatý den prodlení se zaplacením dlužné částky.

VII. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat řádné poskytování služeb, které je s užíváním předmětných nebytových prostor spojeno.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádné a nerušené užívání předmětu nájmu a svým nákladem jej po dobu nájmu udržovat ve stavu schopném řádného užívání v souladu s účelem nájmu dle této smlouvy.
3. Pronajímatel zabezpečí nájemci provedení oprav nebo úprav předmětných prostor nad rámec stavu, ve kterém byly nájemci předány, pokud se na tom účastníci smlouvy písemně dohodnou.
4. Pronajímatel zabezpečí nájemci na jeho žádost internetové připojení do pronajatých prostor sloužících k podnikání, a to formou sdílené linky do rychlosti 10 Mbit/sec, a to za jednorázový instalační poplatek ve výši 500,00 Kč a DPH v platné výši. Jednorázový instalační poplatek je splatný při objednávce internetového připojení hotově v pokladně pronajímatele. Pronajímatel neručí za jakékoliv výpadky internetového připojení, způsobené provozovatelem internetových služeb.
5. Pronajímatel zabezpečí nájemci zavedení příslušného počtu telefonních linek do předmětných prostor sloužících k podnikání z vlastní pobočkové ústředny s přihlédnutím ke kapacitě pobočkové ústředny, pokud se na tom účastníci smlouvy písemně dohodnou. V takovém případě nájemce zaplatí pronajímateli v den zřízení telefonní linky depozitum ve výši 5 000,00 Kč za jednu tel. linku. Depozitum bude zúčtováno s poslední splatnou fakturou za telefonní služby, po skončení nájmu. Poplatky za telefonní hovory jsou účtovány dle standardního ceníku společnosti Telefonica pro podnikatelské subjekty.

6. Ostatní práva a povinnosti pronajímatele vyplývají z právních předpisů upravujících pronájem prostor.
7. Pronajímatel na straně jedné a nájemce na straně druhé činí nesporným, že pronajímatel seznámil nájemce před uzavřením této smlouvy s průkazem energetické náročnosti budovy č.p. 253 v k.ú. Smíchov, a nájemce tuto skutečnost podpisem této smlouvy stvrzuje. Nájemce bere podpisem této smlouvy na vědomí, že předmětný průkaz energetické náročnosti budovy je k dispozici a k nahlédnutí nájemci v provozních hodinách pronajímatele v jeho sídle (č. dveří 1055 v 1. patře objektu č.p. 253 v k.ú. Smíchov).

VIII. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat vedle předmětných prostor i přilehlé společné prostory objektu (vstupy, chodby, schodiště) a společné sociální zařízení.
2. Nájemce se zavazuje provádět běžnou údržbu a drobné opravy předmětných prostor a hradit náklady spojené s takovou údržbou a drobnými opravami sám a ze svého. Za drobné opravy a běžnou údržbu se pro účely této smlouvy považují opravy a činnosti specifikované v příloze č. 5 této smlouvy.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav předmětných prostor, které je pronajímatel povinen podle této smlouvy provést, a umožnit mu jejich řádné provedení. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, která by vznikla z nesplnění této povinnosti.
4. Nájemce není oprávněn v předmětných prostorách provádět jakékoliv stavební nebo jiné úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce není oprávněn přenechat předmětné prostory nebo jejich část do podnájmu jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce je povinen po skončení nájmu vrátit pronajímateli předmětné prostory ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně s úpravami provedenými s písemným souhlasem pronajímatele v průběhu nájmu. Zároveň se zavazuje nepožadovat od pronajímatele náhradu investice, kterou vložil do zhodnocení předmětných prostor bez písemného souhlasu pronajímatele.
7. Pokud nájemce nevyklidí předmět nájmu ke dni skončení nájmu nebo k jinému dni, na němž se smluvní strany dohodly, má pronajímatel právo na náhradu škody.
8. Nájemce přebírá odpovědnost za bezpečnost a ochranu zdraví svých zaměstnanců, návštěvníků pohybujících se v předmětných prostorách a v objektu s výjimkou případů způsobených prokazatelně činnostmi pronajímatele.
9. Nájemce přebírá odpovědnost za škody způsobené na předmětných prostorách činnostmi svou, svých zaměstnanců, návštěvníků. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel pojistil objekt, nikoliv movité věci vnesené do objektu, a že nájemci vzniká povinnost pojistit svůj majetek vnesený do objektu samostatně.
10. Nájemce se zavazuje nahlásit pronajímateli neprodleně všechny změny v OR (změna názvu firmy, změna jednatele, apod.) a dodat potřebné podklady tak, aby mohl pronajímatel vyhotovit dodatek k nájemní smlouvě, tyto změny zahrnující.

