

Drážní inspekce  
Došlo dne: 15. 08. 2006.....  
Č.j.: 1-141

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

**Coopunia, zájmové sdružení právnických osob**  
se sídlem: Těšnov 5, č.p. 1163, Praha 1, PSČ: 110 00  
IČ: 60437863

DIČ: CZ 60437863

jejímž jménem jedná: **ing. Ferdinand Černý**

zapsané Magistrátem hlavního města Prahy pod registračním číslem 45/93  
bankovní spojení: 578930693/0300 vedený u ČSOB a.s.

REALCOOP, s.r.o.

Těšnov 5

110 01 Praha 1

Převzat 16. 8. 2006

a

**Družstevní Asociace České republiky, zájmové sdružení právnických osob**  
se sídlem: Těšnov 5, č.p. 1163, Praha 1, PSČ: 110 00

IČ: 60437324

DIČ: CZ 60437324

jejímž jménem jedná: **ing. Zdeněk Juračka**

zapsané Magistrátem hlavního města Prahy pod registračním číslem 32/93  
bankovní spojení: 8636-011/0100 vedený u KB a.s.

zastoupené na základě příkazní smlouvy  
společností **REALCOOP s.r.o.**, se sídlem v Praze 1, Těšnov 5, č.p. 1163,

IČ: 48592226,

DIČ: CZ48592226

jednající **ing. Josefem Hanuškou**, jednatelem společnosti

bankovní spojení: 51634-011/0100 vedený u KB a.s.

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

**Drážní inspekce**

se sídlem: Praha 1, nábf. L. Svobody 1222/12, PSČ 110 00

IČ: 75009561

DIČ: CZ75009561

jejímž jménem jedná: **ing. Jaroslav Dvořák**, generální inspektor

bankovní spojení: 65921011/0710 ČNB

Není plátcem DPH.

(dále označována jen jako „nájemce“) na straně druhé,

se na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména se zákonem o nájmu a podnájmu nebytových prostor č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků a zákonem č. 40/1964 Sb. (Občanský zákoník) ve znění pozdějších změn a doplňků na této

**nájemní smlouvě:**

## **Článek I. Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel na základě smlouvy, sjednané s vlastníky nemovitosti, vykonává komplexní správu nemovitosti - budovy č.p. 1163, nacházející se na adrese Těšnov 5, Praha 1, PSČ: 110 00 (dále jen "**nemovitost**"), jíž se týká tato smlouva, včetně oprávnění přenechávat nemovitost, její část či jednotlivé nebytové prostory do nájmu právníkům nebo fyzickým osobám.
2. Nájemce dokládá k nájemní smlouvě statut, v němž je uveden předmět činnosti – tento tvoří přílohu č. 1, a osvědčení o registraci u příslušného finančního úřadu – toto tvoří přílohu č. 2.

## **Článek II. Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel tímto dává nájemci do nájmu a nájemce tímto do nájmu přijímá nebytové prostory uvedené na příloze č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“). V této příloze je rovněž uveden výpočet nájemného.
2. Nájemce, jeho zaměstnanci a zákazníci jsou dále oprávněni užívat společné prostory nemovitosti včetně příslušenství pronajímatelem určených pro společné užívání (dále jen „**společné prostory**“).
3. Nájemce není oprávněn ve společných prostorách umísťovat žádné informační cedule, plakáty apod. bez předchozího souhlasu pronajímatele, uděleného formou dodatku k této smlouvě
4. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu výlučně jako kancelářské prostory (dále jen „**účel nájmu**“). K jinému účelu užívání je nájemce povinen si vyžádat předchozí písemný souhlas pronajímatele.

## **Článek III. Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je oprávněn dle svého uvážení provádět údržbu, opravy a rekonstrukce společných prostor a fasády nemovitosti; je přitom povinen brát ohled na provoz nájemce, nájemce je však povinen strpět případné imise (hluk, vibrace, zápach apod.), které se v průběhu těchto činností mohou vyskytnout a není oprávněn požadovat z těchto důvodů slevu z nájemného nebo z plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním prostor.
2. Pronajímatel se zavazuje sdělit nájemci nejméně 10 pracovních dnů předem nutnost větších oprav (s výjimkou havarijních situací), při nichž by mohlo dojít k omezení práv nájemce vyplývajících z této smlouvy.
3. Pronajímatel prohlašuje, že předmětné prostory jsou pojištěny v rámci pojistky celé nemovitosti.
4. Pronajímatel nebo jím pověřené osoby jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou nájemce či osobou jím pověřenou v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly předmětu nájmu či zařízení umístěných na předmětu nájmu, včetně elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, apod. Pronajímatel se zavazuje, že při těchto činnostech bude dbát, aby co nejméně narušoval běžný provoz nájemce. Provozní dobou nájemce se pro účely kontroly rozumí nejméně doba v každý pracovní den od 8,00 do 19,00 hodin, jakož i kterákoliv jiná doba, kdy je nájemce přítomen v předmětu nájmu.

5. Současně je pronajímatel, respektive jím pověřené osoby, oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav. V souvislosti s výše uvedeným bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k prostorám, které jsou předmětem nájmu. Tyto klíče budou uloženy na recepci nemovitosti a budou použity pouze v případě havárie či jiného podobného nebezpečí.

#### **Článek IV. Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu nebo v nemovitosti, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle. Současně je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a dále umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, měření apod., jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto jeho povinností pronajímateli nebo třetím osobám vznikla.
2. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích práv v nemovitosti. Dále se zavazuje v souvislosti s užíváním nemovitosti vyhnout se takovému jednání, kterým by mohlo dojít k ohrožení dobré pověsti pronajímatele, popřípadě ostatních uživatelů nemovitosti.
3. Nájemce se zavazuje, že nebude skladovat ani odkládat materiál, zboží nebo nepotřebné věci ve společných prostorách nemovitosti, na chodníku či komunikaci před nemovitostí apod. Pronajímatel je oprávněn po marné výzvě adresované nájemci odložené věci nechat odstranit na náklady nájemce. Nájemce se zavazuje zaplatit veškeré pokuty a jiné sankce, které by v souvislosti s porušením výše uvedené povinnosti nájemcem mohly požadovat příslušné státní orgány a orgány místní samosprávy.
4. Nájemce bere na vědomí, že objekt pronajímatele je objektem se zvýšeným požárním nebezpečím a zavazuje se, že se podřídí systému řízení, organizace a kontroly požární ochrany pronajímatele. V pronajatých prostorách zajišťuje nájemce péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci a požární ochranu ve smyslu platných obecně závazných předpisů a je odpovědný za dodržování těchto předpisů a za škody, které vzniknou v důsledku jejich porušení. S těmito předpisy nájemce seznamuje své zaměstnance v rámci svých školení. Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorách tak, aby nezavdal svým jednáním příčinu ke vzniku požáru nebo jiné živelné události. Nájemce upozorní pronajímatele na všechny okolnosti, které by mohly vést při jeho činnosti k ohrožení života a zdraví zaměstnanců nájemce, popř. dalších osob, nebo na okolnosti, které by mohly vést k ohrožení provozu nebo ohrožení bezpečného stavu technických zařízení a objektu pronajímatele.
5. Další povinnosti nájemce a pravidla pro užívání předmětu nájmu, společných prostor a nemovitosti jsou stanoveny v provozním řádu (dále jen „**provozní řád**“). Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že se s ním seznámil před podpisem této smlouvy. Nájemce, jeho zaměstnanci a osoby, které se zdržují v nemovitosti s jeho vědomím, jsou povinny provozní řád dodržovat. Pronajímatel je oprávněn provádět v provozním řádu nezbytné změny, které budou sloužit ke zlepšení funkčnosti a provozu nemovitosti, a reflektovat potřeby nájemců a změny technických podmínek pro provoz nemovitosti. Provozní řád tvoří **přílohu č.4** této smlouvy. Součástí této Přílohy č. 4 je Požární řád pro objekt se zvýšeným požárním nebezpečím.
6. Nájemce se zavazuje být pojištěn ode dne účinnosti této smlouvy do dne ukončení platnosti této smlouvy a dále po celou dobu, kdy se bude nájemce zdržovat v předmětu nájmu. Pronajímatel neodpovídá za zničení, odcizení a jakékoliv znehodnocení věcí nájemce nalézajících se na předmětu nájmu. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel není odpovědný

za jakoukoliv škodu nebo zranění způsobené nájemcem na předmětu nájmu klientům nebo zaměstnancům pronajímatele, nájemce anebo třetím osobám.

