



MHMPP05FDEH3

S-2014-944-0008

NAN/01/01/001115/2014

skjropis č. 1

Smlouva o nájmu

číslo smlouvy nájemce:/...../...../...../.....

číslo smlouvy pronajímatele: č. S-2014-944-0008

Kongresové centrum Praha, a. s.

se sídlem Praha 4, 5. května 65, PSČ 140 21

IČO: 63080249

DIČ: CZ63080249, plátce DPH

bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

č.ú.: [REDACTED]

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu B, vložka č. 3275

zastoupena generálním ředitelem [REDACTED]

jako pronajímatel a smluvní strana na straně jedné (dále jen "pronajímatel")

(aktuální výpis z obchodního rejstříku a plná moc tvoří přílohu č. 1)

a

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

se sídlem Praha 1 – Staré Město, Mariánské náměstí 2/2, PSČ 110 00

IČO: 00064581

DIČ: CZ00064581, plátce DPH

bankovní spojení: PPF banka, a.s.

č.ú.: [REDACTED]

zastoupena [REDACTED], pověřeným řízením MHMP

jako nájemce a smluvní strana na straně druhé (dále jen "nájemce")

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely shora uvedené smluvní strany tuto smlouvu o nájmu

Článek 1 Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je povinnost pronajímatele přenechat za podmínek dále stanovených v této smlouvě do užívání nájemci předmět nájmu a tomu odpovídající právo nájemce předmět nájmu užívat v souladu s touto smlouvou a povinnost za toto užívání hradit nájemné ve sjednané výši.

Článek 2 Předmět nájmu

2.1.

Pronajímatel prohlašuje, že je výhradním vlastníkem níže uvedených nemovitostí na adrese v Praze 4, PSC: 140 21, ul. Na Pankráci 1685/17, 19:

Budova KCP - Business Centre Vyšehrad č.p. 1685 – stavba občanského vybavení postavená na pozemku p.č. 1101/5, jehož je součástí (dále jen "budova") a další pozemky zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem Praha-město pro obec Praha, městská část Praha 4, katastrální území Nusle, na listu vlastnictví č. 1431 - dále společně jen "nemovitosti" (výpis z katastru nemovitostí tvoří přílohu č. 2, jako nedílná součást této smlouvy).

2.2.

Předmětem nájmu jsou nebytové prostory, a to: kanceláře, obslužná plocha (chodby, soc. zařízení) a sklady, graficky specifikované v přílohách č. 3 a) – e) této smlouvy, které tvoří její nedílnou součást, včetně příslušných výměr (dále "předmět nájmu"):

- a) prostory o výměře 1.688 m² v 6. patře budovy, graficky specifikované v příloze č. 3a)
 - b) prostory o výměře 1.595 m² ve 4. patře budovy, graficky specifikované v příloze č. 3b)
 - c) prostory o výměře 799 m² ve 2. patře budovy, graficky specifikované v příloze č. 3c)
 - d) prostory o výměře 1.217 m² v přízemí budovy, graficky specifikované v příloze č. 3d)
 - e) prostory o výměře 1.095 m² ve 3. suterénu budovy, graficky specifikované v příloze č. 3e)
- Celková výměra předmětu nájmu činí 6.394 m².

2.3.

Společnými prostory se pro účely této smlouvy rozumí prostory v budově, které jsou nutné pro přístup nájemce do předmětu nájmu a které kromě nájemce mohou užívat také ostatní uživatelé a nájemci.

Článek 3 Účel nájmu

3.1.

Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu výhradně k výkonu těchto činností nájemce: výkon administrativní činnosti zaměstnanců nájemce včetně styku s veřejností a odbavování podání občanů.

3.2.

Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je vhodný pro sjednaný účel nájmu. Nájemce prohlašuje, že je se stavem předmětu nájmu podrobně obeznámen.

3.3.

Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci. Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu a zavazuje se za jeho užívání hradit sjednané nájemné.

Článek 4 Práva a povinnosti pronajímatele

4.1.

Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu v rozsahu nebytových prostor specifikovaných v příloze č. 3 a) – c) dne 01.08.2014 ve stavu dle oboustranně schválené studie, zpracované pro nájemce na základě jeho požadavků a odsouhlasené pronajímatelem. Na jejím podkladě zajistí pronajímatel zpracování projektové dokumentace a provedení stavebních úprav a to nejpozději dle čl. 9.1. této smlouvy.

Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu v rozsahu nebytových prostor specifikovaných v příloze č. 3 d) – e) dne 25.08.2014 ve stavu dle oboustranně studie, zpracované pro nájemce na základě jeho požadavků a odsouhlasené pronajímatelem. Na jejím podkladě zajistí pronajímatel zpracování projektové dokumentace a provedení stavebních úprav a to nejpozději dle čl. 9.1. této smlouvy.

Předání a převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu, bude zachyceno v protokole o předání a převzetí předmětu nájmu, který podepíší pronajímatel a nájemce v den předání a převzetí předmětu nájmu.

4.2.

Pronajímatel je povinen umožnit řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu sjednaného nájemního vztahu. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci nepřetržitý přístup do předmětu nájmu a do společných prostor budovy.

4.3.

Pronajímatel se zavazuje zajišťovat dodávky elektrické energie a vody do předmětu nájmu a příslušných společných prostor, jakož i jejich tepelný komfort a odvětrávání (přívod nevlhčeného vzduchu a jeho cirkulaci pomocí vzduchotechniky), přičemž prostory umístěné v blízkosti vnějšího pláště budovy jsou větrány přirozeně okny, a dále zajišťuje odvod použité vody. Dodávky elektrické energie a vody, stejně jako odvod použité vody, jsou zajištěny nepřetržitě, vytápění/chlazení a chod vzduchotechniky v předmětu nájmu pak minimálně v době od 06:00 do 18:00 hod. v pracovních dnech. Pronajímatel se zavazuje pečovat o to, aby stav a chod příslušných zařízení odpovídal právním předpisům (zejména bezpečnostním, hygienickým, provozním) a technickým normám. Pronajímatel se tohoto závazku zproští, jestliže prokáže, že tento závazek nemohl být splněn z důvodů, jejichž příčina nebyla na straně pronajímatele a nastala nezávisle na jeho vůli.

4.4.

Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, která bude činit minimálně 3 pracovní dny, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup do předmětu nájmu. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu, a to zejména za účelem provedení jeho potřebných oprav nebo údržby, kontroly dodržování podmínek této smlouvy, či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení a evidence majetku pronajímatele, jestliže je toho zapotřebí. Pronajímatel předem dohodne s nájemcem termín vstupu. Pokud se tak strany dohodnou, je pronajímatel oprávněn provést údržbu, opravy či kontrolu i bez přítomnosti nájemce. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení, zejména jestliže to vyžaduje náhle vzniklý stav, při němž hrozí nebezpečí z prodlení (např. havárie vody, požár apod.). O tomto vstupu musí pronajímatel nájemce neprodleně poté uvědomit.

4.5.

Pronajímatel nenesie odpovědnost za bezpečný provoz, škody a úrazy vzniklé v souvislosti s provozem nebo instalací jakýchkoli technických zařízení nebo rozvodů, které nejsou majetkem pronajímatele nebo nejsou instalovány jeho pověřenými pracovníky, ale jsou provozovány, užívány, nebo instalovány v předmětu nájmu nájemcem či jinými subjekty, které jsou k nájemci ve smluvním vztahu.

4.6.

Pronajímatel zajišťuje komplexní údržbu nemovitostí ve svém vlastnictví, včetně předmětu nájmu užívaného nájemcem tak, aby nájemce mohl bez rušení užívat předmět nájmu v souladu s účelem jeho užívání. Pronajímatel je povinen udržovat budovu a společné prostory, poskytovat služby dle této smlouvy a při pronájmu prostor v budově postupovat tak, aby tyto činnosti byly prováděny v souladu s oprávněnými požadavky nájemců a uživatelů prostor v budově.

4.7.

Pronajímatel pečuje o nemovitost a technologická zařízení nutná k zajištění funkčnosti budovy způsobem odpovídajícím právním předpisům. Pronajímatel zajišťuje nepřetržitou ostrahu budovy, úklid společných prostor, a to včetně mytí venkovní strany oken a likvidaci odpadu produkovaného nájemcem. Pronajímatel nezajišťuje úklid předmětu nájmu, ani nepřetržitou ostrahu předmětu nájmu.

4.8.

Smluvní strany jsou povinny se navzájem písemně informovat o každé změně firmy, sídla a osoby oprávněné je zastupovat, jakož i o registraci k dani z přidané hodnoty nebo jejím zrušení, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však v tom měsíci, ve kterém ke změně došlo.

Článek 5 Práva a povinnosti nájemce

5.1.

Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu a v souladu s ustanovením bodu 3.1. této smlouvy.

5.2.

