

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ NA PRONÁJEM PROSTORU

AMÁDEUS REAL, a.s.

(Budoucí Pronajímatel)

-a-

Krajské ředitelství policie hl. m. Prahy

(Budoucí Nájemce)

OBSAH

Článek	Strana
1. ÚČEL A PŘEDMĚT SMLOUVY	4
2. UZAVŘENÍ SMLOUVY O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ	4
3. PŘEDÁNÍ PROSTORU BUDOUCÍMU NÁJEMCI.....	5
4. SMLUVNÍ POKUTA	6
5. Odstoupení.....	7
6. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ.....	7

PŘÍLOHY:

Příloha č. 1	Situační a výkres prostoru
Příloha č. 2	Technický popis úprav prostor (stavební úpravy)
Příloha č. 3	Kopie předávacího protokolu
Příloha č. 4	Smlouva o nájmu prostoru a její přílohy

Níže uvedeného dne, měsíce a roku spolu dále uvedené smluvní strany:

1. **AMÁDEUS REAL, a.s.**, IČ: 27241131, DIČ: CZ27241131, se sídlem Dlouhá 13, 116 78 Praha 1, společnost zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze v oddíle B, vložka 9932, jejímž jménem jedná pan [REDACTED] statutární ředitel, bankovní spojení: č. ú.: 1031157136/5500, vedený u Raiffeisenbank, na straně jedné (dále jen „**Budoucí pronajímatel**“)
2. **Krajské ředitelství policie hl. m. Prahy**, IČ: 75151472, DIČ: CZ75151472, se sídlem Kongresová 1666/2, 140 00 Praha 4, organizační složka státu, jejímž jménem jedná plk. Ing. Pavel Dombrovský, náměstek ředitele Krajského ředitelství policie hlavního města Prahy pro ekonomiku bankovní spojení: č. ú.: 3509881/0710, vedený u České národní banky, na straně druhé (dále jen „**Budoucí nájemce**“)

(Budoucí pronajímatel a Budoucí nájemce jsou dále označováni jednotlivě jako „**Smluvní strana**“ a společně jako „**Smluvní strany**“ a tato smlouva ve znění případných pozdějších dodatků jako „**Smlouva**“)

uzavřely tuto

SMLOUVU O SMLOUVĚ BUDOUCÍ

VZHLEDEM K TOMU, že:

- (A) Budoucí pronajímatel je vlastníkem prostor, které se nachází na pozemku par. č. 1739/78, jehož součástí je stavba č. p. 888/2, část obce Ruzyně, v ulici Žukovského, Praha 6, katastrální území Ruzyně, obec Praha, vše zapsáno na LV č. 3488 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Objekt**“); a
- (B) Budoucí nájemce si přeje využívat prostor č. 4.01 - 4.49 v objektu Delta A č. p. 888/2 (dále jen „**Prostor**“), a je rámcově vymezen na situačním výkresu, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy; a
- (C) Smluvní strany jsou si vědomy toho, že ke dni podpisu této Smlouvy jsou výše uvedené prostory v bodu B ve stavu Podstatného dokončení. Smluvní strany se dohodly, že Budoucí pronajímatel provede na své náklady stavební úpravy zmiňovaných prostor. Specifikace těchto úprav je uvedena v příloze č. 2 této Smlouvy, a proto nelze uzavřít smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání již ke dni podpisu této Smlouvy, avšak Budoucí nájemce si přeje již v současnosti smluvně upravit budoucí nájemní vztah s Budoucím pronajímatelem, a Budoucí pronajímatel si přeje, aby Budoucí nájemce uzavřel Smlouvu o nájmu prostoru, jak je tato specifikována dále,

SMLUVNÍ STRANY SJEDNALY NÁSLEDUJÍCÍ:

1. ÚČEL A PŘEDMĚT SMLOUVY

(a) Účel Smlouvy

1.1 Účelem této Smlouvy je:

1.1.1 Dohoda o podmínkách převzetí Prostoru a jeho přípravě pro užívání; a dále

1.1.2 Dohoda o budoucím uzavření smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání v Objektu (dále jen „**Smlouva o nájmu**“).

(b) Předmět Smlouvy

1.2 Předmětem Smlouvy je závazek Smluvních stran uzavřít Smlouvu o nájmu za podmínek sjednaných dále v této Smlouvě. Závazné znění Smlouvy o nájmu tvoří přílohu č. 4 této Smlouvy. Předmětem této Smlouvy je dále závazek Budoucího nájemce převzít Prostor a užívat ho způsobem předvídaným ve Smlouvě, vše za podmínek stanovených touto Smlouvou.

2. UZAVŘENÍ SMLOUVY O NÁJMU PROSTORU

2.1 Strany se zavazují uzavřít Smlouvu o nájmu přesně ve znění uvedeném v příloze č. 4 této Smlouvy, s výjimkou těch ustanovení či údajů, z jejichž povahy vyplývá, že mají být do textu Smlouvy o nájmu teprve doplněny. Takováto ustanovení či údaje doplní do textu Smlouvy o nájmu Budoucí pronajímatel.

2.2 Smluvní strany uzavřou Smlouvu o nájmu v následujících termínech a následujícím způsobem:

(a) Každá ze Smluvních stran může kdykoli poté, co kolaudační souhlas týkající se Prostoru nabude právní moci, vyzvat druhou Smluvní stranu k uzavření Smlouvy o nájmu („**Výzva**“).

(b) Budoucí pronajímatel oznámí Budoucímu nájemci, že došlo k vydání kolaudačního souhlasu týkajícího se Prostoru a o nabytí právní moci takového souhlasu. Toto oznámení není třeba, pokud Budoucí pronajímatel sám vyzve Budoucího nájemce k uzavření Smlouvy o nájmu. Výzva bude doložena kopií souhlasu o kolaudaci s vyznačeným nabytím právní moci. Vyzvaná strana je povinna uzavřít Smlouvu o nájmu nejpozději do třiceti (30) kalendářních dnů od doručení Výzvy.

(c) Smluvní strany se sejdou na místě a v době oboustranně přijatelné a spolu doplní Smlouvu o nájmu závěrečnou konkretizací konečných rozměrů Prostoru předpokládaných v preambuli této Smlouvy písm. (B) a odstavci 2.2 Smlouvy a Smlouvu o nájmu podepíší. Platí však, že pokud se Strany nedohodnou na přijatelném termínu či místě, je takovýto termínem třicátý (30.) den ode dne

obdržení Výzvy a místem uzavření Smlouvy o nájmu je sídlo Budoucího pronajímatele.

Bez ohledu na výše uvedené platí, že Smlouva o nájmu musí být uzavřena nejpozději do 1.12.2020, jinak tato Smlouva bez dalšího zaniká.