7. Nájemce se zavazuje zajišťovat na své náklady obvyklé udržování a běžný úklid předmětu nájmu. Obvyklým udržováním se rozumí udržování, které je spojeno s každodenním užíváním předmětu nájmu, bez něhož nelze předmět nájmu využívat pro účely uvedené v této smlouvě. Jedná se zejména o tyto práce: malování včetně opravy omítek, udržování dřevěného obložení stěn, opravy vestavěného nábytku, instalátérské práce až ke stoupačkám, elektroinstalace, nátěrové práce, opravy a výměny vypínačů všech druhů, zásuvek, tlačítek, osvětlovacích těles, oprava a výměna zámků, klik, vložek do zámků, klíčů, zasklení oken, upevnění a výměna prahů, opravy podlahových krytin, ventilace a jiné podobné opravy.
8. Nájemce bere na vědomí, že vnitřní zařízení nebo vybavení těžší než 250 kg/m<sup>2</sup> může v prostorách umístit pouze se souhlasem pronajímatele.
9. Nájemce je povinen odstranit bez prodlení a na své náklady poškození v předmětu nájmu a společných prostorách, která způsobil on nebo osoby zdržující se v těchto prostorách s jeho vědomím. Nesplní-li nájemce navzdory písemné upomínce tento svůj závazek, je pronajímatel oprávněn nechat provést potřebné práce na náklady nájemce.
10. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetím osobám pouze na dobu určitou a jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu.

#### **Článek V.**

##### **Stavební a jiné úpravy, zhodnocení předmětu nájmu**

1. Veškeré úpravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu nájmu, vyžadují výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele, uděleného formou dodatku k této smlouvě. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav včetně předpokládaných výdajů, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je popsána v žádosti nájemce. V takovém případě se nájemce jako stavebník zavazuje splnit veškeré povinnosti vůči stavebnímu úřadu, příp. i další povinnosti, jež stanoví zákon.
2. Souhlasu pronajímatele je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu, tabulky apod.) na nemovitosti nebo předmětu nájmu.
3. Hodlá-li nájemce změnit v předmětu nájmu předmět podnikání a ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití nebytových prostor, je povinen oznámit to pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.

#### **Článek VI.**

##### **Nájemné**

- 1) Nájemce hradí pronajímateli nájemné za pronajaté prostory podle čl. II, odst. 1, ve výši uvedené v **příloze č. 3**.
- 2) Dílčí plnění nájemného bylo dohodnuto k 15. dni měsíce. Tento den je dnem uskutečnění zdanitelného plnění.
- 3) Nájemné stanovené v bodu I tohoto článku nezahrnuje daň z přidané hodnoty. V souladu s ustanovením §56, odst. 4 a 5 zák. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění není k nájemnému stanovenému dle čl. VI, odst. 1 daň z přidané hodnoty uplatněna. V případě, že se nájemce stane plátcem daně z přidané hodnoty, bude k nájemnému připočtena daň z přidané hodnoty ve výši odpovídající platné sazbě daně. Nájemce je povinen sdělit pronajímateli, že se stal plátcem daně z přidané hodnoty a to neprodleně po zjištění této skutečnosti.

- 4) Faktura na nájemné bude ze strany pronajímatele vystavena nejdříve ke dni uskutečnění zdanitelného plnění podle čl. VI, odst. 2, nejpozději do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění.
- 5) Splatnost nájemného je 21 dní ode dne doručení faktury nájemci. Úhradou se rozumí den připsání částky na účet pronajímatele. V případě prodlení s úhradou je pronajímatel oprávněn písemně uplatnit poplatek z prodlení za každý den prodlení ve výši 0,15% z dlužné částky.
- 6) Nájemce je povinen oznámit pronajímateli všechny skutečnosti rozhodné pro stanovení výše nájemného a úhrad za služby.
- 7) Výše nájemného dohodnutá v čl. VI, odst. 1 a uvedená v **příloze č.3** této smlouvy může být každoročně k 1.lednu valorizována o částku odpovídající procentnímu nárůstu spotřebitelských cen za předchozí rok vyhlášeného Českým statistickým úřadem. Případná valorizace bude uplatněna jednostranným písemným oznámením pronajímatele nájemci, které bude doručeno nájemci nejpozději do 31.3.běžného roku, kterého se valorizace nájemného týká.

## **Čl. VII.**

### **Plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostor**

- 1) Nájemce hradí pronajímateli plnění spojená s užíváním nebytových prostor:
  - 1.1 Výčet plnění :
    - dodávky tepla a teplé vody
    - vodné a stočné
    - odvod dešťové vody
    - odvoz komunálního odpadu
    - recepce
    - spotřeba elektrické energie
    - úklid společných prostor.
  - 1.2 Podíl nájemce na plnění bude stanoven v poměru pronajaté plochy k celkové ploše nebytových prostor budovy. K takto stanovenému podílu připadajícího na nájemce bude připočtena 10% přírážka na úhradu režijních nákladů. Postup vyúčtování těchto plnění bude nedílnou součástí faktury (daňového dokladu). Na vyžádání nájemce mu pronajímatel poskytne kopie dodavatelských faktur.
  - 1.3 Stanovení dne uskutečnění u zdanitelných plnění uvedených v čl. VII, odst. 1:1 se bude řídit ustanovením §21 zákona č. 235/2004 Sb. v platném znění :
    - dnem uskutečnění zdanitelného plnění u dodávky tepla a teplé vody bude den, kdy bude zjištěna skutečná spotřeba a u ostatních plnění den kdy bude zjištěna přeúčtovaná částka připadající na nájemce stanovená postupem dle odst. 1.2.
    - úhrada je splatná do 21 dnů ode dne vystavení faktury. Zaplacením se rozumí den připsání částky na účet pronajímatele. V případě prodlení s úhradou je pronajímatel oprávněn uplatnit úrok z prodlení ve výši 0,10% denně z neuhrazené částky.
- 2) Telefonní hovory:
  - 2.1 Dále nájemce hradí:
    - nájemné za přímé linky ve výši 50,- Kč měsíčně za jednu linku
    - nájemné za propůjčené telefonní zařízení ve výši 48,- Kč měsíčně za jeden telefonní přístroj a 144,- Kč za jednu pobočkovou ústřednu
    - výdaje za uskutečněné telefonní hovory prostřednictvím přímé linky
    - výdaje za uskutečněné telefonní hovory prostřednictvím místní telefonní ústředny podle údajů počítače upravené o poměrnou část rozdílů mezi celkovými údaji počítače a částkami fakturovanými podnikem spojů
    - platby za užívání HTS ve výši 170,- Kč za každou přidělenou linku.Daň z přidané hodnoty bude připočtena ve výši odpovídající platné sazbě daně.

Na vyžádání nájemce mu pronajímatel poskytne kopie dodavatelských faktur.

## 2.2 Plnění

- u pronájmu přímých telefonních linek a telefonních přístrojů bylo dohodnuto dílčí plnění k 15.dni měsíce, který je dnem uskutečnění zdanitelného plnění,
  - u telefonních hovorů je datem uskutečnění zdanitelného plnění den, kdy bude zjištěna přeúčtovávaná částka připadající na nájemce za předchozí měsíc.
- 2.3 Úhrada je splatná do 21 dnů ode dne vystavení faktury. Zaplacením se rozumí den připsání částky na účet pronajímatele. V případě prodlení s úhradou je pronajímatel oprávněn uplatnit úrok z prodlení ve výši 0,15% denně z neuhrazené částky.
- 2.4 Nájemce bere na vědomí, že při poskytnutí linky k provozu internetu je doba výpovědní lhůty u společnosti Telecom 30 dní. V případě, že nájemce neoznámí pronajímateli datum ukončení provozu linky nejméně 40 dní před tímto datem, a společností Telecom budou uplatněny sankce, veškeré náklady včetně případných sankcí je povinen uhradit pronajímateli.

## Článek VIII.

### Doba trvání smlouvy

1. Smlouva o nájmu nebytových prostor se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 16.2.2007 a s výpovědní lhůtou 12 měsíců. V případě závažného porušení smlouvy z důvodů uvedených v §9, odst. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Sb. mohou pronajímatel i nájemce smlouvu písemně vypovědět – v těchto případech činí výpovědní lhůta 1 měsíc.
2. Nájem zaniká:
  - a) z důvodů uvedených v §14, odst. a) a b) zákona č. 116/1990 Sb.  
Dále zaniká :
  - b) jestliže nájemce nezaplatí v plné výši měsíční splátku nájemného podle čl. VI., popř. úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostor podle čl. VII. této smlouvy ani do konce kalendářního měsíce následujícího po měsíci, za který mělo být podle této smlouvy placeno,
  - c) jestliže nájemce nepřevezme předmět nájmu do pátého dne po vzniku nájmu.
3. Nájemce je povinen po skončení nájemního vztahu předat předmět nájmu pronajímateli po odstranění veškerých změn a stavebních či jiných úprav, které provedl na předmětu nájmu, ať už se souhlasem nebo bez souhlasu pronajímatele, neoznámí-li pronajímatel nájemci, že trvá na zachování těchto změn či úprav na předmětu nájmu, a to při zohlednění běžného opotřebení, vyklizený od veškerých movitých věcí, uklizený, a to nejpozději ke dni ukončení této smlouvy. Nájemce tímto zmocňuje pronajímatele vyklidit po uplynutí 10 dnů ode dne ukončení této smlouvy předmět nájmu a veškeré movité věci nacházející se na předmětu nájmu uschovat, to vše na náklady nájemce.
4. O zpětném převzetí předmětu nájmu bude sepsán mezi smluvními stranami protokol. Pokud nájemce nevyvine potřebnou součinnost při zpětném převzetí předmětu nájmu, je pronajímatel oprávněn tyto prostory převzít sám za účasti nezávislých svědků a o tomto převzetí a případných škodách na předmětu nájmu sepsat protokol.