Nájemce je povinen hradit níže sjednané nájemné a úhrady za služby poskytované v souvislosti s nájemním vztahem.

5.3.

Nájemce nese náklady na drobné opravy předmětu nájmu. Pojem „drobné opravy“ je pro účely této smlouvy specifikován v příloze č. 4, která tvoří nedílnou součást této smlouvy. V případě, že v nebytových prostorách byly předány pronajímatelem těmto prostor jakékoliv vestavné spotřebiče (myčka nádobí, lednice, mikrovlnná trouba apod.), tj. tyto spotřebiče byly uvedeny v protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu, a nájemce tyto spotřebiče užívá, jakékoliv revize, opravy a případné výměny těchto vestavných spotřebičů zajišťuje nájemce sám na vlastní náklady. I nadále však zůstávají součástí vybavení prostor ve vlastnictví pronajímatele.

5.4.

Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to z jakéhokoliv důvodu, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav či údržby, které má pronajímatel provést, a umožnit pronajímateli provedení

veškerých oprav, nájemce bere na vědomí, že pro výměnu filtrů v podokenních jednotkách FCU musí zajistit potřebný manipulační prostor min. 70 cm před touto jednotkou; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.

5.5.

Pokud si nájemce instaluje vlastní klíčový systém dle odst. 5.1.3. směrnice Klíčové hospodářství KCP, a. s. (SQ-06-07), je povinen uložit v jednom vyhotovení náhradní klíče (kartu) k předmětu nájmu do tří dnů od instalace na operačním středisku Hasičského záchranného sboru (HZS) KCP, a.s., pro účely zajištění bezpečnosti a požární ochrany v zapečetěné schránce (např. zalepené obálce). Zalepená obálka musí být označena datem uložení, jmény kontaktních osob včetně telefonního spojení, firmou a otiskem razítka nájemce. Každé rozlepení obálky, jakož i použití klíčů, je pronajímatel povinen nájemci bezodkladně písemně nebo telefonicky oznámit. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli každou výměnu zámků a klíčů z vlastního klíčového systému a udržovat sadu klíčů uloženou u pronajímatele v aktuálním stavu.

V případě ztráty klíče ze systému klíčů KCP je nájemce povinen neprodleně uhradit náhradu škody ve výši odpovídající nákladům vynaloženým pronajímatelem na výměnu zámkové vložky včetně nákladů na její montáž a na pořízení příslušného počtu klíčů dle ustanovení 5.6. směrnice SQ-06-07. Výměnu zámkové vložky zajistí pronajímatel. Zaplacením výše uvedené náhrady škody se nájemce nestává vlastníkem nově instalované zámkové vložky ani klíčů – tyto prvky klíčového hospodářství zůstávají v majetku pronajímatele. Nájemce se zavazuje dodržovat ustanovení směrnice Klíčové hospodářství KCP, a. s. (SQ-06-07), která se na něj vztahují.

5.6

Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila výkon práv ostatních uživatelů a nájemců v budově. Zejména se pak zdrží rušivých projevů v souvislosti se svou činností v pracovní době v pracovních dnech, přičemž též v ostatní době se bude snažit jednak tak, aby výkon práv ostatních nájemců a uživatelů v budově nebyl rušen vůbec, nebo byl rušen jen minimálně a v nezbytné míře.

5.7

Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí pronajímatele, které se nacházejí v předmětu nájmu a které nájemce převzal na základě protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu.

5.8

Nájemce se zavazuje řídit se obecně závaznými právními předpisy o požární ochraně a bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, rozhodnutími či opatřeními příslušných správních úřadů a interními předpisy (směrnicemi) pronajímatele, které byly předány nájemci (Evakuační plán KCP, a. s., Zajištění požární ochrany v KCP, a. s., Ostraha a bezpečnostní režim objektu BCV, Klíčové hospodářství KCP, a. s., Odpadové hospodářství KCP, a. s.). Předání interních předpisů pronajímatele je možné také formou jejich zaslání nájemci elektronickou poštou na adresu uvedenou v této smlouvě. Odpovědnost za škodu vzniklou porušením těchto povinností nájemce se řídí příslušnými právními předpisy.

5.9.

