

924 004 002

Nájemní smlouva

Mietvertrag

Smluvní strany:

Vertragsparteien:

1. **Vyšehradská 20, s.r.o.**  
 se sídlem Vyšehradská 1711/20, Nové Město, 128 00 Praha 2  
 IČ: 26735172  
 DIČ: CZ26735172  
 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 90451  
 zastoupená Dipl. Ing. Josefem Staunerem, jednatelem  
 (dále jen „pronajímatel“)

1. **Vyšehradská 20, s.r.o.**  
 mit Sitz Vyšehradská 1711/20, Nové Město, 128 00 Praha 2  
 Ident. Nr. 26735172  
 Steuernummer: CZ26735172  
 eingetragen im Handelsregister vom Stadtgericht in Prag geführt, Abteilung C, Einlage 90451  
 vertreten durch Dipl. Ing. Josef Stauner, Geschäftsführer  
 (nachfolgend als „Vermieter“ genannt)

a

und

2. **Česká republika – Krajské ředitelství policie hlavního města Prahy**  
 se sídlem Kongresová 2, 140 21 Praha 4 - Nusle  
 IČ: 75151472  
 DIČ: CZ75151472  
 zastoupená Ing. Pavlem Dombrovským, náměstkem ředitele krajského ředitelství policie hl.m. Prahy pro ekonomiku  
 kontaktní adresa: Krajské ředitelství policie hl. m. Prahy, poštovní příhrádka 122, 110 01 Praha 1  
 (dále jen „nájemce“)

2. **Česká republika – Krajské ředitelství policie hlavního města Prahy**  
 mit Sitz Kongresová 2, 140 21 Praha 4 - Nusle  
 Ident. Nr. 75151472  
 Steuernummer: CZ75151472  
 vertreten durch Ing. Pavel Dombrovský, Stellvertreter des Direktors des Kreisdirektorium der Polizei der Hauptstadt Prag für Ökonomik  
 Kontaktadresse: Kreisdirektorium der Polizei der Hauptstadt Prag, Postbox 122, 110 01 Praha 1  
 (nachfolgend als „Mieter“ genannt)

(společně dále jen „smluvní strany“)

(nachfolgend zusammen als „Vertragsparteien“ genannt)

Smluvní strany se níže uvedeného dne, měsíce a roku dohodly v souladu s § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, na této nájemní smlouvě prostor sloužících k podnikání:

Die Vertragsparteien haben am unten genannten Tag, Monat und Jahr im Einklang mit § 2302 und ff. des Ges. Nr. 89/2012 Slg., Bürgerliches Gesetzbuch, folgenden Mietvertrag der zum Unternehmen dienenden Räume vereinbart:

I. Preambule

I. Präambel

Pronajímatel je ke dni podpisu této nájemní smlouvy výlučným vlastníkem mimo jiné následující věci nemovitě:

Der Vermieter ist zum Tag der Unterzeichnung dieses Mietvertrages der ausschließliche Eigentümer u.a. folgender Liegenschaft:

pozemku parc. č. 1622, o výměře 649 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí tvoří stavba č.p. 1711, objekt k bydlení, nacházející se v katastrálním území Nové Město, zapsané na LV č. 2341 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha. Nemovitost je umístěna na adrese Vyšehradská 20, Praha 2.

Grundstück ParzellNr. 1622 mit Ausmaß 649 m<sup>2</sup>, Grundstücksart bebaute Fläche und Hof, dessen Bestandteil der Bau Nr. 1711, Wohnobjekt, im Katastergebiet Nové Město, eingetragen im Eigentumsblatt Nr. 2341, bei Katasteramt für die Hauptstadt Prag geführt, Katasterstelle Praha. Die Liegenschaft ist auf der Adresse Vyšehradská 20, Praha 2 platziert.

## II.

### Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu část nemovité věci uvedené v čl. I. této smlouvy, o celkové výměře 729,50 m<sup>2</sup>, kdy v přízemí nemovitosti je situováno 257,50 m<sup>2</sup>, v I. patře nemovitosti je situováno 365 m<sup>2</sup> a v II. patře je situováno 107 m<sup>2</sup>, vše blíže vymezeno v situačním plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí (dále jen „**předmět nájmu**“) a nájemce se zavazuje od pronajímatele předmět nájmu převzít a platit pronajímateli za předmět nájmu nájemné.
2. Nájemci je předmět nájmu znám, užíval jej před uzavřením této smlouvy na základě nájemní smlouvy ze dne 01.04.2010.
3. Účel nájmu je zajištění provozního, administrativního a výkonného chodu souvisejícího s činností nájemce.