## Článek IX.

### Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud v ní nejsou výslovně uvedeny, se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., (o nájmu a podnájmu nebytových prostor), v platném znění, zákonem č. 40/1964 Sb. (Občanský zákoník) ve znění pozdějších změn a doplňků a dalšími obecně závaznými právními předpisy platnými na území České republiky.
2. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit písemně formou dodatku k této smlouvě.

3. Smluvní pokuty uvedené v této smlouvě jsou splatné do 7 dnů ode dne doručení písemné výzvy nájemci.
4. Vznikem povinnosti hradit smluvní pokutu v důsledku porušení ustanovení této smlouvy kteroukoliv ze smluvních stran, není dotčen nárok na náhradu škody. Náhrada škody není výší smluvní pokuty omezena a smluvní pokuta se na náhradu škody nezapočítává.
5. Ustanovení týkající se smluvních pokut a náhrady škody zůstávají platná a účinná i po odstoupení od této smlouvy kteroukoliv ze smluvních stran.
6. Smluvní strany prohlašují, že výše smluvních pokut uvedených v této smlouvě jsou přiměřené.
7. Strany této smlouvy se dohodly, že nájemné, plnění poskytované v souvislosti s užíváním prostor nebo jiná pohledávka pronajímatele za nájemcem dle této smlouvy nejsou pohledávkami, které by bylo možno započíst oproti jiné pohledávce nájemce za pronajímatelem jednostranným právním úkonem nájemce, tedy bez dohody obou účastníků této smlouvy.
8. Nájemce je oprávněn své pohledávky, svá práva a své povinnosti vyplývající z této smlouvy postoupit na třetí osobu jen se souhlasem pronajímatele.
9. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany této smlouvy se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného a úmyslu obou smluvních stran v den uzavření této smlouvy.
10. Smluvní strany se zavazují, že případné spory vzniklé z této smlouvy budou přednostně řešit smírnou cestou. Pokud tímto způsobem nebudou spory vyřešeny, je kterákoliv smluvní strana této smlouvy oprávněna obrátit se na věcně a místně příslušný soud.
11. Veškerá oznámení učiněna na základě této smlouvy budou učiněna písemnou formou a doručena na níže uvedené adresy stran (a) doporučeným dopisem nebo (b) kurýrem s doručovacími poplatky uhrazenými předem nebo (c) osobně oproti písemnému potvrzení o převzetí a budou považována za doručené
  - a) okamžikem jejich přijetí nebo odmítnutí přijetí adresátem; nebo
  - b) dnem jejich uložení na poště, v případě, že si adresát zásilku nevyzvedne; nebo
  - c) dnem, kdy se zásilka vrátí jako nedoručená z důvodů, že se adresát odstěhoval nebo je na uvedené adrese neznámý.

Adresy pro doručování:

(a) V případě pronajímatele :

**REALCOOP s.r.o.**  
**Těšnov 5**  
**110 00 Praha 1**

(b) V případě nájemce :

**Drážní inspekce**  
**Těšnov 5**  
**110 00 Praha 1**

Smluvní strany se dohodly, že změnu adresy k doručování pro účely této smlouvy jsou oprávněni provést pouze písemným oznámením doručeným druhé smluvní straně.

12. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, přičemž každá ze stran obdrží po jednom z nich.
13. Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že se seznámily s jejím obsahem, že vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, a že tato smlouva nebyla podepsána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují zdola své vlastnoruční podpisy, resp. podpisy svých oprávněných zástupců.

V Praze dne 15. srpna 2006

za pronajímatele:



dnatel

**REALCOOP, s. r. o.**

Praha 1, Těšnov 5

PSČ 110 01 ①

V Praze dne

**15 -08- 2006**



ing. Jaroslav Dvořák  
generální inspektor



**Přílohy, které tvoří nedílnou součást této smlouvy:**

1. Statut
2. Osvědčení o registraci k daním nájemce
3. Přehled pronajatých ploch a výpočet nájemného
4. Provozní řád včetně požárního řádu



ke smlouvě o nájmu nebytových prostor v domě čp. 1163, Těšnov 5, Praha 1**Drážní inspekce**

nájemce

*Účtované prostory :***4. patro zadní trakt**

- chodba, soc. zařízení - 44,65 m<sup>2</sup>
- kanceláře č. 431 – 439 - 281,26 m<sup>2</sup>

**5. patro zadní trakt**

- chodba, soc. zařízení - 44,65 m<sup>2</sup>
- kanceláře č. 531 – 541 - 281,26 m<sup>2</sup>

*Účtované prostory :*

- kanceláře č. 431-439, 531-541 - 562,52 m<sup>2</sup>
- 4 parkovací stání

*Výpočet :*

- kanceláře (562,52 m<sup>2</sup> á 3.500,- Kč) = 1.968.820,- Kč
- parkovací místa (4 á 18.000,- Kč) = 72.000,- Kč

---

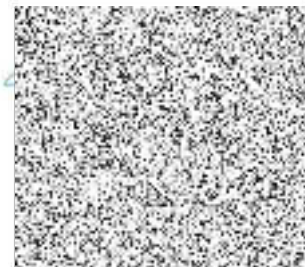
**c e l k e m** = 2.040.820,- Kč
**roční nájemné** = 2.040.820,- Kč**měsíční nájemné (od 1.3.2007)** = 170.069,- Kč**nájemné za únor 2007 (16. – 28.2.2007)** = 85.034,- Kč

V Praze dne 15. srpna 2006

V Praze dne

za pronajímatele:

za nájemce:

ing. Jaroslav Dvořák  
generální inspektor**REALCOOP, s. r. o.**

Praha 1, Těšnov 5

PSČ 110 01    ①

**PROVOZNÍ ŘÁD**

objekt Těšnov 5/1163, Praha I

**1 Základní údaje o budově**

- 1.1 **Majitelé budovy:** -Družstevní asociace ČR  
Těšnov 5,čp. 1163  
110 01 Praha I  
-Coopunia  
Těšnov 5,čp. 1163  
110 01 Praha I
- 1.2 **Správce budovy:**  
Na základě smlouvy o zajištění správy nemovitého majetku a plné moci ze dne 29.1.2001 je správou budovy pověřen REALCOOP s.r.o. Těšnov 5/1163, Praha I (dále jen Realcoop).
- 1.3 **Členění budovy:**  
Budova je členěna do dvou traktů: - přední trakt (dále jen PT) o 7 podlažích  
(6 nadzemních)  
- zadní trakt (dále jen ZT) o 6 podlažích  
(5 nadzemních)

**1.4 Telefonní spojení**

Budova je vybavena telefonním pobočkovým zařízením „Tenovis Integral 55“, které má

- 256 analogových poboček
- 32 digitálních poboček.

Umožňuje:

- přímé spojení s účastníkem v budově (pokud volající nezná č. linky volaného, zajistí recepcce)
- připojení faxu
- podání detailních informací o odešlých hovorech na jednotlivých linkách (volané číslo a čas a doba hovoru); tyto informace jsou podávány pouze na vyžádání vedoucích pracovníků a za úplatu
- zapojení linky ISDN 30: Č. Telecom 224 805 xxx; Pragonet 236 043 xxx

***Důležitá telefonní čísla (mimo budovu dále viz PPS – požární poplachové směrnice):***

Hlášení požáru	150
Záchranná lékař. služba	155
Policie	158
Policie Benediktská	261489210, 974851710
Poruchy na el. síti	224915151
Poruchy na vodovod.síti	267310543, 840111112
Poruchy - plyn	1239

*Přímo podaná hlášení jsou pracovníci povinni sdělit Realcoopu.*

***Vnitřní spojení:***

Recepcce	111,120
Údržba	139
Realcoop	232,233

Změny účastníků u vnitřních telefonních linek je třeba hlásit Realcoopu, který vydává a aktualizuje vnitřní telefonní seznam.