Nájemce bere na vědomí, že v důsledku případné odstávky technologických zařízení pronajímatele vedoucích k omezení nebo přerušení dodávky vody nebo elektrické energie či chodu klimatizace/vzduchotechniky, nebo z důvodů oprav budovy, může být na dobu nezbytně nutnou omezeno plné využívání předmětu nájmu; o plánované technologické odstávce bude pronajímatel nájemce minimálně pět kalendářních dnů předem písemně informovat. Nájemce bere na vědomí, že

v prostorách větraných okny je pro zachování tepelné pohody, zejména při extrémních letních teplotách venkovního vzduchu, nutné mít tato okna zavřená.

5.10.

Přístup nájemce do budovy a společných prostor bude umožněn na identifikační karty nájemce, jejichž vzor (viz příloha č. 5 této smlouvy), bude předán ostraze budovy. Pokud pracovníci nájemce nebo jiné osoby ve smluvním či obdobném vztahu k nájemci ukončí svoji činnost pro nájemce, je nájemce povinen neprodleně zajistit znehodnocení příslušných identifikačních karet, jinak odpovídá za jejich možné zneužití.

5.11.

Nájemce je povinen zajistit třídění odpadu u zdroje. Likvidaci odpadu zajistí pronajímatel.

5.12.

Nájemce je povinen ke dni skončení nájemního vztahu předat předmět nájmu zpět pronajímateli ve stavu, v jakém jej od pronajímatele převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a pronajímatel je povinen jej od něj převzít. Smluvní strany o předání a převzetí předmětu nájmu po skončení nájemního vztahu sepíší protokol o předání a převzetí předmětu nájmu, který opatří podpisy oprávněných osob obou smluvních stran.

5.13.

Nájemce nesmí přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Poruší-li nájemce tuto svou povinnost, má pronajímatel právo vypovědět tuto smlouvu.

5.14

Nájemce je povinen v prostoru parkovišť dodržovat interní předpis pronajímatele „Provozní řád parkovišť KCP, a.s.“

Článek 6 Stavební a jiné úpravy

6.1.

Jakékoli změny předmětu nájmu vyžadují výslovný, předchozí písemný souhlas pronajímatele. Podkladem pro rozhodnutí pronajímatele o udělení souhlasu je písemná žádost nájemce, ke které bude přiložena studie nebo projektová dokumentace navrhovaných úprav včetně jejich specifikace a předpokládaného finančního ocenění. Všechny náklady spojené s vypracováním studie/projektové dokumentace a úpravami předmětu nájmu hradí nájemce. Pronajímatel se k žádosti nájemce písemně vyjádří ve lhůtě, která je přiměřená rozsahu a složitosti předmětné navrhované úpravy, nejdéle však ve lhůtě 30 ti dnů ode dne podání písemné žádosti nájemce.

6.2.

Součástí souhlasného rozhodnutí s provedením úprav je vždy studie nebo projektová dokumentace navrhovaných úprav a jejich specifikace v podobě, kterou předložil nájemce k rozhodnutí, popř. s úpravami dle výsledku jednání smluvních stran. Nájemce bere na vědomí, že v užívaných prostorách jsou ve stropních podhledech rozvody teplé a chlazené technologické vody pro podokenní vzduchotechnické jednotky. V případě změny instalace zařízení, nebo počtu osob, je nutné zohlednit povolené tepelné zátěže daného prostoru.

6.3.

Nájemce zajistí rozhodnutí či jiná opatření orgánů státní správy s úpravou prostor a následným užíváním pro účely uvedené ve smlouvě a to dle rozsahu stavebních úprav, v souladu s ustanoveními příslušných právních předpisů. Nájemce je plně odpovědný za dodržování podmínek stanovených orgány státní správy a provádění úprav v souladu s obecně závaznými předpisy. Po dokončení úprav a jejich kolaudaci nájemce předá pronajímateli jeden stejnopis úplné projektové dokumentace skutečného provedení vč. dokladové části (revizní zprávy atd.) a stejnopis kolaudačního souhlasu. Pokud je předmětem či součástí úpravy prostor instalace měřiče odběru vody nebo elektrické energie, je nájemce povinen doložit, že příslušný měřič je certifikován dle příslušných právních a technických předpisů a po dobu trvání nájemního vztahu bude zajišťovat jeho pravidelnou kalibraci.

6.4.

Nájemce je oprávněn umístit na vymezených místech budovy (u vchodu do předmětu nájmu, u vchodu do budovy a v centrální recepci) označení obsahující název nebo logo nájemce a dále umístit v předmětu nájmu jednotný orientační systém Magistrátu hlavního města Prahy. Provedení označení musí odpovídat pokynům pronajímatele upravujícím jejich jednotnou velikost a technické provedení.

6.5.