## III.

### Doba nájmu a ukončení nájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že nájem se sjednává na dobu neurčitou s účinností od 01.06.2016.
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět nájem v souladu s § 2312 OZ.

## IV.

### Nájemné a poplatky za služby

## II.

### Mietgegenstand und Zweck der Miete

1. Der Vermieter überlässt dem Mieter in die Miete ein Teil der Immobilie, die im Art. I. dieses Vertrages angeführt ist, mit der gesamten Fläche 729,50 m<sup>2</sup>, wobei sich in dem Erdgeschoss der Immobilie 257,50 m<sup>2</sup>, in dem I. Stock der Immobilie 365 m<sup>2</sup> und in dem II. Stock der Immobilie 107 m<sup>2</sup> befinden, alles näher in dem Situationszeichnung markiert, die die Anlage Nr. 1 dieses Vertrages bildet und ist sein untrennbaren Bestandteil (weiter nur „**Mietgegenstand**“) und der Mieter verpflichtet sich den Mietgegenstand von dem Vermieter zu übernehmen und ihm dafür die Miete zu bezahlen
2. Der Mietgegenstand ist dem Mieter bekannt, er hat den Mietgegenstand vor der Unterzeichnung dieses Vertrages auf Grund des Mietvertrages vom 01.04.2010 genutzt.
3. Der Zweck der Miete ist die Sicherung der Betriebs-, Administrativ- und Exekutivverlauf, die mit der Tätigkeit des Mieters zusammenhängen.

## III.

### Mietdauer und Beendigung der Miete

1. Die Vertragsparteien haben die Mietdauer auf unbestimmte Zeit vereinbart, mit der Wirksamkeit von 01.06.2016.
2. Der Vermieter und auch der Mieter sind berechtigt die Miete im Einklang mit § 2312 BGB zu kündigen.

## IV.

### Mietzins und Dienstzahlungen

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném za předmět nájmu ve výši **2.500,- Kč za 1 m<sup>2</sup> pronajaté plochy** na kalendářní rok. Nájemné za 729,50 m<sup>2</sup> pronajatých ploch tedy činí:

za rok: **1.823.750,- Kč** (jeden milion osm set dvacet tři tisíce sedm set padesát korun českých)

za čtvrtletí: **455.937,50 Kč** (čtyři sta padesát pět tisíc devět set třicet sedm korun českých padesát haléřů).

2. Kromě takto sjednaného nájemného bude nájemce hradit pronajímateli čtvrtletní zálohy na poskytované služby, které sestávají ze záloh ve výši uvedené v příloze č. 2 této smlouvy, která tvoří její nedílnou součást.

3. Zálohy za poskytované služby budou pronajímatelem nájemci vyúčtovány dle skutečných nákladů následující kalendářní rok do 30.04., v návaznosti na vyúčtování dodavatelů služeb. Případný nedoplatek či přeplatek, které nejsou vůči sobě započitatelné, bude druhé smluvní straně uhrazen ve lhůtě nejpozději do 31.08. Vyúčtování bude ze strany pronajímatele provedeno průkazným a srozumitelným způsobem s doložením skutečných výdajů pronajímatele a určením podílu nájemce na celkových výdajích souvisejících s poskytovanými službami.

4. Nájemce se zavazuje, že v případě zvýšení záloh na služby spojené s užíváním prostor příslušnými dodavateli budou sjednané zálohy navýšeny o sjednané částky, o které se zvýší dodavateli účtovaná záloha na služby.

1. Der Mietzins für den Mietgegenstand wurde unter den Vertragsparteien nach Übereinkunft auf **2.500,- CZK für 1 m<sup>2</sup> der vermieteten Fläche** pro Kalenderjahr vereinbart. Die Miete für 729,50 m<sup>2</sup> der vermieteten Fläche beträgt also:

für Kalenderjahr: **1.823.750,- CZK** (ein Million acht Hundert drei und zwanzig Tausend sieben Hundert fünfzig tschechischen Kronen)

für ein Quartal: vier Hundert fünf und fünfzig Tausend neun Hundert und sieben und dreißig tschechischen Kronen fünfzig Heller).