IX. Ostatní ujednání

1. Nájemce se zavazuje, v případě zájmu o zřízení internetového nebo telefonního připojení jiným provozovatelem, požádat pronajímatele o písemný souhlas.
2. V případě zájmu nájemce o zajištění internetové připojení ze strany pronajímatele ve vyšší rychlosti, nežli je uvedeno v čl. VII., bod 3., bude o zajištění této služby sepsána samostatná smlouva a účtována sazba dle platného ceníku pronajímatele.
3. Nedílnou součástí této smlouvy je:
 1. Splátkový kalendář nájemce
 2. Situační plán s umístěním pronajatých prostor nájemce
 3. Specifikace drobných oprav nebytových prostor
 4. Provozní řád objektu Ženské domovy

X. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 exemplářích, z nichž každá smluvní strana obdrží 2 vyhotovení.
2. Tato smlouva může být změněna pouze po dohodě obou smluvních stran jejím písemným dodatkem podepsaným oprávněnými zástupci obou stran.
3. Tato smlouva ruší a nahrazuje v plném znění smlouvu č. N 10/95 uzavřenou mezi smluvními stranami dne 11. 5. 1995 a smlouvu č. NN 17/95 uzavřenou mezi smluvními stranami dne 7. 9. 1995.
4. Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník, resp. dalšími obecně závaznými právními předpisy.
5. 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, zajistí nájemce.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Účinnosti tato smlouva nabývá dnem 1. 7. 2019, avšak nejdříve dnem uveřejnění této smlouvy v Registru smluv.
7. Obě smluvní strany stvrzují svým podpisem, že obsah této smlouvy je výsledkem jejich vzájemného ujednání vedeného vážně, určitě a pro obě strany srozumitelně, nikoliv v tísní, nebo za nápadně nevýhodných podmínek, a že je výrazem jejich pravé a svobodné vůle.

V Praze dne

.....
za

Česká republika
police hlavního města Prahy
plk. Ing. Pavel Dombrovský

POLICIE ČESKÉ REPUBLIKY
KRAJSKÉ ŘEDITELSTVÍ POLICIE
HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
110 01 Praha 1, poštovní příhrádka 122

.....

AKCENT PRAHA GROUP a.s.
předseda představenstva

AKCENT PRAHA GROUP a.s.
Ostrovského 253, 150 00 Praha 5
IČ: 252 24 222 DIČ: CZ26463997

AKCENT PRAHA GROUP a.s.
Ostrovského 253/3
150 00 Praha 5 - Smíchov

Příloha č. 1

IČ: 26463997
DIČ: CZ26463997

Splátkový a platební kalendář ke smlouvě o nájmu č. NN 029/2019

POLICIE - Česká republika – Krajské ředitelství policie hlavního města Prahy
se sídlem: Kongresová 1666/2, 140 00 Praha 4
kontaktní adresa: Krajské ředitelství policie hl. m. Prahy, poštovní příhrádka 122, 110 01 Praha 1,
zastupuje: plk. Ing. Pavel Dombrovský, náměstek ředitele Krajského ředitelství policie hl.m. Prahy pro ekonomiku
IČ: 75151472
DIČ: CZ75151472 - není plátce DPH

Datum uskuteč. zdanitel. plnění		Čtvrtletní platba celkem v Kč
15.07.2019		2 335 910,00
15.10.2019		2 335 910,00

Rozpis záloh na služby (čtvrtletní):

Vodné, stočné	37 653,00
Elektřina spol. prostor	7 440,00
CELKEM	45 093,00

Rozpis zálohy na teplo (čtvrtletní):