K umístění jiných označení, než jsou uvedena v předchozím ustanovení, je zapotřebí předchozího, výslovného a písemného souhlasu pronajímatele. Instalace provádí nájemce vždy na vlastní náklady. Umístění reklamního nebo informačního systému nájemce do výlohy nebo oken předmětu nájmu takovým způsobem, že je viditelný zvenku (např. ze společných prostor nemovitosti, veřejně přístupných ploch pronajímatele), podléhá předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele. Pokud nájemce takto umístí reklamní nebo informační systém bez souhlasu pronajímatele, je pronajímatel oprávněn požadovat úhradu smluvní pokuty ve výši odpovídající nájemnému obvykle požadovanému pronajímatelem za pronájem ploch pro reklamní a propagační účely za dobu ode dne, kdy se pronajímatel o neoprávněnou instalaci dozvěděl, do dne, kdy byl příslušný systém nájemcem odstraněn nebo jeho umístění pronajímatelem dodatečně písemně schváleno.

Článek 7 Nájemné

7.1.

Nájemné za užívání předmětu nájmu (vč. skladových prostor) bylo stanoveno výslovnou dohodou smluvních stran na období od 01.08.2014 do 24.08.2014 na celkovou částku 1.393.674,- Kč (slovy: jedenmiliontřístadevadesátřítisícšestsetšedesátčtyři korun) bez DPH měsíčně, a za období od 25.08.2014 do 31.08.2014 na celkovou částku 636.719,- Kč (slovy: šestsetřicetšesttisícšestsetdevatenáct korun) bez DPH měsíčně. Celkem za měsíc srpen 2014 činí nájemné 2.030.393,- Kč. (slovy: dvěmilionytřicettisícšestsetšedesátčtyři koruny).

Za období od 01.09.2014 bylo nájemné stanoveno výslovnou dohodou smluvních stran na celkovou částku 2.819.754,- Kč (slovy: dvěmilionyošmsetdevatenácttisícšestsetpadesátčtyři koruny) bez DPH měsíčně.

7.2.

Nájemné za užívání předmětu nájmu uhradí nájemce pronajímateli měsíčně na základě daňového dokladu (dále jen "faktura") vystaveného pronajímatelem a zaslání nájemci na počátku příslušného měsíce, přičemž nájemce se zavazuje, že příslušná částka bude uhrazena ve prospěch účtu pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nejpozději do 30 dnů ode dne vystavení faktury. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je den vystavení daňového dokladu (faktury). V případě, že nájemce

neuhradí nájemné nebo úhradu za služby poskytované v souvislosti s nájemním vztahem řádně a včas, je pronajímatel oprávněn požadovat vedle úhrady dlužného plnění také úrok z prodlení ve výši 0,5 % za každý, i započatý den prodlení.

7.3.

Daň z přidané hodnoty bude účtována dle platných právních předpisů.

7.4.

S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že sjednaná výše nájemného dle čl. 7.1. této smlouvy bude každoročně zvyšována vždy tehdy, pokud tak pronajímatel rozhodne, podle míry inflace za uplynulý rok oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nový výpočet nájemného bude nájemci písemně oznámen do 31.03. kalendářního roku s účinností zpětně od 01.01. kalendářního roku a od 01.04. je nájemce povinen platit toto valorizované nájemné. Valorizaci nájemného (rozdíl mezi dosavadním nájemným zaplaceným od 01.01.kalendářního roku a nájemným zvýšeným podle míry inflace s účinností od 01.01.kalendářního roku) nájemce zaplatí na základě vystavené faktury od pronajímatele. Takto stanovené (valorizované) nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce.

Článek 8

Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem

8.1.

Za spotřebovanou elektrickou energii v období od 01.08.2014 do 24.08.2014 byla ve smyslu výslovné dohody smluvních stran této smlouvy sjednána částka ve výši 140.588,- Kč (slovy: jednostočtyřicettisícpětsetosmdesátosm korun) bez DPH měsíčně.

Za spotřebovanou elektrickou energii v období od 25.08.2014 – 31.08.2014 byla ve smyslu výslovné dohody smluvních stran této smlouvy sjednána částka ve výši 64.076,- Kč (slovy: šedesátčtyřitisícšedesátšest korun) bez DPH měsíčně. Celkem za měsíc srpen 2014 činí částka za spotřebovanou elektrickou energii 204.664,- Kč (slovy: dvěstěčtyřitisícešestsetšedesátčtyři koruny).