3. PŘEDÁNÍ PROSTORU BUDOUcíMU NÁJEMCI

(a) Předání Prostoru Budoucímu nájemci, Technický popis

3.1 Budoucí pronajímatel se zavazuje zajistit předání Předmětu nájmu podle dohody Smluvních stran s provedenými stavebními úpravami, které jsou specifikovány příloze č. 2 této Smlouvy tak aby Budoucímu nájemci bylo umožněno připravit Prostor do stavu způsobilého k jeho užívání a otevření pro veřejnost. Pro den předání Prostoru Budoucímu nájemci se bude dále v této Smlouvě užívat termín „**Den předání**“. Menší nebo nepodstatné závady, které budou zjištěny v předávaném Prostoru, a které nebrání Budoucímu nájemci v užívání Prostoru, nezakládají právo Budoucího nájemce odmítnout převzít Prostor.

3.2 Prostor bude předán Budoucímu nájemci dne 1.11.2020. Kopii předávacího protokolu zachycující stav Prostor ke dni předání Budoucímu nájemci, tvoří přílohu č. 3.

(b) Předávací jednání, Protokol, vady, měření Prostoru

3.3 V Den předání, který určí Budoucí pronajímatel podle odstavce 3.2 výše, Smluvní strany sepíší předávací protokol potvrzující, že Prostor byl předán ve stavu a za podmínek uvedených v příloze č. 3 této Smlouvy („**Protokol**“). Nedílnou součástí bude seznam případných vad („**Seznam vad**“). Pokud stav Prostoru v Den předání bude v podstatné míře odpovídat stavu a podmínkám uvedeným v příloze č. 2 této Smlouvy, a to i s přihlédnutím k vadám, změnám a nedodělkám uvedeným v Seznamu vad, a pokud nebudou zjištěny podstatné a závažné vady, které zcela znemožňují užívání Prostoru, je Budoucí nájemce povinen Prostor převzít v Den předání. Budoucí nájemce podpisem Protokolu potvrzuje, že přebírá Prostor od Budoucího pronajímatele, že Seznam vad je úplný a konečný a že obsahuje veškeré vady, změny a nedodělky, které mohl Budoucí nájemce při vynaložení odborné péče zjistit. Budoucí nájemce si je vědom, že jakékoli pozdější upozornění Budoucího nájemce na vady, které nejsou obsaženy v Seznamu vad, s výjimkou těch vad, které nemohly být ani při vynaložení odborné péče Budoucím nájemcem zjištěny v Den předání, budou Budoucím pronajímatelem uznány pouze v případě dohody Smluvních stran.

3.4 Budoucí pronajímatel bude mít právo a povinnost neprodleně odstranit vady, které jsou součástí Seznamu vad, resp. na které jej Budoucí nájemce dodatečně písemně upozornil, v přiměřené lhůtě. Budoucí nájemce je povinen převzít Prostor v souladu s ustanovením tohoto článku. Jakékoli prodlení v převzetí Prostoru může nastat pouze v případě výskytu vad, které zcela znemožňují užívání Prostoru.

3.5 V souvislosti s předáním Prostoru Budoucímu nájemci bude provedeno přeměření Prostoru. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že plocha pod sloupy a vzpěrami bude zahrnuta do výpočtu, a vnitřní zábradlí, trubky a jiné prvky interiéru nezakládají důvody

pro snížení plochy Prostoru. Přeměření Prostoru může být provedeno v den Předání nebo kdykoli poté do uzavření Smlouvy o nájmu. V případě pochybností přeměří Prostor architekt Budoucího pronajímatele nebo jiná, Budoucím pronajímatelem určená, oprávněná osoba. Plocha Prostoru zjištěná po přeměření bude rozhodující pro výpočet plateb spojených s nájmem a užíváním Prostoru.

(c) Následky nepřevzetí Prostoru

- 3.6 V případě, že se Budoucí nájemce nedostaví ve stanovený den a nepřevzme Prostor, bude mu doporučeným dopisem zasláno druhé oznámení, v němž bude uveden nový, odložený Den předání. Budoucí nájemce bere na vědomí, že pokud se nedostaví ani v tomto pozdějším termínu uvedeném ve druhém oznámení a nepřevzme Prostor, je Budoucí pronajímatel oprávněn jednostranně odstoupit od této Smlouvy na základě doručení písemného oznámení o odstoupení od Smlouvy.

(d) Prodlení stavebních prací

- 3.7 Budoucí pronajímatel není odpovědný za žádné prodlení ve stavebních pracích vzniklé následkem okolností vylučujících odpovědnost nebo okolností, které byly jinak mimo jeho kontrolu, k nimž patří zejména: války, stávky nebo výluky, všeobecný výpadek energie, přírodní katastrofy (požár, povodně, krupobití, atd.), veřejné směrnice, znečištění, prohlášení konkursu na majetek vlastníka Objektu nebo jeho subdodavatelů apod. Budoucí pronajímatel může odložit Den předání Prostoru kvůli výše uvedeným okolnostem vylučujícím odpovědnost o tolik pracovních dní, o kolik okolnost vylučující odpovědnost zpozdila rekonstrukci Prostoru.
- 3.8 Změny Dne předání Prostoru předvídané touto Smlouvou nezakládají právo Budoucího nájemce odstoupit od této Smlouvy nebo tuto Smlouvu vypovědět nebo požadovat jakoukoli náhradu škody nebo vyrovnání.

4. SMLUVNÍ POKUTA

- 4.1 Pokud Budoucí nájemce nesplní svoji povinnost uzavřít Smlouvu o nájmu dle čl. č. 2, uhradí Budoucímu pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000, - Kč (slovy: deset tisíc korun českých), a to za každý, byť i započatý, den prodlení Budoucího nájemce s uzavřením Smlouvy o nájmu. Uhrazení smluvní pokuty nemá vliv na povinnost Budoucího nájemce uzavřít Smlouvu o nájmu. Budoucí nájemce bude povinen zaplatit smluvní pokutu i v případě, že Budoucí pronajímatel využije svého práva odstoupit od této Smlouvy dle ustanovení odstavce 5.1 níže.
- 4.2 Platba smluvní pokuty bude podmíněna doručením řádně vystavené faktury Budoucímu nájemci ze strany Budoucího pronajímatele.
- 4.3 Uplatnění nároku na smluvní pokutu není jakkoli ovlivněno právo Budoucího pronajímatele požadovat náhradu škody ve výši investice, jež mu vznikne v důsledku porušení povinnosti Budoucího nájemce dle čl. II. a III.