2. Außer so vereinbarter Miete wird der Mieter dem Vermieter quartal die Anzahlungen auf die gewährten Dienstleistungen zu zahlen, bestehend aus den in der Anlage Nr. 2 dieses Vertrages angeführten Anzahlungen. Anlage Nr. 2 bildet einen untrennbaren Teil dieses Vertrages.

3. Die Anzahlungen für die gewährten Dienstleistungen werden von dem Vermieter dem Mieter gemäss den tatsächlichen Kosten in dem nächsten Kalenderjahr bis 30.04. abrechnet, in Verbindung auf die Abrechnung der Lieferanten der Dienstleistungen. Eventuelle Rückstand oder Überzahlung, die gegenseitig nicht anrechenbar sind, wird der zweiten Vertragspartei bis spätestens zum 31.08. bezahlt. Die Abrechnung wird von der Seite des Vermieters auf eine nachweisliche und verständliche Weise durchgeführt, mit Belegen von tatsächlichen Kosten des Vermieters und Bestimmen des Mieteranteils auf dem gesamten Kosten, die mit dem Gewähren der Dienstleistungen zusammenhängen.

4. Der Mieter verpflichtet sich bei Erhöhung der Anzahlungen auf die Dienstleistungen, die mit der Nutzung der Räume zusammenhängen von den entsprechenden Lieferanten, werden die Anzahlungen um die vereinbarten Beträge erhöht, um die die Anzahlung von der Seite des Lieferanten erhöht wird.

5. Smluvní strany se dohodly, že toto smluvně sjednané nájemné včetně záloh bude splatné následujícím způsobem: nájemné je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách, za které se nájemné platí, a to bankovním převodem na účet zástavního věřitele vedený u České spořitelny a.s., č. účtu 6580712/0800, a nebo na jiný jí později sdělený účet, vždy nejpozději do 15. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí. Pokud je tento den dnem pracovního volna považuje se za rozhodný poslední pracovní den před tímto dnem.
6. Smluvní strany se tímto dohodly, že nájemné za předmět nájmu bude počínaje dnem 1.1.2021 od 1.1. každého následujícího kalendářního roku ze strany pronajímatele jednostranně zvýšeno o částku odpovídající úředně stanovené míře inflace vyhlášené příslušným orgánem (Český statistický úřad) za předchozí kalendářní rok. Základem pro výpočet nové výše nájemného je výše nájemného za předchozí kalendářní rok.
7. Pro odběr elektrické energie, plynu a odvoz odpadu z předmětu nájmu, uzavře nájemce vlastní smlouvy.

#### V.

##### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce není oprávněn předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele dále podnajmout.
2. Nájemce je povinen provádět na své vlastní náklady běžnou údržbu a drobné opravy na předmětu nájmu, přičemž se běžnou údržbou rozumí: provádění činností směřujících ke zpomalení fyzického opotřebení a oddálení oprav předmětu nájmu, tzn. malování (zdí), natírání (oken, dveří), dále drobné opravy (zámečnické, sklenářské, truhlářské, zdravotní instalace a elektroinstalace), drobnými opravami se

5. Die Fälligkeit dieser so vertraglich vereinbarten Miete incl. Anzahlungen haben die Vertragsparteien in folgender Weise vereinbart:  
die Miete ist in den regelmäßigen Quartalzahlungen fällig durch Banküberweisung auf das Konto des Pfandgläubigers Konto-Nr.: 6580712/0800 geführt bei Česká spořitelna a.s., oder auf anderes von ihr mitgeteiltes Konto, immer spätestens bis zum 15. Tag des ersten Monats des zuständigen Quartals. Falls dieser Tag ein Feiertag ist, ist der entscheidende Tag der letzte Arbeitstag vor diesem Tag.
6. Die Vertragsparteien haben vereinbart, dass die Miete des Mietgegenstandes beginnend vom 01.01.2021 vom jeden 01.01. des folgenden Kalenderjahres um den Betrag der amtlich bestimmten Inflationsquote erhöht wird, die von dem zuständigen Organ (tschechische statistische Amt) für den vorherigen Kalenderjahr veröffentlicht wurde. Als Grundlage für die neue Miethöhe wird die Miethöhe des vorherigen Kalenderjahres genommen.
7. Für Abnahme der elektrischen Energie, Gas und Müllabfuhr aus dem Mietgegenstand, werden vom Mieter eigene Verträge abgeschlossen.