Za spotřebovanou elektrickou energii v období od 01.09.2014 byla ve smyslu výslovné dohody smluvních stran této smlouvy sjednána částka ve výši 283.750,- Kč (slovy: dvěstěosmdesátřítisícšedesát padesát korun) bez DPH měsíčně.

8.2.

Za vodné a stočné v období od 01.08.2014 do 24.08.2014 byla ve smyslu výslovné dohody smluvních stran této smlouvy sjednána částka ve výši 29.655,- Kč (slovy: dvacetdevěttisícšestsetpadesát pět korun) bez DPH měsíčně.

Za vodné a stočné v období od 25.08.2014 do 31.08.2014 byla ve smyslu výslovné dohody smluvních stran této smlouvy sjednána částka ve výši 13.543,- Kč (slovy: třinácttisíc pětsetčtyřicet tři koruny) bez DPH měsíčně. Celkem za měsíc srpen 2014 činí částka za vodné a stočné 43.198,- Kč (slovy: čtyřicettřítisícjednostodevadesátosm korun).

Za vodné a stočné v období od 01.09.2014 byla ve smyslu výslovné dohody smluvních stran této smlouvy sjednána částka ve výši 60.000,- Kč (slovy: šedesát tisíc korun) bez DPH měsíčně.

8.3.

Za smluvně poskytované služby dle čl. 4.6. a 4.7. této smlouvy v období od 01.08.2014 do 24.08.2014 byla ve smyslu výslovné dohody smluvních stran této smlouvy sjednána částka ve výši 171.412,- Kč (slovy: stosedmdesátjedentisícčtyřistadvánáct korun) bez DPH měsíčně.

Za smluvně poskytované služby dle čl. 4.6. a 4.7. této smlouvy v období od 25.08.2014 do 31.08.2014 byla ve smyslu výslovné dohody smluvních stran této smlouvy sjednána částka ve výši 78.313,- Kč (slovy: sedmdesátosmtisícťřístřináct korun) bez DPH měsíčně. Celkem za měsíc srpen 2014 činí částka za smluvně poskytované služby 249.724,- Kč (slovy: dvěstěčtyřicetdevět tisíc sedm set dvacet čtyři koruny).

Za smluvně poskytované služby dle čl. 4.6. a 4.7. této smlouvy v období od 01.09.2014 byla ve smyslu výslovné dohody smluvních stran této smlouvy sjednána částka ve výši 346.800,- Kč (slovy: tři sta čtyřicet šest tisíc osm set korun) bez DPH měsíčně.

8.4.

K paušální úhradě za služby bude připočtena DPH ve výši stanovené platnými právními předpisy. Úhrady za služby budou splatné vždy společně s nájemným, a to stejným způsobem.

8.5.

Pronajímatel je oprávněn k 1. dubnu každého kalendářního roku účinnosti této smlouvy navýšit ceny sjednané za dodávku elektrické energie, vodné a stočné a smluvně poskytované služby o částky odpovídající procentnímu vyjádření průměrného meziročního indexu růstu spotřebitelských cen (dále "indexu") vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předcházející rok pro příslušné druhy služeb. Cena smluvně poskytovaných služeb se upravuje dle stejného indexu jako nájemné (odst. 7.4.), vodné, stočné a úhrada za dodávky elektrické energie se upravují dle samostatného indexu.

Článek 9

Doba trvání smluvního vztahu a ukončení smlouvy

9.1.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

Ve vztahu k nebytovým prostorům dle přílohy č. 3 a) – c) nabude tato smlouva účinnosti dne 01.08.2014 v souladu s čl. 4.1. této smlouvy.

Ve vztahu k nebytovým prostorům dle přílohy č. 3 d) – e) nabude tato smlouva účinnosti dnem 25.08.2014 v souladu s čl. 4.1. této smlouvy.

9.2.

Platnost a účinnost této smlouvy je stranami sjednána na dobu určitou, a to do 31.12.2025.

9.3.

Smlouvu je možné ukončit pouze způsobem a za podmínek v této smlouvě výslovně stanovených. Smluvní strany tímto výslovně prohlašují, že jakékoliv jiné ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, (dále jen „OZ“) obsahující práva nájemce či důvody pro nájemce k ukončení této smlouvy (ať již ukončení výpovědí, odstoupením či jinak) se pro účely smlouvy nepoužije. Smluvní vztah založený touto smlouvou zaniká:

- a) dohodou smluvních stran
- b) výpovědí
- c) zánikem předmětu nájmu
- d) odstoupením od smlouvy (příčemž nájem nezaniká od počátku)
- e) uplynutím doby nájmu

9.4.