## 2. Vymezení některých pojmů:

Organizace	= všechny firmy se sídlem v budově
Pracovníci	= zaměstnanci firem se sídlem v této budově
Vedoucí pracovníci	= vedoucí pracovníci organizací sídlících v budově, oprávnění k nepřetržitému vstupu do budovy
Funkcionáři	= členové představenstev a kontrolních komisí
Hosté	= osoby, které navštívily v budově sídlící organizace nebo jejich pracovníky

## 3. Vstup do budovy

### 3.1 **Pracovní doba v budově**

Za pracovní dobu se považuje doba od 6.00 do 20.00 hod. v pracovních dnech. V tuto dobu obsluha recepcce odemká (zamyká) přístupové dveře do jednotlivých traktů a pater budovy.

Potřebu přístupu (mimo pracovníků uvedených v bodě 3.3.1) do budovy či pobytu v budově mimo tuto dobu je třeba předem nahlásit písemně Realcoopu, který po odsouhlasení zajistí informovanost recepcce.

### 3.2 **Vstup do budovy**

Vstup pro osoby je do budovy zajištěn z pasáže, spojující ulici Těšnov a Biskupský dvůr přes recepci v přízemí budovy. Pracovníci a funkcionáři se při vstupu do budovy prokáží v recepci průkazkou.

### 3.3 **Průkazky ke vstupu, evidence návštěv**

Průkazky ke vstupu do budovy zajišťuje Realcoop s.r.o. a svým funkcionářům a pracovníkům je předávají organizace. Ty rovněž odpovídají za vrácení průkazky v případě skončení funkce či pracovního poměru.

#### 3.3.1 *Průkazky opravňující k nepřetržitému vstupu do budovy (s modrým pruhem)*

Vydává Realcoop vedoucím pracovníkům organizací na základě odůvodněných požadavků organizací.

#### 3.3.2 *Průkazky opravňující ke vstupu do budovy v pracovní době*

Obdrží funkcionáři a všichni ostatní pracovníci.

#### 3.3.3 *Evidence hostů*

Před vpuštěním do budovy je recepcce povinna zapsat do knihy návštěv údaje o totožnosti hosta na základě jím předloženého průkazu, čas příchodu a jméno organizace a navštíveného pracovníka. Při odchodu z budovy se host v recepci odhlásí. Pokud host odmítne předložit průkaz totožnosti, bude do budovy vpuštěn jen v doprovodu pracovníka navštívené firmy.

Vstup hostů do ubytovacího zařízení (Penzion Unie) se řídí zvláštním předpisem. Pokud jsou hostem děti, je jejich pohyb po budově povolen pouze v doprovodu dospělých, kteří za jejich chování zodpovídají.

### 3.4 **Hospodářský vstup**

Hospodářský vstup je zajištěn přímo z ulice Těšnov a slouží jako příjezd ke garážím a na dvůr pro zásobování, odvoz odpadu apod. Průchod osob je zakázán.

Krátkodobý vjezd (nepřesahující 30 min.) na dvůr umožní na požádání recepcce, na delší dobu po předchozím dojednání Realcoop.

- 3.5 **Přístup na pracoviště**  
Každý pracovník má převzatý klíč od své kanceláře, který má u sebe po dobu trvání pracovního poměru v organizaci sídlící v budově. Za tento klíč odpovídá a jeho ztrátu je povinen ihned nahlásit Realcoopu. Jejich přidělování je nepřipustné.  
Organizace, která má vlastní zámky od pronajatých prostor, předá 1x náhradní klíče v zapečetěné obálce do recepce.
- 3.6. **Skončení práce a odchod z budovy**  
Po skončení práce jsou pracovníci povinni uložit písemnosti do skříně, zabezpečit majetek a vypnout el. spotřebiče.
4. **Parkování vozidel**  
**Garáže a dvůr**  
Vjezd a parkování v garážích je povoleno pouze organizacím, majícím v budově pronajatá parkovací místa. V mimořádných případech pouze se souhlasem Realcoopu.
5. **Vybavení a provoz budov**
- 5.1 **Výtahy**  
V budově je zabudován oběžný výtah (páternoster), sloužící pro přepravu osob. Tímto výtahem je z bezpečnostních důvodů zakázáno přepravovat (kromě osobních věcí), jakékoliv předměty. Dále jsou v objektu osobní výtah proti oběžnému výtahu a osobní výtah v zadním traktu, nákladní výtah z garáží do suterénu-skladů, sloužící pro zásobování, a nákladní výtah ze dvora do suterénu-kotelny.  
Výtahem se smí přepravovat osoby nebo náklady nepřesahující povolené zatížení. S výtahem je nutno zacházet šetrně a řídit se pokyny, umístěnými v kabině výtahů. Nákladní výtahy lze používat pouze se souhlasem Realcoopu.
- 5.2 **Chodby**  
Na chodbách *není dovoleno odstavovat nábytek a jiná zařízení* s výjimkou chladniček. Zejména je zakázáno cokoli odstavovat před rozvodné skříně a hydranty.
- 5.3 **Zasedací místnost** (kapacita cca 30 osob)  
Zasedací místnost v 1.patře je za úplatu k dispozici pro pořádání pracovních, kulturních a společenských akcí všem nájemcům v budově. Provoz zasedací místnosti je omezen od 7.00 hod. do 19.00 hod., pro externí organizace pouze v pracovní dny od 8.00 hod. do 16.00 hod.  
Klíče od místností vydává Realcoop. Pracovník, který převzal klíče, rovněž odpovídá za předání místnosti v takovém stavu, v jakém ji převzal.
- 5.4 **Kongresové centrum** (kapacita cca 80 osob)  
Kongresové centrum je umístěno v suterénu budovy a vybaveno audio a video technikou včetně tlumočnických kabin. Pro možnost občerstvení je vybaveno kuchyňkou. Provoz je možný i v mimopracovní době a o sobotách a nedělích. Informace o cenách pronájmu poskytnete a provoz zajišťuje Realcoop.
- 5.5 **Jídlna**  
Je umístěna v přízemí předního traktu a umožňuje stravování všech pracovníků v budově.

## 6. Čistota a pořádek

### 6.1 Úklid

Úklid pronajatých prostor provádí nájemci na svůj náklad.

### 6.2 Odpadky

Odpadky se odkládají do košů na odpad, které jsou umístěny v kancelářích. Obsah popelníků je nutno bezpodmínečně vysypávat do kovových popelníků umístěných ve vymezeném prostoru nebo nechat k vysypání uklízeče (nevysypávat do košů!). Je přísně zakázáno odhazování dámských hygienických prostředků do záchodových mís, tyto patří do košů na odpadky v umývárkách. Jinak dochází k ucpávání odpadu a tím k vyřazování soc. zařízení z provozu. Z téhož důvodu je zakázáno vylévat kávovou sedlinu do umyvadel.

Odvoz odpadků je smluvně zajištěn pro běžnou potřebu budovy. Pokud u některé organizace dojde k jednorázovému zvýšení množství odpadu (např. nábytkové kartony, vyměněné koberce, krabice apod.), nelze tímto přepřloňovat kontejnery, ale organizace je povinna zajistit jeho samostatný odvoz na své náklady. Odkládání jakéhokoli odpadu volně na dvoře, v suterénních prostorách nebo jinde po budově je zakázáno.

### 6.3 Zákaz kouření

Na základě zákona č. 379/2005 Sb. o opatřeních k ochraně před škodami působenými tabákovými výrobky, alkoholem a jinými návykovými látkami a o změně souvisejících zákonů je s účinností od 1.1.2006 ve všech společných prostorách (chodby, schodiště, výtahy, zasedací místnosti, sociální zařízení, celý suterén budovy apod..) zakázáno kouřit. Oznámení o tomto zákazu umístěné na vstupu do budovy jsou povinni respektovat všichni uživatelé pronajatých prostor. V případě nerespektování tohoto zákazu je správce objektu oprávněn požádat Městskou policii nebo Policii České republiky o zákrok. Pokud nájemce popř. jeho zaměstnanec poruší tento zákaz a za toto zjištěné porušení zákazu bude správci objektu vnějším kontrolním orgánem uložena pokuta dle výše uvedeného zákona, je povinen původce pokuty uhradit správci tuto sankci v plné výši. Ke kouření je vyhrazen prostor v přízemí zadního traktu objektu.

Otázku zákazu kouření na pracovištích v pronajatých prostorách si upraví nájemce samostatným rozhodnutím v souladu s příslušnými ustanoveními Zákoníku práce. Popel a cigaretové nedopalky patří výhradně do nehořlavých popelníků.