5. Odstoupení

(a) Důvody odstoupení

5.1 Budoucí pronajímatel je oprávněn od této Smlouvy jednostranně odstoupit na základě písemného oznámení o odstoupení od Smlouvy, doručeného Budoucímu nájemci, v případě, že:

- a) Budoucí nájemce neuzavře Smlouvu o nájmu dle ustanovení odstavce 2.1 výše, ač byl k tomu řádně dvakrát vyzván Budoucím pronajímatelem; a/nebo
- b) Budoucí nájemce se nedostaví ve stanovený den ani v náhradním termínu a nepřevzme Prostor dle článku 3. výše; a/nebo
- c) Budoucí nájemce nezíská nebo ztratí povolení a licence nezbytné k provozování činnosti v Prostoru.

(b) Účinnost odstoupení, náhrada škody

5.2 Odstoupení se stává účinným okamžikem doručení Budoucímu nájemci písemného oznámení Budoucího pronajímatele o tom, že odstupuje od této Smlouvy.

5.3 Odstoupením od této Smlouvy však není nikterak dotčeno právo Budoucího pronajímatele požadovat náhradu škody v jakékoli výši ani další práva a nároky Budoucího pronajímatele, zejména práva a nároky odpovědnostní a sankční povahy, vzniklé v důsledku skutečnosti, že Budoucí nájemce porušil své povinnosti dle čl. II. a III.

6. Závěrečná ustanovení

6.1 Jakékoli oznámení, žádost či jiné sdělení, jež má být učiněno či dáno Smluvní straně dle této Smlouvy, bude učiněno či dáno písemně. Toto oznámení, žádost či jiné sdělení bude považováno za řádně dané či učiněné druhé Smluvní straně, bude-li doručeno osobně, kurýrní službou, doporučenou poštou, do datové schránky, e-mailem, nebo faxem na dále uvedenou adresu této Smluvní strany nebo na takovou jinou adresu, kterou tato Smluvní strana určí v oznámení zaslaném druhé Smluvní straně.

(a) Budoucímu pronajímateli:

AMÁDEUS REAL, a.s.
Dlouhá 13
116 78 - Praha 1, Česká republika

K rukám:

Datová schránka:

E-mail:



b3ccr4c

info@amadeus-real.cz

(b) Budoucímu nájemci:

Krajské ředitelství policie hlavního města Prahy
Kongresová 1666/2, 140 00 Praha 4 – Nusle,
Poštovní příhrádka 122, 110 01 Praha 1

K rukám:	Ing. Martin Melč
Datová schránka:	rkiai5y
E-mail:	krpa.osnm.podatelna@pcr.cz

Jakékoliv oznámení podle této Smlouvy bude považováno za doručené:

- (a) dnem fyzického předání oznámení, je-li oznámení zasíláno prostřednictvím kurýra nebo doručováno osobně; nebo
 - (b) dnem doručení, je-li oznámení zasíláno doporučenou poštou; nebo
 - (c) dnem doručení do datové schránky; nebo
 - (d) dnem doručení e-mailem.
- 6.2 Pokud některá z povinností vyplývajících z této Smlouvy bude neplatná či nevymahatelná nebo se neplatnou či nevymahatelnou stane, bude od ostatních ustanovení této Smlouvy plně oddělitelná a nikterak neovlivní platnost a vymahatelnost ostatních povinností z této Smlouvy; Smluvní strany se zavazují nahradit takovou neplatnou či nevymahatelnou povinnost povinností platnou a vymahatelnou, jejíž obsah se co nejvíce přiblíží původní povinnosti.
- 6.3 Pokud by nastala situace, že by chybělo nějaké ustanovení, jež by jinak bylo odůvodněné vzhledem k úplnému stanovení práv a povinností, Smluvní strany učiní veškeré potřebné kroky a doplní takové ustanovení do této Smlouvy.
- 6.4 Smluvní strany se zavazují, že budou jednat v souladu s oprávněnými zájmy druhé Smluvní strany a že učiní jakékoliv a veškeré právní úkony nezbytné k realizaci předmětu této Smlouvy. Povinnost spolupracovat se bude vztahovat pouze na takové úkony, jež přispějí či mohou přispět k realizaci účelu této Smlouvy.
- 6.5 Tato Smlouva, včetně příloh, tvoří úplnou dohodu Smluvních stran o předmětné záležitosti této Smlouvy a v souvislosti s touto záležitostí nahrazuje veškerá dřívější, ať písemná či ústní, ujednání a dohody Smluvních stran. Žádné změny této Smlouvy či dodatky k ní nebudou platné, pokud nebudou vyhotoveny písemně a podepsány oběma Smluvními stranami. Výše uvedené však neplatí pro specifikaci Prostoru a Objektu do té míry, v níž tato specifikace vyplývá na základě příslušných rozhodnutí úřadů v souvislosti s procesem ukončení rekonstrukce Objektu a v souvislosti s kolaudačním rozhodnutím příslušného stavebního úřadu.
- 6.6 Pouze Budoucí pronajímatel bude mít neomezené a výlučné právo postoupit třetí osobě, zcela či částečně, veškeré pohledávky vzniklé na základě této Smlouvy. Budoucí pronajímatel bude rovněž oprávněn pověřit třetí osobu výkonem jeho práv z této Smlouvy.
- 6.7 Smluvní strany se zavazují vyřešit smírem veškeré a jakékoliv majetkové spory či nesrovnalosti vzniklé z této Smlouvy či v souvislosti s ní. Pokud by Smluvní strany v přiměřené lhůtě, jež však nebude delší než třicet (30) dnů, jakékoliv spory či nesrovnalosti nevyřešily smírem, budou tyto spory či nesrovnalosti s konečnou platností

vyřešeny třemi (3) rozhodci Rozhodčího soudu Hospodářské komory České republiky a Agrární komory České republiky dle Rozhodčích pravidel tohoto soudu. Místem konání rozhodčího řízení bude Praha. Rozhodčí řízení bude vedeno v českém jazyce, rozhodným právním řádem bude právní řád České republiky. Každá Smluvní strana bude jmenovat jednoho rozhodce. Nejpozději třicet (30) dnů po svém jmenování zvolí dva (2) rozhodci takto jmenování třetího rozhodce. Pokud by tak neučinili, bude třetího rozhodce jmenovat předseda tohoto soudu.

6.8. Ustanovením odstavce 6.7 výše není jakkoli dotčeno právo Budoucího pronajímatele nebo Budoucího nájemce domáhat se u příslušného soudu, aby byl projev vůle k uzavření Smlouvy o nájmu druhé Smluvní strany nahrazen soudním rozhodnutím.

6.9. Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník, resp. dalšími obecně závaznými právními předpisy.

6.10. 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 budoucí nájemce.

6.11. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění této smlouvy v Registru smluv.

6.12. Tato Smlouva byla vyhotovena a podepsána v českém jazyce ve dvou (2) totožných vyhotoveních, z nichž jedno (1) obdrží Budoucí pronajímatel a jedno (1) Budoucí nájemce.