Nájemce může smlouvu písemně vypovědět, pokud:

- a) nemá zájem dále předmět nájmu užívat
- b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, ani do 30 dnů, kdy k tomu byl nájemcem písemně vyzván nebo
- c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci a toto porušení nenapraví ani do 30 dnů, kdy k tomu byl nájemcem písemně vyzván.
- d) třetí osoba uplatňuje vlastnické právo nebo jiné právo k předmětu nájmu nebo žádá vyklizení předmětu nájmu a pronajímatel i přes písemnou žádost nájemce neposkytne nájemci ochranu k nerušenému užívání předmětu nájmu
- e) byl na pronajímatele prohlášen úpadek

9.5.

Pronajímatel může smlouvu písemně vypovědět, pokud:

- a) má být nemovitost, v níž se nachází předmět nájmu, odstraněna, nebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu
- b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že je po dobu delší než 30 dnů v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, nebo poruší-li nájemce povinnost stanovenou v čl. 5.13 této smlouvy

9.6.

V případě výpovědních důvodů uvedených v čl. 9.4. a) a 9.5. a) této smlouvy činí výpovědní doba šest měsíců a její běh začne prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena pronajímateli. V případě výpovědního důvodu uvedeného v čl. 9.4. b) a 9.5. b) této smlouvy činí výpovědní doba jeden měsíc a její běh začne prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena pronajímateli. V případě výpovědního důvodu uvedeného v čl. 9.4. c), d) a e) této smlouvy nájemce smlouvu vypoví bez výpovědní doby, s tím, že výpověď je účinná doručením výpovědi pronajímateli.

Článek 10

Ochrana investice pronajímatele

10.1.

Pronajímatel se zavazuje provést zhodnocení nebytových prostor, které tvoří předmět nájmu a jsou specifikovány v čl. 2.2. této smlouvy (tj. úpravu nebytových prostor, které tvoří předmět nájmu dle potřeb nájemce), specifikovaných v příloze č. 3 a) až e) k této smlouvě na vlastní náklady a v této souvislosti výslovně prohlašuje, že na toto zhodnocení budou použity finanční prostředky pocházející výlučně ze zdrojů pronajímatele.

10.2.

V případě, že bude tato smlouva vypovězena z důvodu uvedeného v čl. 9.4. a), této smlouvy, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli kompenzaci, jejíž výše bude sjednána dodatkem smluvních stran k této smlouvě. Dodatek bude uzavřen po předání a převzetí předmětu nájmu na základě protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu podepsaného oběma smluvními stranami, nejpozději však ke dni 31.12.2014. Výše kompenzace bude určena dohodou smluvních stran a bude stanovena dle skutečně vynaložených finančních prostředků pronajímatele na úpravu nebytových prostor, které tvoří předmět nájmu dle této smlouvy a která nesmí přesáhnout finanční částku 30.000.000,- Kč (slovy: třicetmilionů korun českých). Takto stanovená kompenzace bude snižována o 1/120 částky, určené a sjednané jako

kompenzace, dodatkem smluvních stran k této smlouvě, po předání a převzetí předmětu nájmu na základě protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu podepsaného oběma smluvními stranami, nejpozději však ke dni 31.12.2014, za každý měsíc, po který bude předmět nájmu nájemcem užíván a současně za něj bude nájemné řádně uhrazeno. Nárok, na zaplacení kompenzace zaniká po uplynutí 120 měsíců řádného užívání předmětu nájmu a řádného placení nájemného za užívání předmětu nájmu.

Článek 11 Pojištění

11.1.

Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistku vztahující se na škody způsobené poškozením budovy, včetně předmětu nájmu a společných prostor, a to zejména v důsledku působení živlů a požáru.

11.2

Nájemci se doporučuje mít sjednané pojištění pro případ odpovědnosti za škody, a to na takovou výši a druh škody, kterou lze rozumně v souvislosti s touto smlouvou očekávat. Nájemce je odpovědný za rozsah a výši zvoleného pojištění.

Článek 12 Další ujednání

12.1.

Kontaktní osobou pronajímatele za věci obchodní je Gabriela Buriánová, telefon: 26117 2270, e-mail: burianova@kcp.cz a za věci technické Ing. Luděk Bednář, telefon: 261172401, e-mail: ludek.bednar@kcp.cz. Za nájemce je kontaktní osobou Ing. Lukáš Stránský, telefon: 236 00 2 214, e-mail: lukas.stransky@praha.eu. Změny těchto osob je oprávněna provést každá ze smluvních stran jednostranným úkonem a o takové změně je povinna vhodným způsobem informovat druhou smluvní stranu.