Teplo	122 250,00
-------	------------

Rozpis zálohy na spotřebu el. energie (čtvrtletní):

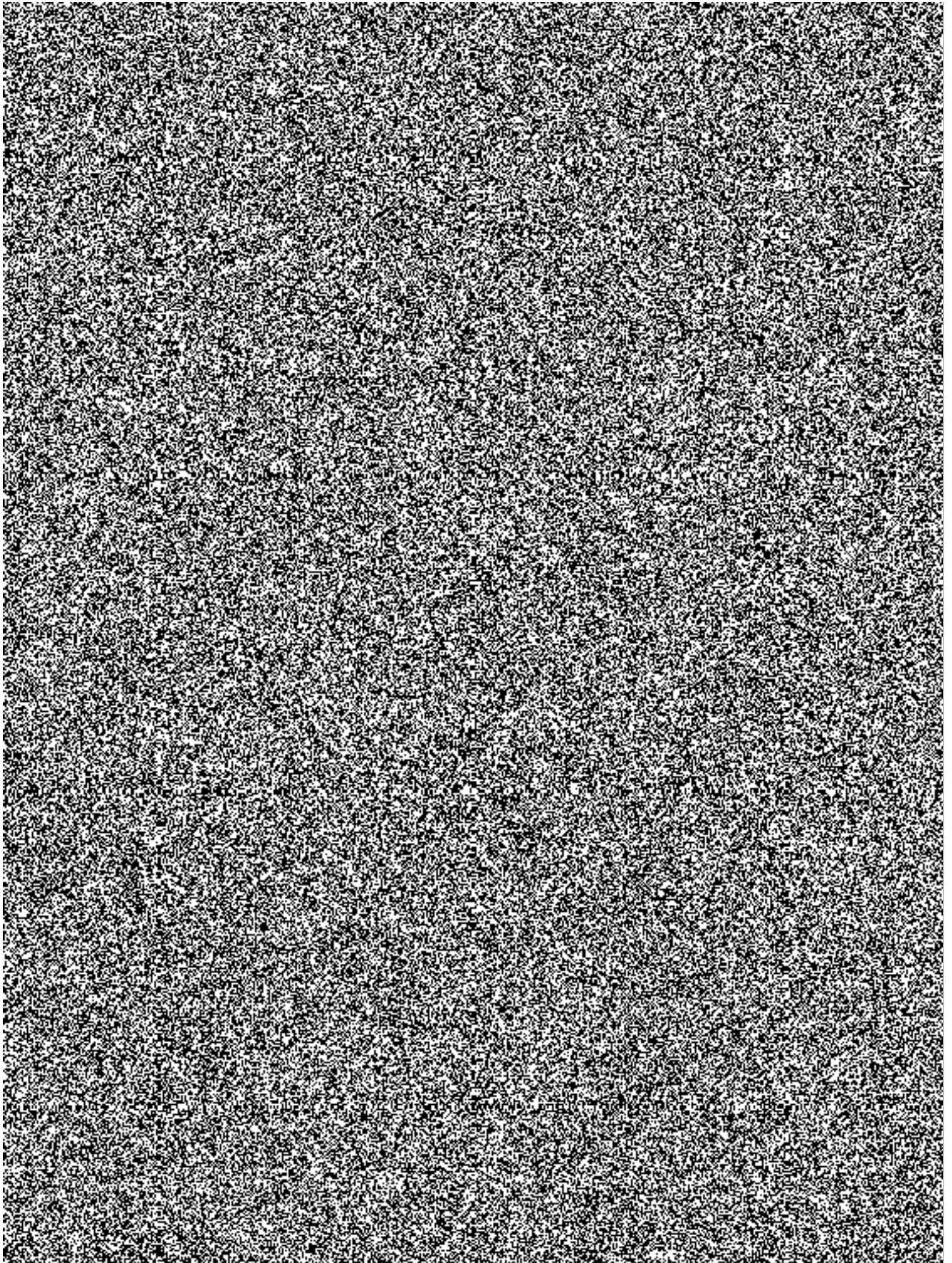
Spotřeba el. energie	22 809,00
----------------------	-----------