#### V.

##### Rechten und Verpflichtungen der Vertragsparteien

1. Der Mieter ist nicht berechtigt den Mietgegenstand ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters weiter zu untervermieten.
2. Der Mieter ist verpflichtet auf eigenen Kosten die gewöhnliche Instandhaltung und kleine Reparaturen des Mietgegenstandes durchzuführen, wobei als gewöhnliche Instandhaltung wird folgendes verstanden: die Durchführung der Tätigkeiten, die zum Verlangsamen der physischen Abnutzung und Aufschiebung der Reparaturen des Mietgegenstandes führen, d.h. Malen (der Wände),

rozumějí takové opravy, jejichž provedení nepřekročí částku 5 000 Kč bez DPH.

3. Při užívání předmětu nájmu je nájemce povinen předcházet veškerým škodám a dodržovat veškeré právní předpisy, především předpisy z oblasti bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí a požární ochrany. Náklady s tímto spojené jdou k tíži nájemce. Nájemce je povinen proškolit své spolupracovníky ve věcech bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí, požární ochrany a veškerých dalších záležitostech. Jakékoliv pokuty uložené úřady na základě porušení povinností a nedodržení právních předpisů jdou k tíži nájemce. Revize strojů a přístrojů ve vlastnictví nebo užívání nájemce zajistí nájemce.
4. Veškeré škody, které nájemce způsobí na majetku pronajímatele, budou neprodleně opraveny na náklady nájemce. Pokud by nájemce toto nesplnil, může pronajímatel po předchozí písemné výzvě nájemci s přiměřenou lhůtou k opravě škodu nechat opravit a nájemci vyúčtovat. Nájemce takové faktury bez prodlení zaplatí.
5. Stavební úpravy předmětu nájmu jsou možné pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
6. Nájemce je povinen pronajímateli nahlásit případné pojistné události týkající se předmětu nájmu.
7. Pronajímatel je povinen pojistit předmět nájmu proti přírodním živlům, krádeži a vandalismu.
8. Pronajímatel je po předchozím

Bestreichen (Fenster und Türen), weiter kleinere Reparaturen (Schlosser-, Gläser-, Schreinerarbeiten, Heilinstallationen und Elektroinstallationen), als kleine Reparaturen werden solche Reparaturen verstanden, deren Durchführung nicht 5.000,- CZK ohne MwSt. übersteigt.

3. Bei dem Benutzen des Mietgegenstandes ist der Mieter verpflichtet allen Schaden vorherzugehen und alle Rechtsvorschriften einzuhalten, vor allem die Arbeitsschutz-, Umweltschutz- und Feuerschutzvorschriften. Kosten, die damit verbunden sind, gehen zu Lasten des Mieters. Der Mieter ist verpflichtet, eigene Mitarbeiter in Sachen Arbeitssicherheit, Umweltschutz, Feuerschutz und sämtlicher anderer Sachen zu schulen. Etwaige durch Behörden verhängte Strafen aufgrund Verletzung von Pflichten und Nichteinhaltung von Rechtsvorschriften gehen zu Lasten des Mieters. Revisionen der Maschinen und Geräte im Eigentum oder Nutzung des Mieters sind Sache des Mieters.
4. Sämtliche Schäden, die der Mieter dem Eigentum des Vermieters zufügt, sind unverzüglich auf Kosten des Mieters zu reparieren. Sollte der Mieter dem nicht nachkommen, kann der Vermieter den Schaden nach der vorherigen schriftlichen Aufforderung mit der angemessenen Frist reparieren lassen und dem Mieter in Rechnung stellen. Der Mieter wird solche Rechnungen ohne Verzug bezahlen.
5. Die Umbauten des Mietgegenstandes sind nur nach der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters möglich.
6. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter etwaige Versicherungsfälle, die den Mietgegenstand betreffen, zu melden.
7. Der Vermieter ist verpflichtet den Mietgegenstand gegen alle Naturkräfte, Brand, Diebstahle und Vandalismus zu versichern.
8. Der Vermieter ist berechtigt zur

upozornění adresovaném nájemci minimálně 1 kalendářní týden předem oprávněn provést kontrolu předmětu nájmu.