### 6.4 Vylepování a umístování informačních tabulí

Je zakázáno umísťovat informační tabule a tiskoviny ve společných prostorách bez souhlasu správce budovy. Bez souhlasu správce budovy nelze měnit nebo upravovat vnější vzhled výzdoby oken.

## 7. Služby poskytované Realcoopem

Realcoop kromě povinností vyplývajících ze správy budovy zajišťuje pro nájemce za úplatu tyto služby:

- pronájem zasedací místnosti a Kongresového centra
- osobní dopravu a přepravu menších nákladů
- údržbářské práce nad rámec povinností majitele budovy

## 8. Organizační opatření

Vedoucí pracovníci organizací sídlících v budově jsou povinni zajistit


- seznámení všech pracovníků s tímto provozním řádem a jeho přílohou- Požárním řádem budovy

- hlášení organizačních změn, které se týkají přemístění jednotlivých pracovníků do jiných kancelářských místností v budově a nástupů a výstupů pracovníků, a to z důvodu zajištění plynulého chodu recepce, telefonní ústředny, apod.

**Tento provozní řád je platný od 1.1. 2006**

Příloha: Požární řád budovy



 jednatel

**REALCOOP, s. r. o.**

Praha 1, Těšnov 5

PSČ 110 01    ①

Požární řád upravuje základní zásady zabezpečování požární ochrany objektu.

## Požární řád objektu

### I.

#### *Stručný popis činnosti a charakteristika požárního nebezpečí*

Požární řád je platný pro objekt REALCOOP s.r.o., Těšnov 5 a je vypracován v souladu s § 15 odst. 1 zákona ČNR č. 133/85 Sb. o požární ochraně a § 31 vyhlášky MV č. 246/2001 Sb.

Objekt má 7 nadzemních a 1 podzemní podlaží.

Objekt je postaven z klasických stavebních materiálů - nosné i nenosné stavební konstrukce objektu jsou nehořlavé - žebet. nosné konstrukce, obvodový plášť zděný z cihel, vnitřní stěny - nosné: zděné z cihel, nenosné příčky z cihel příčkových.

Stropy žebet. konstrukce - překlady, žebrový - armovaný.

Jednotlivé administrativní a jiné nájemní prostory jsou situovány do 1 - 7 nadzemního podlaží, v prvním nadzemním podlaží - přízemí je situován vstup do objektu, v 7 nadzemním podlaží je situován ubytovací prostor.

V prvním podzemním podlaží objektu je kongresové centrum (samostatný požární řád), sklad, technologické a technické zázemí objektu..

### II.

#### *Požárně technické charakteristiky - nejvýše přípustné množství látek*

Ve smyslu zákona o PO je objekt začleněn do kategorie činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím (§ 4 zákona ČNR č. 133/85 Sb. o požární ochraně).

Za provozované činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím se považují činnosti:

- písmeno e): ve kterých se vyskytuje nahodilé požární zatížení  $120 \text{ kg.m}^{-2}$  a vyšší .
- písmeno j): u kterých nejsou běžné podmínky pro zásah  
(§ 18, písm. e): v objektech a zařízeních administrativních ...provozů...o 4 a více nadzemních podlažích, pokud tyto objekty nemají zřízeny chráněné únikové cesty

Požární nebezpečí spočívá zejména při provozu elektrických a tepelných spotřebičů, při neodborných zásazích do elektrické instalace, používání otevřeného ohně, kouření, při manipulaci s hořlavými kapalinami apod.

Další možností vzniku požáru je technologická závada na motorových vozidlech parkujících v prostoru dvora resp. v objektu garáží.

Vzniku požáru lze zabránit důsledným dodržováním požadavků PO uvedených v tomto požárním řádu.

### III.

#### *Stanovení podmínek požární bezpečnosti*

- **je zakázáno** znemožňovat přístupy k hasební technice, uzávěrům vody a hlavnímu vypínači el. energie
- **je zakázáno** jakýmkoliv způsobem snižovat průchodnost únikových cest a komunikací
- **je zakázáno** poškozovat resp. zneužívat hasební zařízení (požární hydranty, přenosné hasicí přístroje apod.)
- **je zakázáno** ponechávat zapnuté přenosné elektrické spotřebiče bez dozoru
- v celém prostoru objektu musí být dodržovány volné průchody a hasební prostředky nesmí být zastavovány

- skladování jakéhokoli materiálu, který nesouvisí s provozem pracovišť se zvýšeným požárním nebezpečím je zakázáno
  - před odchodem z pracoviště se zvýšeným požárním nebezpečím musí být odpojeny všechny elektrické spotřebiče od el. sítě vytažením přívodního vodiče ze zásuvky
  - osvětlovací tělesa musí být opatřena neporušenými ochrannými kryty
  - zákaz používání přenosných tepelných spotřebičů
  - při odchodu z pracoviště se zvýšeným požárním nebezpečím je pracovník povinen zajistit vypnutí el. proudu,
  - hlavní uzávěry na technologických zařízeních musí být viditelně označeny a trvale přístupné
  - veškeré elektrické zařízení musí být provedeno podle příslušných předpisů
    - provizoria jakéhokoli druhu jsou zakázána
    - opravy a údržbu směji provádět pouze osoby k tomu určené a s příslušným oprávněním
  - provádět 1 x za šest měsíců preventivní požární prohlídku objektu se zápisem do požární knihy (provádí pronajímatel)
  - objekt musí být vybaven odpovídajícím množstvím a typem provozuschopných hasicích přístrojů
  - při odchodu z pracovišť v objektu je zaměstnanec povinen zajistit vypnutí el. proudu -
- pracoviště musí být ponecháno v požárně nezávadném stavu.**

#### IV.

### *Vymezení oprávnění a povinností osob Stanovení podmínek pro bezpečný pobyt a pohyb osob*

- všechny osoby přítomné v objektu musí být vyrozuměny o požáru a požádány, aby odešly do bezpečí po označených únikových cestách. Všechny evakuované je nutno požádat, aby zachovali klid a rozvahu
  - je nutno otevřít otvory pro odvod kouře a tepla
  - do příjezdu hasičů je nutno uskutečňovat prvotní požární zásah - každý zaměstnanec objektu se má podle svých schopností a možností podílet na záchranných, evakuačních a hasebních pracích
  - evakuované předměty a vybavení se nesmí ukládat na únikových komunikacích a na přístupových cestách určených pro evakuaci osob a pro jednotky požární ochrany
  - evakuované předměty by měly být pod trvalým dohledem
  - po příjezdu jednotky požární ochrany musí být velitel zásahu informován o současné situaci a má mu být předán generální klíč resp. klíče od uzamčených prostor objektu.
  - podle svých sil a schopností učinit opatření k záchraně osob a k zamezení šíření požáru
  - vyhlásit požární poplach a přivolat požární jednotku podle poplachových směrnic
  - zabezpečit, aby každý požár byl neprodleně nahlášen ohlašovně požárů Hasičského záchranného sboru kraje / hl. m. Prahy
  - při zjištění požární závady ji neprodleně ohlásit na sekretariát jednatele Realcoopu k zabezpečení jejího odstranění
  - při známkách hrozící havárie ihned uzavřít hlavní uzávěr vody do objektu a dle situace vypnout přívod dodávky el. energie
  - okamžitý zásah pomocí prostředků požární ochrany (přenosné hasicí přístroje, hydranty apod.) provede preventivní požární hlídka, příp. kterýkoliv zaměstnanec přítomný v objektu
  - po příjezdu jednotky požární ochrany informuje velitele zásahu odpovědný zaměstnanec o provedených opatřeních
  - ostatní zaměstnanci jsou povinni v součinnosti s členy preventivní požární hlídky provést dle jejich sil a možností všechna nezbytná opatření k lokalizaci a likvidaci požáru a to ještě před příjezdem jednotky požární ochrany.
- V případě zranění poskytnou resp. zajistí první pomoc zraněným.

Za dodržování požárního řádu odpovídá: **ing. Josef Hanuška**, který je povinen s tímto požárním řádem seznámit všechny podřízené zaměstnance a nájemce .

Nedílnou přílohou tohoto řádu je seznam členů požární hlídky ve složení p. Milan Klimek a pí. Soňa Peřínková, zaměstnanci Realcoopu.



V.