6.13. Tato Smlouva představuje dvě (2) smlouvy zahrnuté do jedné listiny, a to jmenovitě (i) smlouvu o smlouvě budoucí a (ii) nájemní smlouvu.

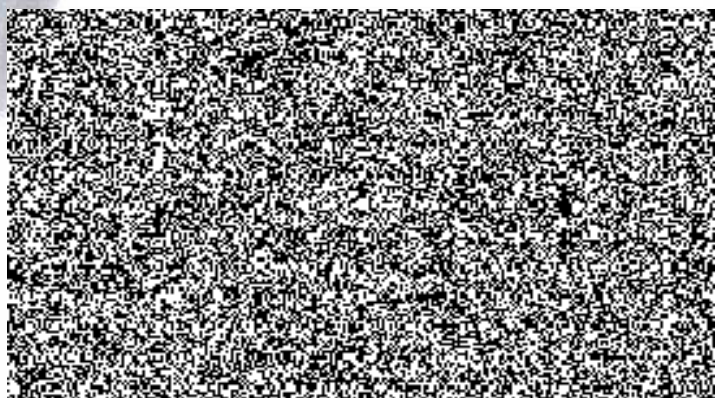
6.14. Tato Smlouva byla sjednána na dobu určitou, a to do 1.12.2020, přičemž platí, že tato Smlouva zaniká dnem uzavření Smlouvy o nájmu.

6.15. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1	Síťuační výkres Prostoru
Příloha č. 2	Technický popis Prostoru (stavební úpravy)
Příloha č. 3	Kopie předávacího protokolu
Příloha č. 4	Smlouva o nájmu prostoru a její přílohy

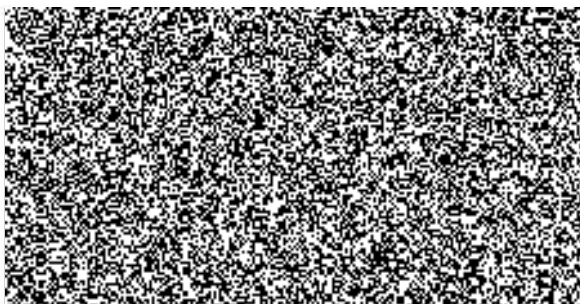
NA DŮKAZ TOHO, že Smluvní strany s obsahem této Smlouvy souhlasí, rozumí ji a zavazují se k jejímu plnění, připojují své podpisy a prohlašují, že tato Smlouva byla uzavřena podle jejich svobodné a vážné vůle prosté tísně, zejména tísně finanční.

BUDOUCÍ PRONAJÍMATEL:



BUDOUCÍ NÁJEMCE:

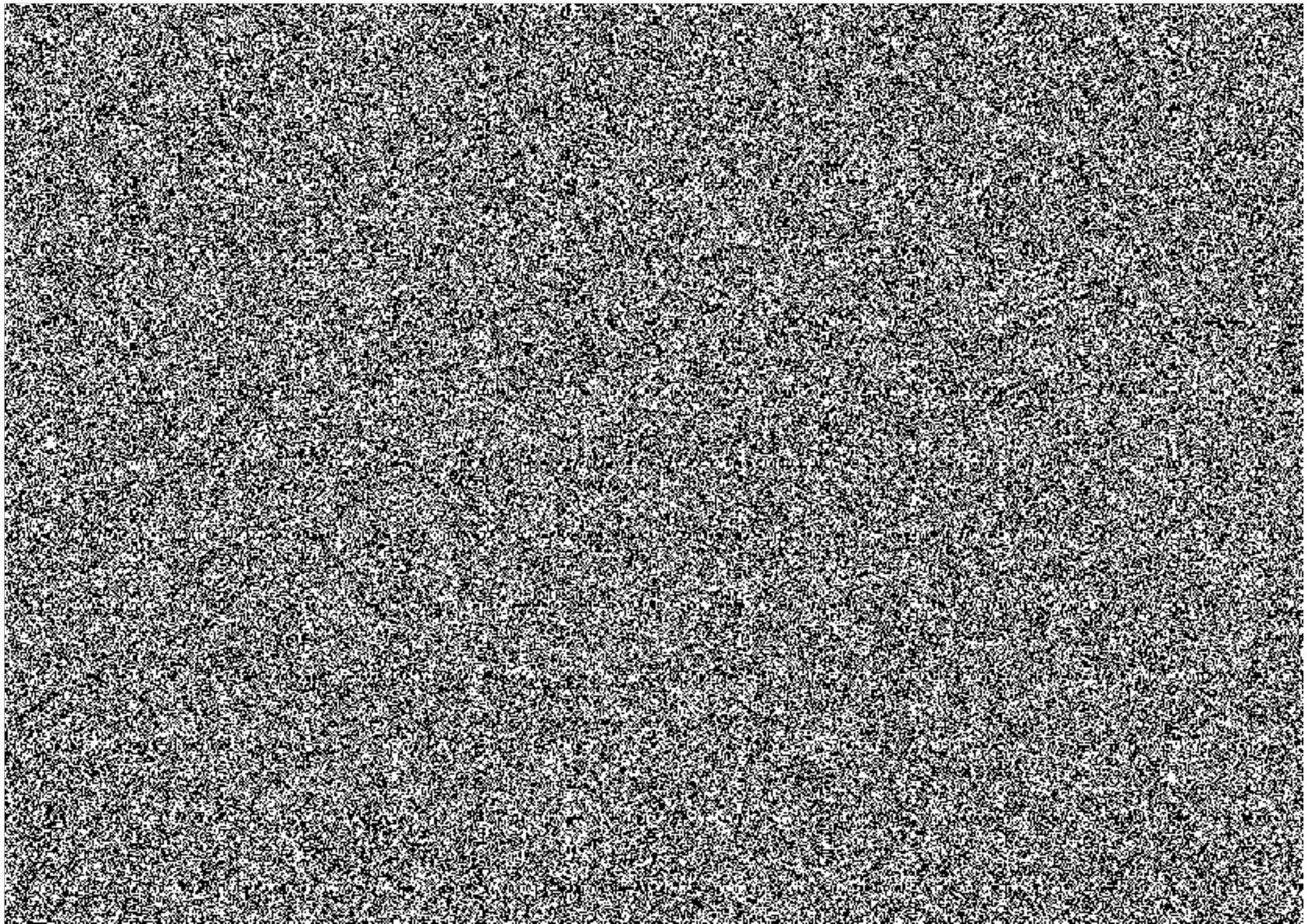
Krajské ředitelství policie hlavního města Prahy



ství hl. m. Prahy pro ekonomiku

24-08-2020

Příloha č. 1 – Situační výkres Prostoru



Příloha č. 2 – Technický popis Prostoru (stavební úpravy)