9. Pronajímatel neodpovídá za škody, které vzniknou na majetku nájemce, pokud je nezavinil svým jednáním či opomenutím.
10. Veškeré náklady, které pronajímateli vzniknou prokazatelně v důsledku porušení povinností nájemce upravených v této smlouvě, hradí nájemce.
11. Po skončení nájemního vztahu je nájemce povinen předmět nájmu do 5 dnů vyklidit a předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně ve stavu stavebních změn, které pronajímatel odsouhlasil.

#### VI.

##### Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se řídí českým právem. Veškeré změny a doplnění musí být učiněny v písemné formě. Smlouva obsahuje jednu uvedenou přílohu. Bude-li některé ustanovení neplatné, nebude tím dotčena platnost smlouvy. Dle možnosti sjednají pak strany platné ustanovení co možná nejbližší smyslu neplatného ustanovení.
2. Touto smlouvou se nahrazují veškerá předchozí smluvní ujednání, včetně Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 01.04.2010.
3. Tato smlouva se uzavírá ve třech vyhotoveních v česko-německém znění. Pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a nájemce dvě. V případě rozporů mezi těmito jazykovými verzemi je rozhodující česká verze.
4. Tato smlouva nahrazuje veškerá předchozí ujednání smluvních stran ohledně předmětu nájmu.

Kontrola des Mietgegenstands nach dem vorherigen Hinweis an den Mieter, der mindestens eine Woche vorher gemacht werden muss.

9. Der Vermieter ist nicht haftbar für Schäden, die am Eigentum des Mieters entstehen, falls er sie nicht verursacht hat.
10. Sämtliche Kosten, die dem Vermieter nachweisbar durch Verletzungen im Vertrag geregelten Verpflichtungen des Mieters entstehen, trägt der Mieter.
11. Nach der Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet den Mietgegenstand binnen 5 Tagen auszuräumen und dem Vermieter im Zustand, in welchem er ihn übernommen hatte, unter Bezugnahme auf normale Abnutzung, zu übergeben, bzw. in dem Zustand der Bauänderungen, die von dem Vermieter abgestimmt wurden.

#### VI.

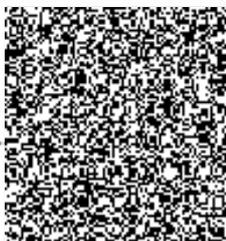
##### Schlussbestimmungen

1. Dieser Vertrag unterliegt dem tschechischen Recht. Sämtliche Änderungen und Ergänzungen bedürfen der schriftlichen Form. Der Vertrag beinhaltet eine aufgeführte Anlage. Sollte eine Bestimmung ungültig sein, so wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages nicht berührt. Nach Möglichkeit ist dann eine gültige dem Sinne der ungültigen Bestimmung nahekommende Bestimmung zwischen den Parteien zu vereinbaren.
2. Mit diesem Vertrag werden alle vorherigen vertraglichen Vereinbarungen ersetzt, incl. Vertrag über Vermietung der Immobilien vom 06.04.2010.
3. Dieser Vertrag ist in drei Ausfertigungen in deutsch-tschechischem Wortlaut abgeschlossen. Vermieter erhält eine Ausfertigung und Mieter zwei. Sollte ein Widerspruch zwischen beiden

5. Smlouva byla podepsána na základě pravé a svobodné vůle smluvních stran, nikoliv v nouzi, což se týká i případných nevýhodných podmínek, na důkaz toho připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.
6. Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
7. Ukáže-li se některé z ujednání nebo jeho část v této smlouvě jako neplatné či zdánlivé a takové ujednání bude oddělitelné od ostatního obsahu, nastanou účinky neplatnosti či zdánlivosti pouze u této části, lze-li předpokládat, že by k tomuto právnímu jednání došlo i bez neplatné či zdánlivé části, rozpoznala-li by smluvní strana neplatnost či zdánlivost včas. Smluvní strany se dále zavazují v takovém případě nehradit neplatné či zdánlivé ujednání nebo jeho část novým ujednáním o obdobném významu sledující totožný účel a smysl.