12.2.

Pokud pronajímatel udělí souhlas nájemci, aby užíval adresu nemovitosti pronajímatele jako své detašované pracoviště, činí tak po dobu trvání nájemního vztahu.

Článek 13 Ustanovení závěrečná

13.1.

Veškeré změny a doplňky této nájemní smlouvy lze pořizovat pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků. Nesplňují-li dodatky podmínky uvedené v předchozí větě, jsou neplatné. Každá smluvní strana může namítnout neplatnost smlouvy nebo jejího dodatku z důvodu nedodržení formy kdykoliv, a to i když již bylo započato s plněním.

13.2.

Vztahy, výslovně neupravené touto smlouvou se řídí OZ, jakož i ostatními právními předpisy. Strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran

měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy. Ustanovení § 1799 a § 1800 OZ se na práva a povinnosti dle této smlouvy neuplatní. Následující ustanovení OZ se neuplatní na práva a povinnosti dle této smlouvy: § 1951, § 2287, § 2308 písm. b). Odpověď strany této smlouvy podle § 1740 odst. 3 OZ, s dodatkem nebo odchylkou, není přijetím nabídky na uzavření této smlouvy, ani když podstatně nemění podmínky nabídky. To platí i na proces uzavírání dodatků k této smlouvě. Nájemce se výslovně vzdává práva na vznesení námítky neplatnosti proti článku 10.2. této smlouvy.

13.3.

Pokud bude nájemce dlužit pronajímateli více dluhů, pak bude jakékoliv plnění vždy započteno na úhradu dluhů v tomto pořadí: a) nájemné; b) ostatní pohledávky; c) úroky z prodlení; a to vždy na ten závazek v tom kterém pořadí, který je dříve splatný, a to bez ohledu na to, které závazky byly upomenuty a které nikoliv. Pokud bude pronajímatel dlužit nájemci více dluhů, pak bude jakékoliv plnění vždy započteno nejprve na úhradu dluhů v tomto pořadí: a) jistina; b) příslušenství, a to vždy na ten závazek v tom kterém pořadí, který je dříve splatný, a to bez ohledu na to, které závazky byly upomenuty a které nikoliv.

13.4.

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. Vedle shora uvedeného si strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.

13.5.

Strany se dohodly, že kromě případů upravených v § 2913 odst. 2 OZ zproští škůdce povinnosti k náhradě škody také mimořádná, nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na jeho vůli v době, kdy byl škůdce v prodlení s plněním smluvených povinností, avšak pouze od okamžiku vzniku takové překážky.

13.6.

Tato smlouva se vyhotovuje v šesti vyhotoveních, přičemž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce čtyři vyhotovení.

13.7.

Pro účely doručování písemností mezi stranami se namísto § 573 OZ uplatní následující pravidla: Doručováno bude na adresu stran uvedenou v záhlaví této smlouvy. V případě doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb se písemnost považuje za doručenu i v případě, že si adresát písemnost ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byla připravena k vyzvednutí, nevyzvedne. Doručující orgán po marném uplynutí této lhůty vhodí písemnost do schránky. Písemnost se v takovém případě považuje za doručenu desátým dnem úložní doby.

13.8.

Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána na základě vzájemně poskytnutých pravdivých informací a souhlasných prohlášení obou smluvních stran, že jejich vůle tuto smlouvu uzavřít je svobodná, vážná, určitá a prostá omylu, což stvrzují podpisy osob, jež jsou za smluvní strany oprávněny podpisovat a jejichž právo učinit tento právní úkon nebylo nikým omezeno.

13.9.

Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl. m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 OZ a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

13.10.

V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto hlavní město Praha potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválila Rada hlavního města Prahy usnesením č.1543 ze dne 24.6.2014.

13.11.

Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:

1. aktuální výpis z obchodního rejstříku pronajímatele a plná moc generálního ředitele
2. aktuální výpis z katastru nemovitostí
3. specifikace a grafické znázornění předmětu nájmu
4. vymezení pojmu „drobné opravy“
5. vzor identifikační karty nájemce

V Praze dne ...16-07- 2014

V Praze dne 16 -07- 2014

Za pronajímatele:



generální ředitel
Kongresové centrum Praha, a. s.