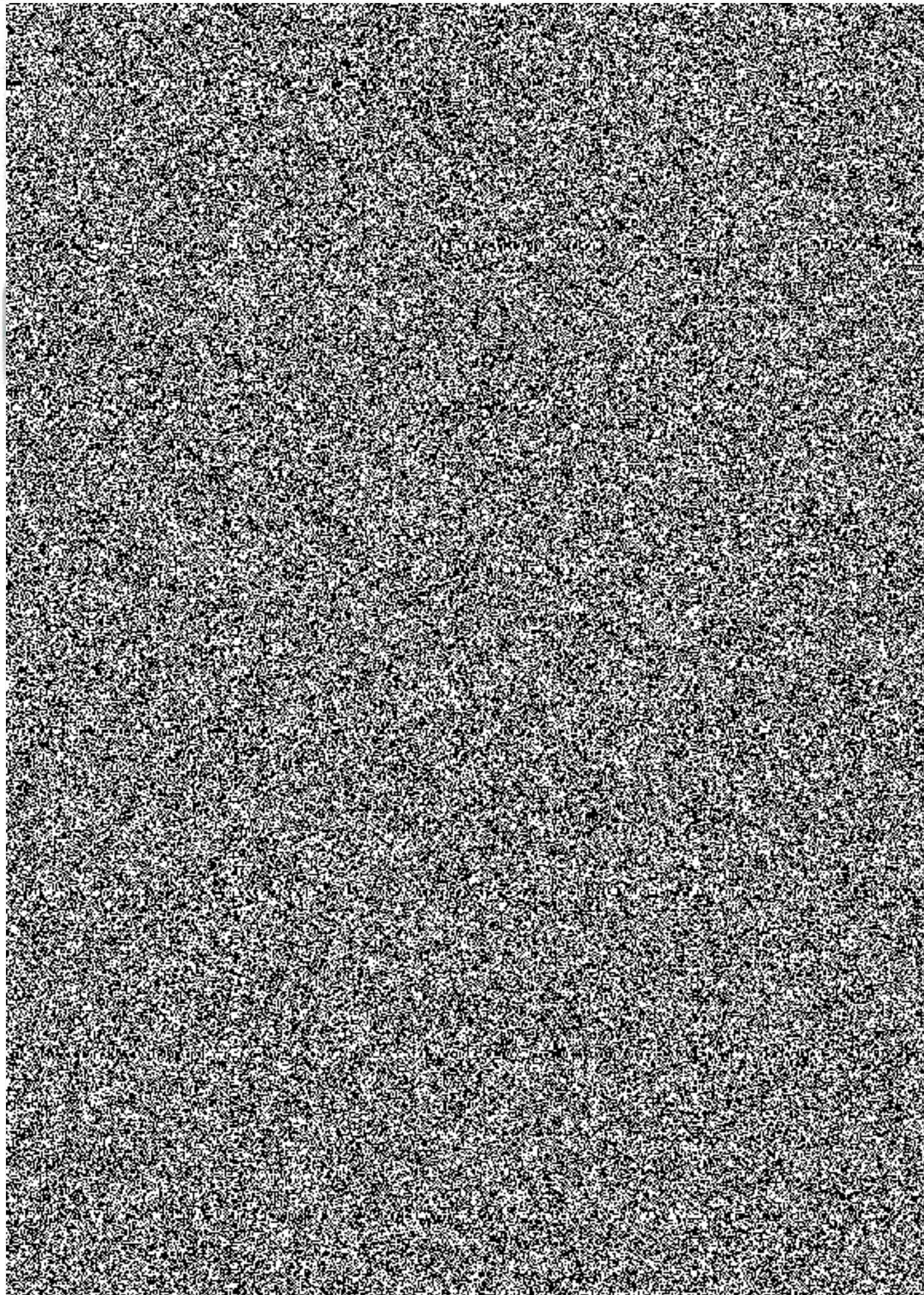
Příloha č. 2 – technický popis prostoru (stavební úpravy)

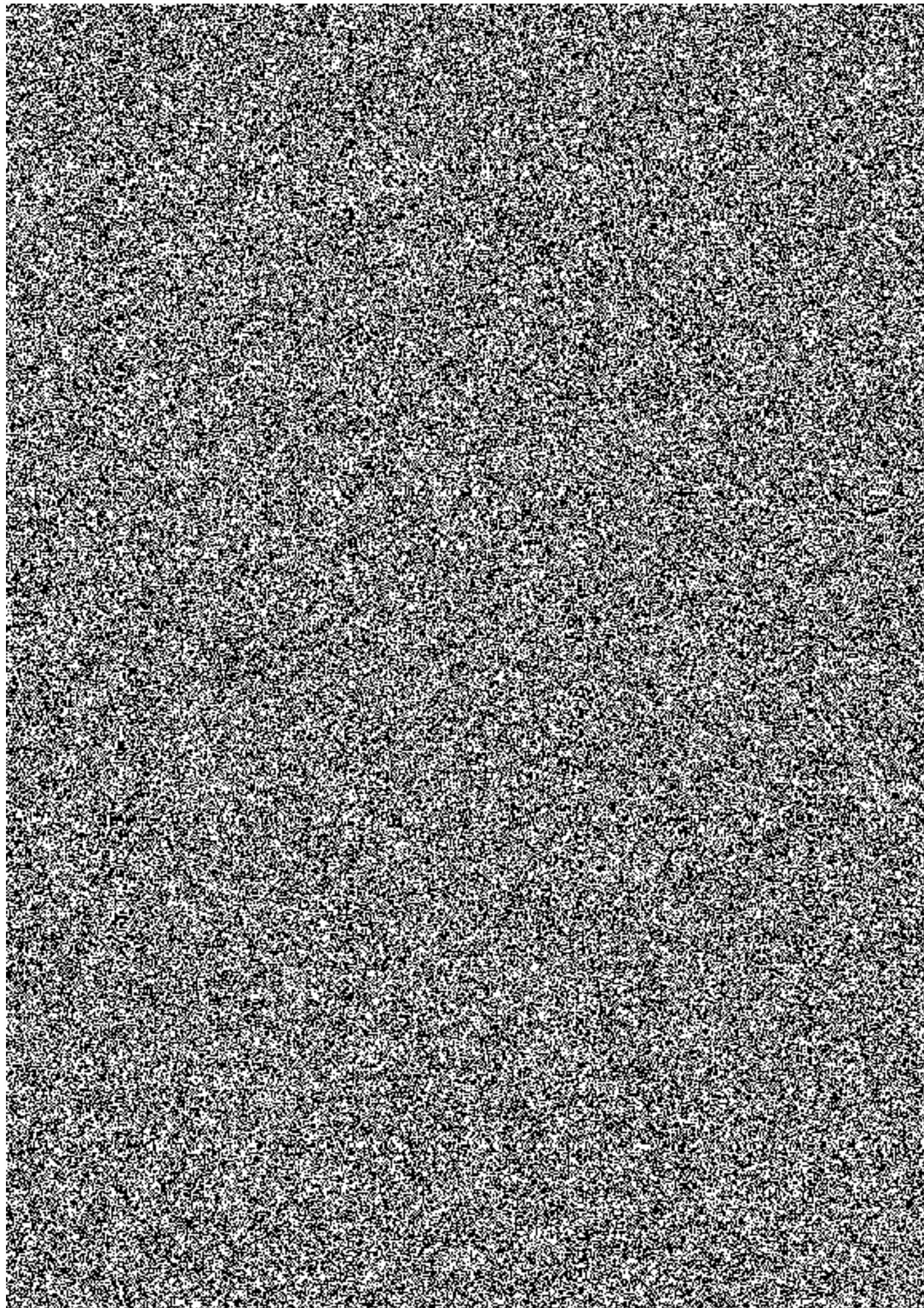
Budoucí Pronajímatel provede v prostoru č. 4.01-4.48 následující úpravy:

1. Slaboproud
2. Silnoproud
3. EPS
4. EZS
5. CCTV
6. Dodávka a pokládka podlahových krytin
7. Vzduchotechnika a klimatizace
8. Zdravotechnika
9. Bourání a výstavba příček dle požadavků Budoucího nájemce
10. Podhledy
11. Dodávka a pokládka obkladů a sanity
12. Vybudování cel dle požadavků Budoucího nájemce
13. Vybudování zbrojního skladu dle požadavků Budoucího nájemce
14. Malby
15. Zařizovací předměty (elektroměry, kuchyňská linka vč. spotřebičů, osvětlení, dveře atd.)
16. Příprava rozvodů pro umístění koncových předmětů (telefon, počítač atd.)
17. Vybudování sociálních zařízení dle požadavků Budoucího nájemce
18. Osazení piktogramu u vchodu do objektu včetně informačních tabulí a dorozumívacího systému
19. Příprava a osazení kamer v rámci celého objektu
20. Anténní stožár na střeše a trasa k němu
21. Označení 10 ks parkovacích stání v garáži objektu

Veškeré shora uvedené práce budou zhotovené v souladu se zpracovávanou projektovou dokumentací v rozsahu požadavků PČR.

Příloha č. 3 – Kopie předávacího protokolu





Příloha č. 4 - Smlouva o nájmu prostoru a její přílohy

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Smluvní strany:

AMÁDEUS REAL, a.s.

zapsaná v OR vedeném u MS v Praze, odd. B, vložka 9932,
se sídlem v Praze 1 – Staré Město, ul. Dlouhá 741/13, PSČ 110 00,
IČ: 272 41 131, DIČ: CZ27241131,
bankovní spojení: Raiffeisenbank, a.s., č.: 1031157136/5500,
zastoupena [redacted] statutárním ředitelem
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Krajské ředitelství policie hl. m. Prahy

organizační složka státu, se sídlem Kongresová 1666/2, 140 00 Praha 4,
IČ: 75151472, DIČ: CZ75151472
bankovní spojení ČNB, a.s., Praha, č. 3509881/0710
doručovací a fakturační adresa: poštovní přihrádka 122, 110 01 Praha 1
zastoupená plk. Ing. Pavlem Dombrovským, náměstkem ředitele Krajského ředitelství policie
hlavního města Prahy pro ekonomiku
(dále jen „**nájemce**“)
(společně jen jako „smluvní strany“)

uzavírají dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto
nájemní smlouvu (dále jen „Smlouva“):

Čl. I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti, tzn. pozemku par. č. 1739/78, jehož součástí je stavba č. p. 888, část obce Ruzyně, v ulici Žukovského, Praha 6, katastrální území Ruzyně, obec Praha, vše zapsáno na LV č. 3488 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, a je oprávněn přenechat předmět nájmu specifikovaný v této smlouvě do úplatného užívání nájemci.
 - a) Předmětem nájmu jsou nebytové **prostory č. 4.01 - 4.48** ve čtvrtém nadzemním podlaží výše uvedené budovy tak, jak je vyznačeno v grafickém znázornění, které je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „**nebytové prostory**“). Pronajímatel pronajímá nájemci k výlučnému užívání výše uvedené nebytové prostory o celkové ploše **1049,41 m²** specifikované v Příloze č. 1 této smlouvy.
Součástí pronájmu nebytových prostor je dále nevýlučné užívání společných prostor (přístupové komunikační cesty, chodby, schodiště, výtah atd.).
 - b) Spolu s nebytovými prostory přenechává pronajímatel do užívání nájemci 10 vyhrazených parkovacích míst.

Čl. II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává do nájmu nájemci nebytové prostory uvedené v čl. I. této smlouvy v souladu se stavebním určením za účelem nevýdělečné činnosti, tj. výkonu služby dle zákona o Policii ČR –  (dále „přímý uživatel“).
2. Smluvní strany se dohodly na povinnosti pronajímatele provést adaptační úpravy předmětu nájmu, a to v souladu s přílohou č. 5 této smlouvy (dále jen „Adaptace/Úpravy“), a to tak, aby Adaptace byly řádně dokončeny nejpozději do **1.11.2020**. Po dokončení Adaptací ze strany pronajímatele vyzve pronajímatel nájemce k převzetí předmětu nájmu. Nájemce je povinen předmět nájmu k výzvě pronajímatele převzít, a to ve lhůtě stanovené ve Smlouvě o smlouvě budoucí. O předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi stranami sepsán předávací protokol. V případě vad bude stanovena lhůta na jejich odstranění. Předávací protokol bude rovněž obsahovat odpočty měřidel jednotlivých médií.

Čl. III. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává od **1.11.2020** na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 2 roky, která započne prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
2. Smluvní strany sjednávají, že dnem počátku nájmu je den **1.11.2020** za předpokladu, že nájemce převezme od pronajímatele předmět nájmu po Adaptacích. Nájemce nepřevzme předmět nájmu a nájemní vztah nevznikne, pokud nebude zásadně předmět nájmu odpovídat požadovaným úpravám nebo bude vykazovat jiné závažné vady bránící řádnému a nerušenému užívání.
3. Smluvní strany sjednávají, že nájem založený touto smlouvou mohou smluvní strany vypovědět výlučně z následujících důvodů:
 - (a) pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v případě hrubého porušení povinností nájemce, které nebylo odstraněno ani přes písemnou výzvu pronajímatele;
 - (b) pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v případě prodlení nájemce s jakoukoli platbou dle této smlouvy trvajícím více jak 30 kalendářní dnů po přechozím písemném upozornění;
 - (c) pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu v případech stanovených obecně závaznými právními předpisy; a
 - (d) nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v případě ztráty odborné způsobilosti a oprávnění přímého uživatele (PČR) a v důsledku změny legislativy, resp. zákona č. 273/2008 Sb., o Policii České republiky, ve znění pozdějších předpisů, popř. změny zřizovací listiny nájemce, v jejímž důsledku pozbude přímý uživatel oprávnění vykonávat činnosti na úseku státní správy, kterou v předmětu nájmu vykonává.