- Sprachversionen auftreten, ist die tschechische Version maßgebend.
4. Dieser Vertrag ersetzt sämtliche vorherige Vereinbarungen der Vertragsparteien hinsichtlich des Mietgegenstandes.
  5. Der Vertrag wurde aufgrund der echten und freien Willen der Vertragsparteien, nicht in Not, auch bei etwaigen ungünstigen Bedingungen, unterzeichnet, zum Beweis dessen fügen die Vertragsparteien die eigenhändigen Unterschriften hinzu.
  6. Der Vertrag kann nur mit den nummerierten Nachträgen geändert oder ergänzt werden, die von beiden Parteien unterschrieben werden.
  7. Falls irgendeine Bestimmung oder ihr Teil dieses Vertrages als ungültig oder vermeintlich erscheint und solche Bestimmung abtrennbar von dem restlichen Inhalt sein wird, treten die Wirkungen der Ungültigkeit oder der Vermeintlichkeit nur bei dem Teil ein, falls es vorausgesetzt werden kann, dass es zu solcher Rechtshandlung auch ohne ungültigem oder vermeintlichen Teil gekommen wäre, wenn die Vertragspartei die Ungültigkeit oder Vermeintlichkeit rechtzeitig erkennt hätte. Die Vertragsparteien verpflichten sich weiter solche Bestimmung mit ihr Teil mit einer neuen Vereinbarung zu ersetzen, die ähnliche Bedeutung hat und identischen Sinn und Zweck verfolgen.

V Praze, ...31-05-2016



o.



N



Česká republika – Krajské ředitelství policie hlavního města Prahy

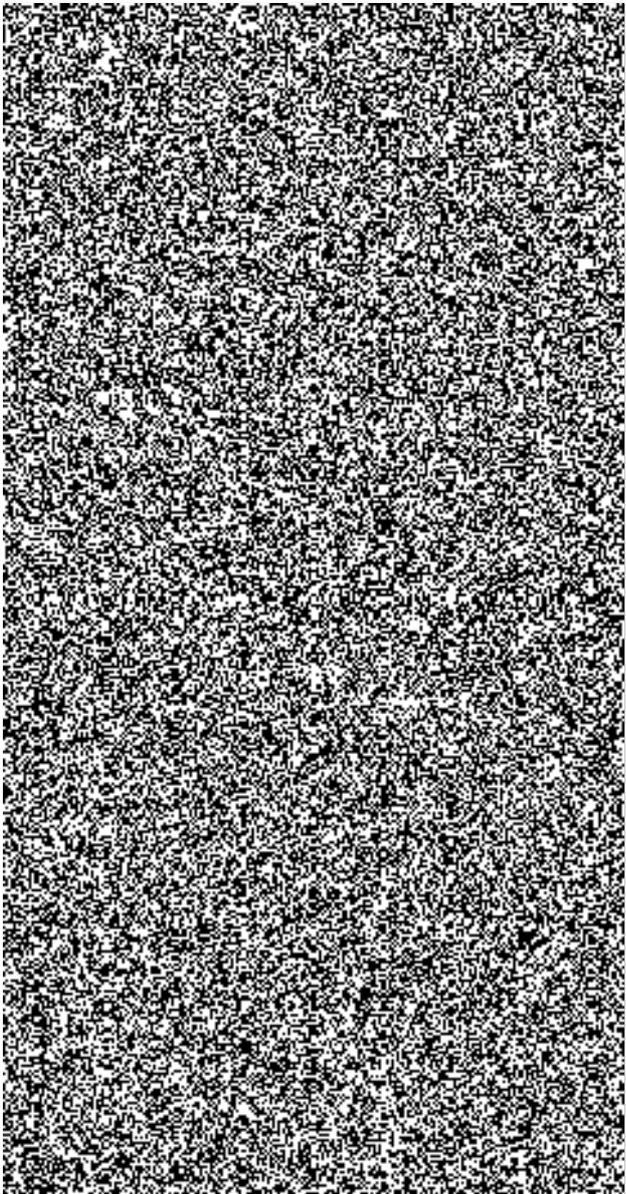
In Prag, am 31-05-2016



r.o.



Česká republika – Krajské ředitelství policie hlavního města Prahy



PILOHA 2:1

8

## Příloha č. 2

Poskytovaná služba	Roční zálohy	Čtvrtletní zálohy
Vodné a stočné	25.596,00 Kč	6.399,00 Kč
Úklid společných prostor a chodníku	9.156,00 Kč	2.289,00 Kč
Chodbová elektřina	1.836,00 Kč	459,00 Kč
Kominické služby	288,00 Kč	72,00 Kč
<b>Celkem</b>	<b>36.876,00 Kč</b>	<b>9.219,00 Kč</b>

B