***Jméno a příjmení nájemce – Drážní inspekce (ing. Jaroslav Dvořák)***

**Za pracoviště odpovídá: NÁJEMCE**

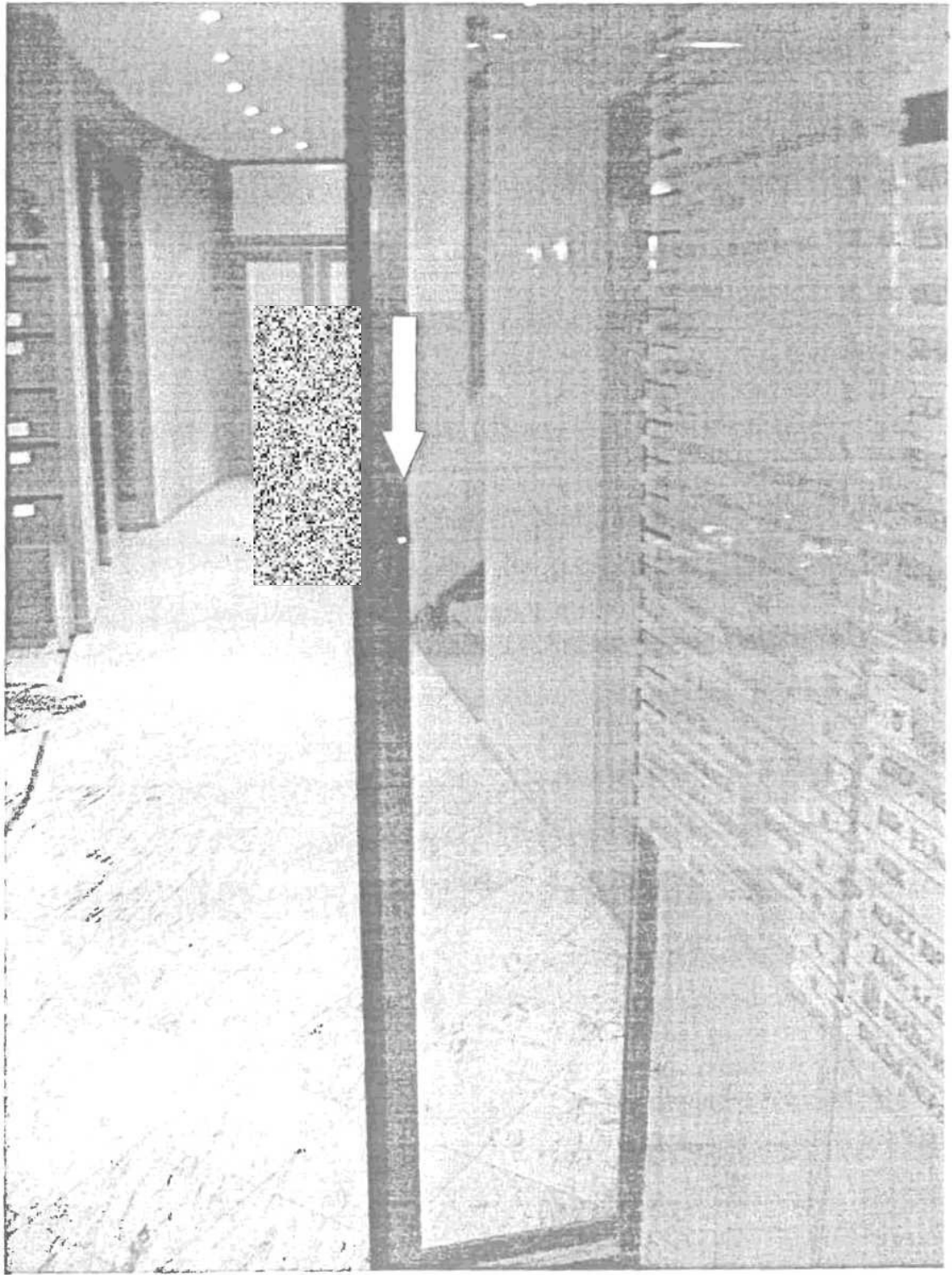
pod



Zpracoval :  odborně způsobilá osoba v PO a BOZP

Schválil : **Ing. Josef HANUŠKA - jednatel REALCOOP s.r.o. - v. r.**

Účinnost : od 1.1.2006



**Dodatek č. 1  
k Provoznímu řádu objektu Těšnov 5/1163, Praha 1**

- I. S účinností od 8.12.2008 je vstup do objektu řízen prostřednictvím čipových karet. Na základě toho se s účinností k 7.12.2008 ruší stávající znění čl. 3, odst. 3.2 a 3.3.
- II. S účinností od 8.12.2008 je toto znění nahrazeno následujícím:
- 3.2 Vstup do budovy**  
Vstup pro osoby je do budovy zajištěn z pasáže, spojující ulici Těšnov a Biskupský dvůr přes recepci v přízemí budovy. Pracovníci a funkcionáři nájemců vstupují do objektu pomocí vstupní čipové karty. V případě pochyby o totožnosti příchozího se na požádání recepčního při vstupu do budovy prokáží v recepci průkazkou.
- 3.3 Čipové karty, průkazky ke vstupu, evidence návštěv**  
Čipové karty a průkazky ke vstupu do budovy zajišťuje Realcoop s.r.o. na základě požadavku nájemce a svým funkcionářům a pracovníkům je předávají nájemci. Ti rovněž odpovídají za vrácení čipové karty a průkazky v případě skončení funkce či pracovního poměru. Rovněž odpovídají za případné zneužití vydané karty. V případě ztráty čipové karty je nájemce povinen neprodleně informovat správce objektu a ten zablokuje kartu v řídicím systému vstupu.
- 3.3.1 Průkazky opravňující k nepřetržitému vstupu do budovy (s modrým pruhem)**  
Vydává Realcoop vedoucím pracovníkům nájemců na základě jejich odůvodněných požadavků.
- 3.3.2 Průkazky opravňující ke vstupu do budovy v pracovní době**  
Obdrží funkcionáři a všichni ostatní pracovníci nájemců.
- 3.3.3 Evidence hostů**  
Před vpuštěním do budovy je recepce povinna zapsat do knihy návštěv údaje o totožnosti hosta na základě jím předloženého průkazu, čas příchodu a jméno organizace a navštíveného pracovníka. Při odchodu z budovy se host v recepci odhlásí. Pokud host odmítne předložit průkaz totožnosti, bude do budovy vpuštěn jen v doprovodu pracovníka navštívené firmy, popř. nebude do budovy vpuštěn.  
Vstup hostů do ubytovacího zařízení (Penzion Unie) se řídí stejným režimem. Pokud jsou hostem děti, je jejich pohyb po budově povolen pouze v doprovodu dospělých, kteří za jejich chování zodpovídají.

V Praze dne 3.12.2008

Štef Hrašuska  
jednatel

**REALCOOP, s. r. o.**  
Praha 1, Těšnov 5  
PSČ 110 01 ①

## D o d a t e k č. 1

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor v domě č.p. 1163/5 v Praze 1, ul. Těšnov, uzavřené dne 15.8.2006  
mezi

**Coopunií, zájmovým sdružením právnických osob**

se sídlem: Těšnov 5, č.p. 1163, Praha 1, PSČ: 110 00

**IČ: 60437863**

**DIČ: CZ 60437863**

jejímž jménem jedná: **ing. Ferdinand Černý**

zapsané Magistrátem hlavního města Prahy pod registračním číslem 45/93

bankovní spojení: 578930693/0300 vedený u ČSOB a.s.

a

**Družstevní Asociací České republiky, zájmovým sdružením právnických osob**

se sídlem: Těšnov 5, č.p. 1163, Praha 1, PSČ: 110 00

**IČ: 60437324**

**DIČ: CZ 60437324**

jejímž jménem jedná: **ing. Zdeněk Juračka**

zapsané Magistrátem hlavního města Prahy pod registračním číslem 32/93

bankovní spojení: 8636-011/0100 vedený u KB a.s.

zastoupenými na základě příkazní smlouvy

společností **REALCOOP, s.r.o.**, se sídlem v Praze 1, Těšnov 5, č.p. 1163,

**IČ: 48592226,**

**DIČ: CZ48592226**

jednající **ing. Josefem Hanuškou**, jednatelem společnosti

bankovní spojení: 51634-011/0100 vedený u KB a.s.

(dále jen „**pronajímatel**“) na straně jedné

a

**Dražní inspekci**

se sídlem: Praha 1, Těšnov 1163/5, PSČ 110 00

**IČ: 75009561**

**DIČ: CZ75009561**

jejímž jménem jedná: **Mgr. Roman Šigut**, generální inspektor

bankovní spojení: 65921011/0710 ČNB

Není plátcem DPH.

(dále označována jen jako „**nájemce**“) na straně druhé.

Nájemce oznámil pronajímateli dopisem ze dne 7.3.2007, Čj. 5-178/2007/DI změnu sídla. Na základě tohoto oznámení se mění záhlaví smlouvy o nájmu na straně nájemce takto

**Dražní inspekce**

se sídlem: Praha 1, Těšnov 1163/5, PSČ 110 00

**IČ: 75009561**

**DIČ: CZ75009561**

jejímž jménem jedná: **Mgr. Roman Šigut**, generální inspektor

bankovní spojení: 65921011/0710 ČNB

Není plátcem DPH.