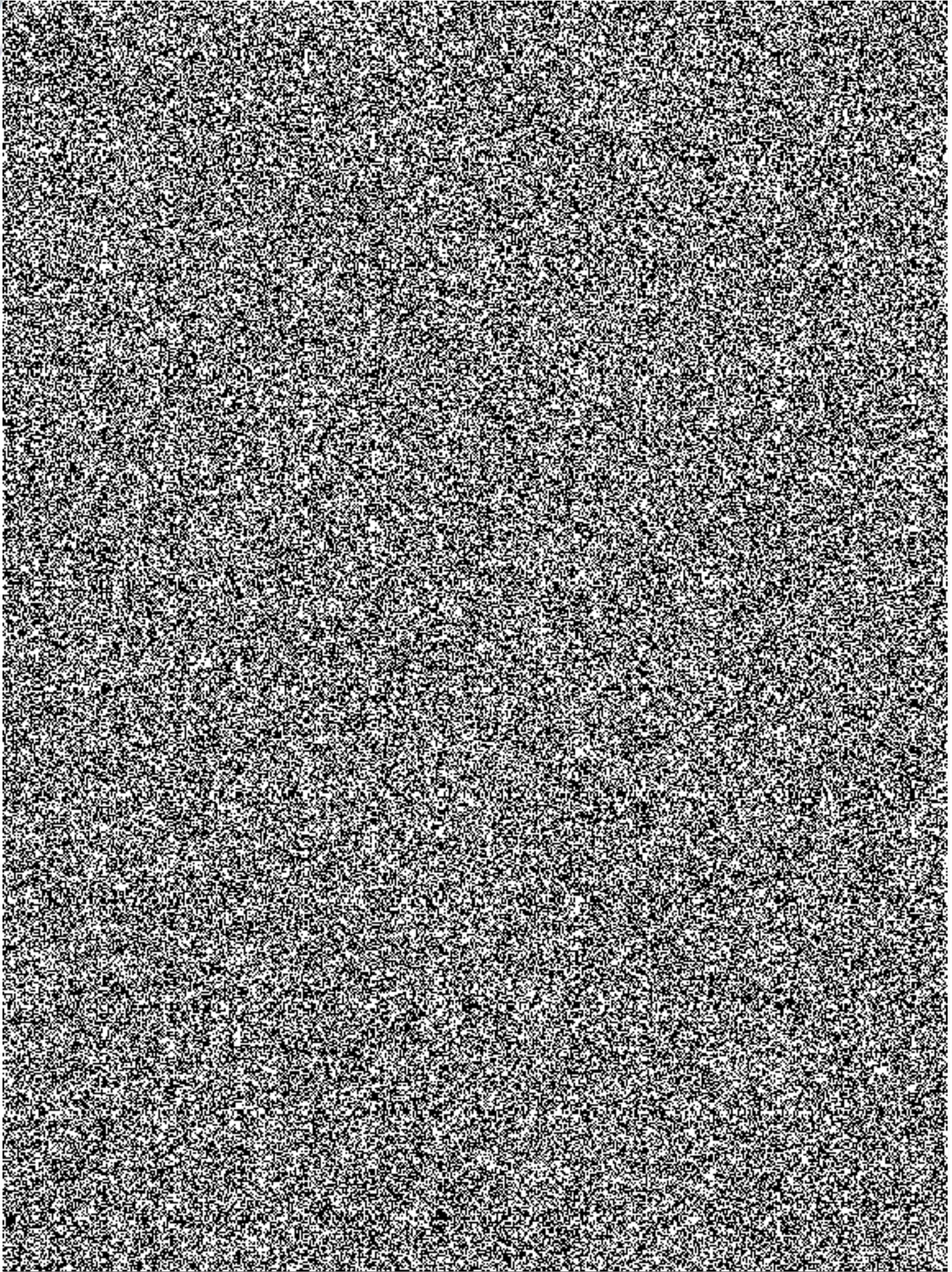
V Praze dne: 18 -06- 2019

Razítko, podpis pronajímatele:

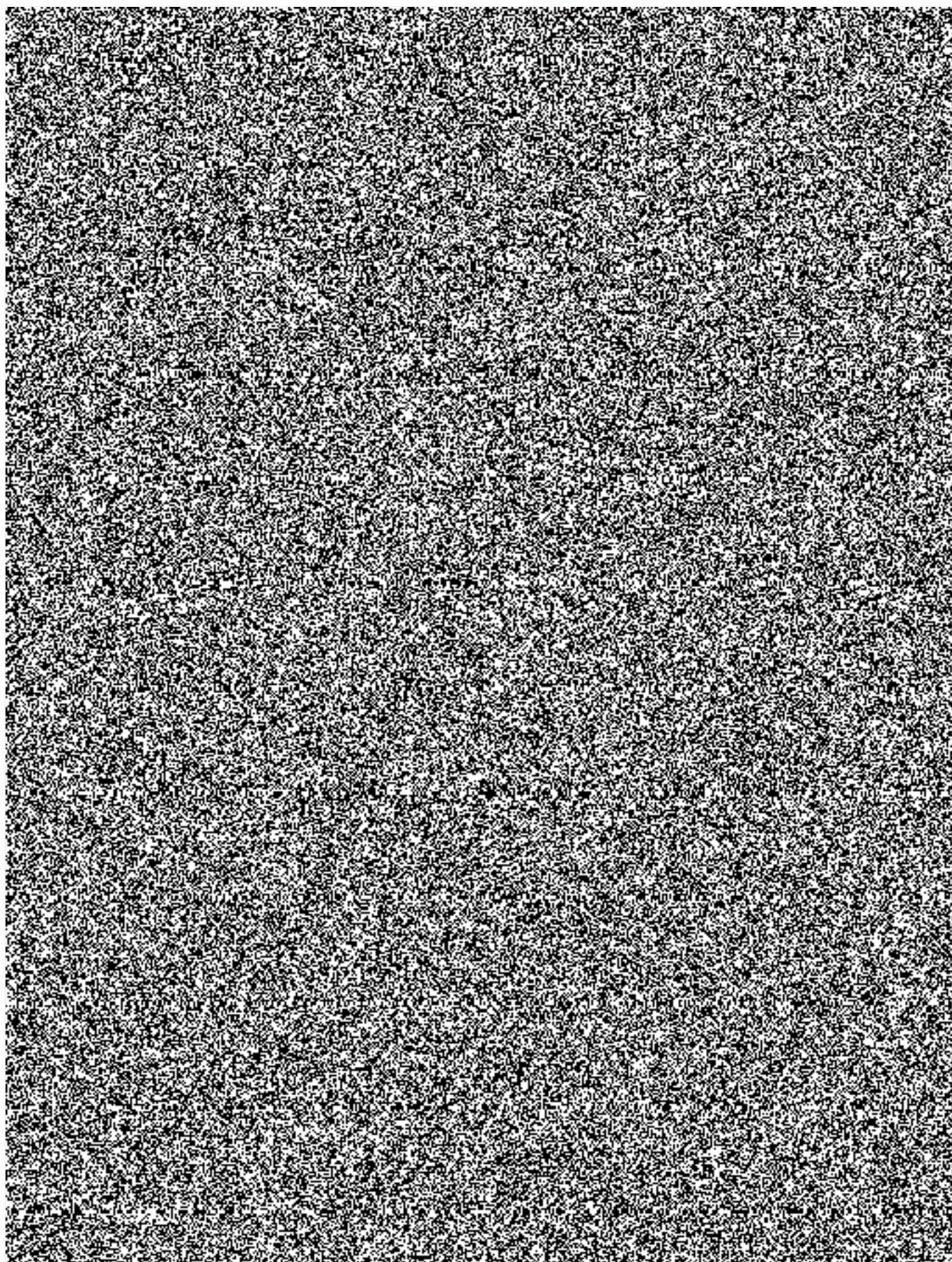
AKCENT PRAHA GROUP a.s.
předseda představenstva

AKCENT PRAHA GROUP a.s.
Ostrovského 253, 150 00 Praha 5
IČ: 26463997, DIČ: CZ26463997
1





Specifikace drobných oprav bytů, nebytových prostor



PROVOZNÍ ŘÁD OBJEKT „ŽENSKÉ DOMOVY“