V případě výpovědních důvodů dle písm. (a) až (d) výše je výpovědní lhůta 1 rok a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.

4. Nájem může být rovněž ukončen písemnou dohodou smluvních stran.

5. V případě, že v období od 1.11.2020 do 31.10.2030 nájemce vypoví nájem založený touto smlouvou z důvodu dle odst. 3 výše, zavazuje se kompenzovat pronajímateli poměrnou část nákladů ve výši 60 % z celkové částky vynaložených na Adaptace, jak je tento pojem definován dále v této smlouvě (dále jen „Kompenzace“). Kompenzace se vypočte podle vzorce $[(\text{pořizovací cena Adaptace}) / 120] \times \text{počet měsíců, byť započatých mezi ukončením nájemního vztahu výpovědí a obdobím do 31.10.2030}$. Účetní hodnota Adaptace bude vyčíslena po předložení a odsouhlasení projektové dokumentace a dle skutečně vynaložených nákladů dle doložených daňových dokladů a stane se nedílnou součástí této smlouvy prostřednictvím Dodatku č. 1 jako příloha č. 6.

Čl. IV.

Nájemné a služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Výše nájemného za předmět nájmu dle čl. I., odst. a) činí 260,- Kč/m²/měsíc. 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. Výše nájemného za předmět nájmu dle čl. I., odst. b) činí 15.000,- Kč/měsíc včetně DPH. Nájemné bude hrazeno měsíčně na základě pronajímatelem vystaveného daňového dokladu se splatností do 15. kalendářního dne předmětného měsíce. Platby za služby spojené s užíváním nebytových prostor, jež jsou vymezeny v příloze č. 2 Smlouvy, budou Pronajímatelem vyúčtovány průběžně, vždy bez zbytečného odkladu poté, co obdrží fakturu od příslušného dodavatele služby. Platbu Nájemce provede vždy na základě zaslané faktury – daňového dokladu Pronajímatelem.
2. Služby spojené s nájmem nebytových prostor zahrnují tyto služby: vodné, stočné, elektrická energie pro Předmět nájmu, klimatizace v Předmětu nájmu (pokud je dodaná pronajímatelem), vzduchotechnika v Předmětu nájmu (pokud je dodaná pronajímatelem) dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu (nebezpečný odpad likviduje Nájemce sám na vlastní náklady), srážková voda, elektrická energie pro Společné prostory, úklid společných prostor, dodávky tepla pro Společné prostory, správa objektu, servis a údržba technického vybavení Objektu, především výtahů, topného systému (vč. komínů), zařízení měření a regulace, vzduchotechniky, chlazení, slaboproudých a silnoproudých rozvodů (vč. elektronického systému zabezpečení, kamerového systému, nouzového a záložního napájení elektřinou), systémy protipožární ochrany (včetně revizí, kontrolních prohlídek, testování, zkoušek) údržba a servis Společných prostor včetně informačních systémů, viz příloha č. 2 - Rozpis poskytovaných služeb spojených s nájmem a způsob jejich rozúčtování.
3. Pronajímatel je povinen poskytnout nájemci kopie dokladů, na jejichž základě účtuje úhradu za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
4. V případě, že nájemní vztah vznikl nebo byl ukončen v průběhu kalendářního měsíce, hradí nájemce pouze poměrnou část nájemného a souvisejících plateb.
5. Smluvní strany se dohodly, že počínaje dnem 1.2.2021 a dále vždy po uplynutí 12 měsíců může být výše nájemného zvyšována o míru inflace vyjádřenou jako přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášený Českým statistickým úřadem za předchozí rok (dále „míra inflace“).

Zvýšení nájemného o míru inflace je možné pouze na základě písemného oznámení pronajímatele doručené nájemci, v níž uvede termín vyhlášení míry inflace, její výši a návrh výše nájemného. Pronajímatel učiní výše uvedenou písemnou výzvu nájemci nejpozději do 30. dubna kalendářního roku, pokud tak neučiní, nájemné se o míru inflace za daný předchozí kalendářní rok nezvyšuje.

V případě valorizace nájmu doplatí nájemce zvýšené nájemné za předcházející měsíce od počátku příslušného kalendářního roku společně s nejbližší splatným nájemným.

Čl. V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Pronajímatel se zavazuje zajistit vytápění předmětu nájmu, dodávky vody (teplé a studené), elektrické energie, odvoz komunálního odpadu, úklid společných prostor, revize hasicích přístrojů, revize ostatních zařízení instalovaných v předmětu nájmu nebo s ním souvisejících a provádění nezbytné údržby a opravy, jejichž poskytování je spojeno s užíváním předmětu nájmu.
3. Pronajímatel, nebo jím určená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s kontaktní osobou nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce (přímého uživatele), a to zejména za účelem dodržování podmínek této smlouvy, jakož i případného provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce (přímého uživatele) je doba od 8:00 hod do 16:00 hod. mimo dny pracovního klidu, jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je osoba oprávněna jednat jménem nájemce v předmětu nájmu přítomna. Nájemce sdělí pronajímateli identifikační údaje kontaktní osoby, s níž bude pronajímatel oprávněn operativně řešit veškeré otázky týkající se předmětu nájmu, vyjma smluvních.
4. Právo vstupu se netýká místnosti, která bude sloužit jako serverová místnost, zbrojní sklad a sklad zajištěných věcí. Místnosti jsou označené v příloze č. 1.
5. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat úklid a čistotu vnějšího přístupu do předmětu nájmu na komunikaci (chodníku) k předmětu nájmu přilehlé a to tak, aby mohl nájemce nerušeně užívat předmět nájmu v souladu s účelem jeho užívání.
6. V případě výskytu havárie se pronajímatel zavazuje nastoupit do 24 hod. od uplatnění písemného požadavku nájemce (přímého uživatele) na její odstranění nebo zahájit odstraňování vady (*lhůta k odstranění závad činí 48 hod. od nahlášení s výjimkou případů, kdy závadu nelze z důvodů ležících mimo pronajímatele v uvedené lhůtě odstranit; v takovém případě bude závada odstraněna v nejkratší možné lhůtě*). Povinnost pronajímatele se bude vztahovat, pokud se jedná o předmět nájmu i na EZS, klimatizaci, vyvolávací systém, jsou-li instalovány.
7. Pronajímatel provádí údržbu a opravy zařízení nad rámec běžné údržby, revize a servis veškerých technických zařízení (např. klimatizace, vzduchotechnika, EZS, EPS atd.) na základě vlastního podnětu.
8. Odstranění závad potvrdí nájemce pronajímateli písemným zápisem.