V Praze dne 13. března 2007

za pronajímatele:



Mgr. Josef Hanuška  
jednatel

**REALCOOP, s. r. o.**

Praha 1, Těšnov 5

PSČ 110 01 ①

Příloha :

Dopis nájemce ze dne 7.3.2007

V Praze dne 16. března 2007

za nájemce:



Mgr. R.  
generál



## Dodatek č. 2

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor v domě č.p. 1163/5 v Praze 1, ul. Těšnov,  
uzavřené dne 15. 8. 2006

mezi

**Coopunii, zájmovým sdružením právnických osob**

se sídlem: Těšnov 5, č.p. 1163, Praha 1, PSČ: 110 00

**IČ: 60437863**

**DIČ: CZ 60437863**

jejímž jménem jedná: Ing. Ferdinand Černý

zapsané Magistrátem hlavního města Prahy pod registračním číslem 45/93

bankovní spojení: 578930693/0300 vedený u ČSOB a.s.

a

**Družstevní asociací České republiky, zájmovým sdružením právnických osob**

se sídlem: Těšnov 5, č.p. 1163, Praha 1, PSČ: 110 00

**IČ: 60437324**

**DIČ: CZ 60437324**

jejímž jménem jedná: Ing. Zdeněk Juračka

zapsané Magistrátem hlavního města Prahy pod registračním číslem 32/93

bankovní spojení: 8636-011/0100 vedený u KB a.s.

zastoupenými na základě příkazní smlouvy

společností **REALCOOP, s. r. o.**, se sídlem v Praze 1, Těšnov 5, č.p. 1163,

**IČ: 48592226**

**DIČ: CZ 48592226**

jejímž jménem jedná: Bc. Jaroslav Stloukal, jednatel společnosti

bankovní spojení: 51634-011/0100 vedený u KB a.s.

(dále jen „**pronajímatel**“) na straně jedné

a

**ČR – Drážní inspekci**

se sídlem: Praha 1, Těšnov 1163/5, PSČ: 110 00

**IČ: 75009561**

**DIČ: CZ 75009561**

jejímž jménem jedná: Mgr. Roman Šigut, generální inspektor

bankovní spojení: 65921011/0710 ČNB

Není plátcem DPH

(dále jen „**nájemce**“) na straně druhé

**Příloha č. 3 se upravuje tak, že původní znění se nahrazuje takto:**

**PŘEHLED PRONAJATÝCH PLOCH A VÝPOČET NÁJEMNÉHO**  
objekt Těšnov 5/1163, Praha 1

Nájemce: **ČR – Drážní inspekce**

Účtované prostory :

**4. patro zadní trakt**

- chodba, soc. zařízení - 44,65 m<sup>2</sup>  
- kanceláře č. 431 – 439 - 281,26 m<sup>2</sup>

**5. patro zadní trakt**

- chodba, soc. Zařízení - 44,65 m<sup>2</sup>  
- kanceláře č. 531 – 541 - 281,26 m<sup>2</sup>

Účtované prostory:

- kanceláře č. 431-439, 531-541 - 562,52 m<sup>2</sup>  
- 4 parkovací stání

Výpočet :

- kanceláře (562,52 m<sup>2</sup> á 3.100,- Kč/m<sup>2</sup>/rok) = 1.743.812,- Kč  
- parkovací místa (4 á 18.000,- Kč/rok) = 72.000,- Kč

---

celkem = 1.815.812,- Kč

**roční nájemné (od 1.1.2013) = 1.815.812,- Kč**

**měsíční nájemné (od 1.1.2013) = 151.317,67 Kč**

Sleva na nájemném činí 11%.

**Platí pouze za podmínky jednorázové platby předem na celý kalendářní rok.**

**V Praze dne 19. 12. 2012**

za pronajímatele:

**REALCOOP,**

Praha 1, Těšnov

PSČ 110 00



(razítko a podpis)  
Bc. Jaroslav Stloukal  
jednatel Realcoop, s. r. o.

za nájemce:



generální inspektor Drážní inspekce  
Těšnov 5  
110 00 Praha 1  
IČ: 75009561

Ing. Jan Kučera  
zástupce generálního inspektora  
Drážní inspekce



9-11-2015

4235

### Dodatek č. 3

ke smlouvě o nájmu prostor k podnikání v domě č.p. 1163/5 v Praze 1, ul. Těšnov, uzavřené dne 15.8.2006 ve znění pozdějších dodatků mezi

**Coopuní, zájmovým sdružením právnických osob**  
se sídlem: Těšnov 5, č.p. 1163, Praha 1, PSČ: 110 00  
IČ: 60437863

DIČ: CZ 60437863

jejímž jménem jedná: **RNDr. Elena Štrpková**

zapsané Magistrátem hlavního města Prahy pod registračním číslem 45/93

bankovní spojení: 578930693/0300 vedený u ČSOB a.s.

a

**Družstevní Asociaci České republiky, zájmovým sdružením právnických osob**

se sídlem: Těšnov 5, č.p. 1163, Praha 1, PSČ: 110 00

IČ: 60437324

DIČ: CZ 60437324

jejímž jménem jedná: **JUDr. Rostislav Dvořák**

zapsané Magistrátem hlavního města Prahy pod registračním číslem 32/93

bankovní spojení: 8636-011/0100 vedený u KB a.s.

zastoupenými na základě příkazní smlouvy

společnosti **REALCOOP, s.r.o.**, se sídlem v Praze 1, Těšnov 5, č.p. 1163,

IČ: 48592226,

DIČ: CZ48592226

jednající **Bc. Jaroslav Stloukal**, jednatel společnosti

bankovní spojení: 51634-011/0100 vedený u KB a.s.

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

*OP* **Drážní inspekci**

se sídlem: Praha 1, Těšnov 1163/5, PSČ 110 00

IČ: 75009561

DIČ: CZ75009561

jejímž jménem jedná: **Mgr. Roman Šigut**, generální inspektor

bankovní spojení: 65921011/0710 ČNB

Není plátcem DPH.

(dále označována jen jako „nájemce“) na straně druhé.

Smluvní strany se dohodly na vzájemné součinnosti při realizaci 1.etapy rekonstrukce soc.zařízení budovy Těšnov 5 Praha. Pronajímatel na svůj náklad provede modernizaci soc.zařízení, které jsou předmětem nájmu, dle rozsahu a harmonogramu v příloze tohoto dodatku. Nájemce se zavazuje umožnit vstup a činnost související s rekonstrukcí pracovníkům prováděcí firmy První kbelská s.r.o. a pracovníkům úklidu stejné společnosti popř. společnosti Realcoop s.r.o.

Po dobu prací je pronajímatelem zajištěn přístup do náhradních soc. zařízení ve stejném poschodí budovy.

V Praze dne 9.11.2015  
za pronajímatele:

REALCOOP, s.r.o.

Praha 1, Těšnov 5

PSČ 110 00

Bc. Jaroslav Stloukal  
jednatel

za nájemce:

Mgr. Roman Šigut  
generální inspektor



**Vážení nájemci,**

V období od 9.11.2015 do 31.12.2015 bude realizována 1.etapa rekonstrukce sociálních zařízení v budově Těšnov 5 Praha.

Rozsah prováděných oprav a časový harmonogram prací:

9.11. – 22.11. 2015	2.poschodí	přední trakt	vpravo	
9.11. – 22.11. 2015	3.poschodí	přední trakt	vpravo	
9.11. – 22.11. 2015	4.poschodí	zadní trakt	vpravo	Drážní Inspekce
9.11. – 22.11. 2015	5.poschodí	zadní trakt	vpravo	Drážní Inspekce
23.11. – 6.12. 2015	2.poschodí	zadní trakt	vpravo	SMBD
23.11. – 6.12. 2015	3.poschodí	zadní trakt	vpravo	ATOK
23.11. – 6.12. 2015	4.poschodí	přední trakt	vpravo	Zdravotnické zařízení
23.11. – 6.12. 2015	5.poschodí	přední trakt	vpravo	MAC, E-QM
7.12. – 19.12. 2015	1.poschodí	přední tfrakt	vpravo	DA ČR
7.12. – 19.12. 2015	1.poschodí	zadní tfrakt	vpravo	SOCR

Náhradní sociální zařízení jsou připraveny a označeny vždy na každém pochodí a je k nim zajištěn trvalý přístup.

Rozsah oprav zahrnuje:

- výměnu stoupaček ve stěně
- výměnu vodorovných přípojek vody a odpadu
- výměnu dveří vstupu a kabinek
- výměnu sanity na WC a v umývárně
- výměnu kuch.linky, je-li instalována
- obklady, dlažba, podhledy, výmalba

Vlastní oprava každé jednotky soc.zařízení je plánována na 2 týdny. 2.závěrečná etapa rekonstrukce proběhne v průběhu ledna a února 2016. Harmonogram bude upřesněn.

Za vzniklé komplikace Vám velmi omlouvám, ale věřím, že vzhledem ke zhodnocení společných prostor bude pro Vás akceptovatelné.

Bc. J. Kal  
Real

**DODATEK Č. 4**  
**k Nájemní smlouvě ze dne 15. 8. 2006 ve znění pozdějších dodatků**  
**(dále jen „Nájemní smlouva“)**

**COOPUNIA, zájmové sdružení právnických osob**

se sídlem: Těšnov 5, č.p. 1163, Praha 1, PSČ: 110 00

IČ: 60437863

DIČ: CZ 60437863

jejímž jménem jedná **David Füllsack, DiS.**, ředitel

zapsané Magistrátem hlavního města Prahy pod registračním číslem 45/93

bankovní spojení: 578930693/0300 vedený u ČSOB a.s.

a

**Družstevní Asociace České republiky, zájmové sdružení právnických osob**

se sídlem: Těšnov 5, č.p. 1163, Praha 1, PSČ: 110 00

IČ: 60437324

DIČ: CZ 60437324

jejímž jménem jedná **JUDr. Rostislav Dvořák**, předseda představenstva

zapsané Magistrátem hlavního města Prahy pod registračním číslem 32/93

bankovní spojení: 8636-011/0100 vedený u KB a.s.

zastoupené na základě příkazní smlouvy

společností **REALCOOP s.r.o.**, se sídlem v Praze 1, Těšnov 5, č.p. 1163,

IČ: 48592226

DIČ: CZ48592226

jednající **David Füllsack, DiS.**, jednatel

bankovní spojení: 51634-011/0100 vedený u KB a.s.

(dále také jen „pronajímatel“)

a

**Česká republika – Drážní inspekce**

se sídlem: Praha 1, Těšnov 1163/5, PSČ 110 00

IČ: 75009561

DIČ: CZ75009561

kterou zastupuje **Mgr. Jan Kučera**, generální inspektor

bankovní spojení: 65921011/0710 vedený u ČNB

Není plátcem DPH.

(dále jen „nájemce“)

společně též jako „smluvní strany“

Smluvní strany uzavírají v souladu s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), níže uvedeného dne, měsíce a roku tento dodatek (dále jen „dodatek“) k nájemní smlouvě ze dne 15. 8. 2006 ve znění pozdějších dodatků (dále také jen „Smlouva“).

**Čl. I**  
**Prohlášení smluvních stran a předmět dodatku**

- 1) Pronajímatel a nájemce prohlašují, že mezi nimi existuje právní vztah založený nájemní smlouvou ze dne 15. 8. 2006 ve znění dodatku č. 1 ze dne 16. 3. 2007, dodatku č. 2 ze dne 19. 12. 2012 a dodatku č. 3 ze dne 9. 11. 2015, jejímž předmětem je nájem prostor sloužících podnikání (dle předchozí právní úpravy nebytových prostor), a to ve 4. a 5. patře zadního traktu budovy (budova B) Těšnov 1163/5, 110 00 Praha 1 - Nové Město, o celkové výměře 562,52 m<sup>2</sup>.
- 2) Pronajímatel prohlašuje, že s účinností ke dni 15. 4. 2020 došlo k fúzi společnosti COOPUNIA, zájmové sdružení právnických osob, se sídlem: Těšnov 1163/5, 110 00 Praha 1 – Nové Město, IČ: 60437863, kterou zastupuje David Füllsack, DiS., se společností Družstevní Asociace České republiky, zájmové sdružení právnických osob, se sídlem: Těšnov 1163/5, 110 00 Praha 1 – Nové Město, IČ: 60437324, kterou zastupuje JUDr. Rostislav Dvořák (dále jen „Družstevní Asociace České republiky“), přičemž Družstevní asociace České republiky se zápisem do katastru nemovitostí ke dni 23. 7. 2020 stala jediným vlastníkem nemovitosti na adrese Těšnov 1163/5, 110 00 Praha 1 - Nové Město.
- 3) V souvislosti se změnou vlastníka podrobněji popsanou v čl. I odst. 2 tohoto dodatku se smluvní strany dohodly na změně záhlaví Smlouvy, konkrétně na změně na straně pronajímatele, kdy se text:

**„COOPUNIA, zájmové sdružení právnických osob**

se sídlem: Těšnov 5, č.p. 1163, Praha 1, PSČ: 110 00

IČ: 60437863

DIČ: CZ 60437863

jejímž jménem jedná **David Füllsack, DiS.**, ředitel

zapsané Magistrátem hlavního města Prahy pod registračním číslem 45/93

bankovní spojení: 578930693/0300 vedený u ČSOB a.s.

a

**Družstevní Asociace České republiky, zájmové sdružení právnických osob**

se sídlem: Těšnov 5, č.p. 1163, Praha 1, PSČ: 110 00

IČ: 60437324

DIČ: CZ 60437324

jejímž jménem jedná **JUDr. Rostislav Dvořák**, předseda představenstva

zapsané Magistrátem hlavního města Prahy pod registračním číslem 32/93

bankovní spojení: 8636-011/0100 vedený u KB a.s.

zastoupené na základě příkazní smlouvy

společností **REALCOOP s.r.o.**, se sídlem v Praze 1, Těšnov 5, č.p. 1163,

IČ: 48592226

DIČ: CZ48592226

jednající **David Füllsack, DiS.**, jednatel

bankovní spojení: 51634-011/0100 vedený u KB a.s.

(dále také jen „pronajímatel“)

nahrazuje textem:      \*

**„Družstevní Asociace České republiky, zájmové sdružení právnických osob**

se sídlem: Těšnov 1163/5, 110 00 Praha 1 - Nové Město

IČ: 60437324

DIČ: CZ60437324

kteřou zastupuje **JUDr. Rostislav Dvořák**, předseda představenstva

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl L,

vložka 59062

bankovní spojení: 8636-011/0100 vedený u KB a.s.

zastoupené na základě příkazní smlouvy

společností **REALCOOP s.r.o.**

se sídlem: Těšnov 1163/5, 110 00 Praha 1 - Nové Město

IČ: 48592226

DIČ: CZ48592226

kteřou zastupuje **David Füllsack, DiS.**, jednatel

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C,

vložka 18582

bankovní spojení: 51634-011/0100 vedený u KB a.s.

(dále také jen „pronajímatel“)

- 4) Smluvní strany se rovněž dohodly, že z důvodů plnění závazků podle nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů (dále jen „Nařízení“), bude do čl. IX. Smlouvy doplněn nový odstavec 12, který zní:

„12. Nájemce bere na vědomí, že informace ohledně zpracování a ochrany osobních údajů jsou zveřejněny na webových stránkách pronajímatele, a prohlašuje, že se s nimi před podpisem Smlouvy seznámil. Nájemce se zavazuje plnit informační povinnost podle čl. 13 a 14 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů (dále jen „Nařízení“), vztahující se ke zpracování osobních údajů pro účely této Smlouvy vůči osobám, které se se souhlasem nájemce pohybují v nemovitosti definované v čl. I. odst. 1 Smlouvy. Nájemce v rámci své informační povinnosti informuje subjekty údajů o možnosti uplatnit svá práva na ochranu osobních údajů podle Nařízení. Nájemce není povinen plnit informační povinnost, pokud je dána některá z výjimek z informační povinnosti dle Nařízení.“

Dosavadní odstavce 12 a 13 se označují jako odstavce 13 a 14.

## **Čl. II**

### **Závěrečná ustanovení**

- 1) Tento dodatek je nedílnou součástí Smlouvy.
- 2) Jednotlivá ustanovení Smlouvy, která nejsou tímto dodatkem dotčena, zůstávají nadále v platnosti a beze změn.
- 3) Dodatek je vyhotoven ve dvou vyhotoveních, která mají platnost originálů, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom stejnopisu.

- 4) Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dne uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění.
- 5) Smluvní strany prohlašují, že dodatek je projevem jejich pravé a svobodné vůle a nebyla sjednána v tísní, omylu ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují smluvní strany své podpisy.

V Praze dne

19. 9. 2020

V Praze dne

19-08-2020

Füllsack, DiS.  
jednatelem  
**REALCOOP, s. r. o.**  
za pronajímatele  
Praha 1, Těšnov 5  
PSC 110 01

generální inspektor Drážní inspekce  
za nájemce