9. Pronajímatel odpovídá za vybavení prostor užívaných nájemcem prostředky požární ochrany v souladu se současnou kolaudací objektu.
10. Pronajímatel se zavazuje zachovávat ve vztahu ke třetím osobám mlčenlivost o všech informacích týkajících se nájemce a o důsledcích plynoucích z nedodržení této povinnosti.

Čl. VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen po celou dobu trvání nájemního vztahu užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu podle ustanovení článku I. této smlouvy, dále je povinen hradit nájemné a úhradu za služby spojené s užíváním předmětu nájmu ve výši a způsobem v této smlouvě sjednaným.
2. Nájemce odpovídá za dodržování předpisů požární ochrany a předpisů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v plném rozsahu.
3. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu zařízení, které jsou součástí předmětu nájmu, zejména opravy podlahových krytin, výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zásuvek rozvodů datových sítí, osvětlovacích těles; opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů, indikátorů vytápění, digestoří, umyvadel, výlevky, dřezu, splachovačů a sanitární keramiky WC, kuchyňských linek, termostátů topení, které by svým charakterem vedlo k jinému než běžnému opotřebení, přičemž každá z těchto oprav nepřesáhne částku 2.000,- Kč + DPH.
4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli poruchy či změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těchto oprav, které má pronajímatel provést a umožnit pronajímateli provedení těchto oprav, jinak odpovídá nájemci za škodu, která nesplněním povinnosti nájemce pronajímateli vznikla.
5. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí pronajímatele, nalézajících se v předmětu nájmu, které zapříčiní vlastním zaviněním. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.
6. Nájemce je dále povinen uhradit pronajímateli škody vzniklé na předmětu nájmu v důsledku provozní či jiné činnosti nájemce, které jsou nad rámec běžného opotřebení.
7. Nájemce nesmí bez písemného svolení pronajímatele přenechat nebytové prostory jiné osobě, než jak je uvedeno v této smlouvě.
8. Nájemce je oprávněn vyžádat si od pronajímatele veškeré podklady, na jejichž základě účtuje úhradu za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
9. Nájemce je povinen dodržovat provozní pravidla budovy obsažená v příloze č. 4 této smlouvy.

Čl. VII.

Stavební úpravy

1. Veškeré úpravy trvalého charakteru prováděné nájemcem v prostorách předmětu nájmu vyžadují předchozí výslovný a písemný souhlas pronajímatele. Součástí žádosti o udělení tohoto souhlasu je i specifikace těchto úprav (jejich popis, cena a seznam).
2. Současně pronajímatel podpisem této smlouvy dává nájemci právo instalovat na budovu označení v souladu se zavedenou praxí u orgánů státní správy.

Čl. VIII.

Pojištění

1. Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost, v níž je předmět nájmu lokalizován, je v době trvání nájemního vztahu pojištěna na škody způsobené zejména živly a na odpovědnost za škody vyplývající z vlastnictví a pronájmu nemovitostí. Na vyžádání nájemce je pronajímatel povinen předložit doklady o sjednání pojištění.

Čl. IX.

Smluvní pokuta a úrok z prodlení

1. Smluvní strany se dohodly, že za prodlení s placením nájemného a služeb je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
2. V případě, že dojde k maření nájmu a současně tak k porušení povinnosti pronajímatele dle čl. V. odst. 1., je pronajímatel povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu 2.000,-Kč za každé jednotlivé porušení.
3. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci přiměřenou slevu na nájemném v případě, že pronajímatel nevytvořil podmínky pro řádný, obvyklý a nerušený výkon nájemních práv, která odpovídá míře nemožnosti užívání nájemce v %.
4. V případě, že pronajímatel nedodrží lhůtu pro odstranění závad stanovenou v článku V. odst. 6. této smlouvy, je povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 200,-Kč za každý den prodlení až do odstranění vady. Odpovědnost pronajímatele za škodu způsobenou nájemci tímto není dotčena.
5. Ustanovení odst. 4. se neuplatní v případech, kdy na straně pronajímatele vznikne překážka svým vznikem a délkou trvání na jeho vůli nezávislá, jejíž povaha znemožní či značně ztíží vykonávat řádně svoji činnost. (výpadek energií od centrálních dodavatelů, vyšší moc atd.)

Čl. X.

Vyklizení předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje nejpozději do 14 dnů ode dne skončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení po dobu užívání, pokud se strany nedohodnou jinak.

Čl. XI.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se zavazují, že veškeré spory vzniklé v souvislosti s realizací této smlouvy budou řešeny smírnou cestou – dohodou. Nedojde-li k dohodě, budou spory řešeny před příslušnými obecnými soudy České republiky.
2. Jakékoliv změny či dodatky k této smlouvě je třeba učinit písemně se souhlasem statutárních zástupců obou smluvních stran.
3. Tato smlouva se pořizuje ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou.
4. Smluvní strany určují pro komunikaci týkající se této smlouvy následující osoby:
 - a. za pronajímatele: [REDACTED] tel.: [REDACTED], e-mail: parizkova@amadeus-real.cz,
 - b. za nájemce: Ing. Martin Melč, tel.: +420 731 553 469, e-mail: martin.melc@pcr.cz
5. Smluvní strany podpisem smlouvy sjednávají, že veškerá písemná podání pronajímatele směřovaná vůči nájemci v souvislosti se smluvním vztahem založeným touto smlouvou budou zasílána doporučeně prostřednictvím držitele poštovní licence, a to na adresu sídla nájemce uvedenou ke dni odeslání tohoto písemného podání v záhlaví této smlouvy.
6. Smluvní strany vysloveně 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.
7. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají ze své pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně nikoliv v tísní, omylu a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují níže své vlastnoruční podpisy.
8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího zveřejnění v Registru smluv.
9. Přílohy této smlouvy tvoří:
 - Příloha 1 – Určení prostor, půdorysný výkres předmětu smlouvy (m²)
 - Příloha 2 – Rozpis poskytovaných služeb spojených s nájmem
 - Příloha 3 – Kopie výpisu z katastru nemovitostí
 - Příloha 4 – Provozní pravidla
 - Příloha 5 – Adaptace/Úpravy

V Praze dne

plk. Ing. Pavel Dombrovský
náměstek ředitele Krajského ředitelství
policie hl. m. Prahy pro ekonomiku

nájemce

V Praze dne



statutární ředitel
Amádeus Real a.s.

pronajímatel

