

# N Á J E M N Í S M L O U V A č. 2657000617

o nájmu prostor

**Obchodní firma:** České dráhy, a.s.  
sídlo: Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15  
zapsaná ve veřejném rejstříku - obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. B 8039  
zastoupena ve věcech Ing. Šárka Cidlinská, ředitelka odboru správy a prodeje majetku  
smluvních:  
správce nemovité věci, České dráhy, a.s. , Regionální správa majetku Praha,  
adresa pro doručování 130 11 Praha 3, Prvního pluku 81/2a  
písemnosti:  
zastoupena ve věcech Jaroslav Kluch, tel.:725 547 059, kluch@rsm.cd.cz  
technických:  
IČ: 70994226  
DIČ: CZ70994226  
bankovní spojení: Komerční banka a.s., Praha 1  
číslo účtu: 133904011/0100  
ID datové schránky: e52cdsf  
**variabilní symbol:** 2657000617

*(dále jen pronajímatel)*

a

**Nájemce:** Česká republika – Ústav pro studium totalitních režimů  
sídlo: Siwecova 2428/2, 130 00 Praha 3  
Zřízena na základě zákona č. 181/2007 Sb. jako organizační složka státu  
zastoupena: Mgr. Zdeněk Hatdra, Ph.D., ředitel Ústavu  
IČ: 75112779  
DIČ: neplátce DPH  
bankovní spojení: ČNB Praha 1  
číslo účtu: 19-2720001/0710  
ID datové schránky: dbzaa4r

*Předmět nájmu nebude nájemce využívat pro svou ekonomickou činnost.*

*(dále jen nájemce)*

*(společně uváděny jako smluvní strany)*

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, tuto smlouvu o nájmu prostor  
(dále jen „smlouva“)

**I.**

## **Předmět smlouvy a Předmět nájmu**

1. Předmětem této smlouvy je nájem prostor, níže specifikovaných, které se nacházejí na pozemku č. parc. 4481/1 v areálu Nákladového nádraží Praha Žižkov v k.ú. Žižkov (č. ČSÚ: 727415), obec Praha 3, který je zapsaný u příslušného Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví č. 9981. Konkrétně se jedná o prostory v objektu Praha Žižkov žst. – sklady výdej vedeného v DLHM pronajímatele pod inv. č. IC: 5000117182, (objekt v SAP 1000/1/320). Výše označená budova, ve které se nachází předmět nájmu je vyznačena v příloze č. 3), která je nedílnou součástí této smlouvy. (dále jen „předmět nájmu“ nebo „prostory“).

Pronajímatel tímto čestně prohlašuje, že je oprávněn přenechat níže uvedený předmět nájmu nájemci a nájemce tento předmět přejímá. Jedná se o tento předmět nájmu:

objekt IC: 5000117182

2.patro sekce C	2.patro sekce D
místnost č. 2P59 sklad o výměře 9,65 m <sup>2</sup>	2P91 sklad o výměře 5,10 m <sup>2</sup>
2P65 sklad 13,00 m <sup>2</sup>	2P04 sklad 307,00 m <sup>2</sup>
2P03 sklad 615,25 m <sup>2</sup>	2P88 WC 6,41 m <sup>2</sup>

2P66 sklad	49,09 m2	2P86 chodba	2,46 m2
2P67 kancelář	46,80 m2	2P14 kancelář	28,00 m2
2P68 chodba	9,60 m2	2P05 sklad	357,00 m2
2P69 sklad	5,81 m2	2P89 kancelář	18,60 m2
2P79 umývárna	2,77 m2	2P87 WC	1,13 m2
2P81 chodba	1,87 m2	2P85 umývárna	2,48 m2
2P82 chodba	2,45 m2		
2P83 WC	1,22 m2		
2P84 chodba	5,06 m2		

Celková výměra: 1.490,75 m2

2. Specifikace předmětu nájmu s půdorysným plánkem je uvedena v příloze č. 2 této smlouvy.
3. Stav předmětu nájmu bude stranami uveden v předávacím protokolu pořízeném při předání a převzetí předmětu nájmu do užívání.
4. Pronajímatel tímto prohlašuje, že předmět nájmu specifikovaný v bodě 2 tohoto čl. I smlouvy, je způsobilý ke smluvenému účelu užívání uvedenému níže v čl. II této smlouvy.  
Správcem předmětu nájmu ke dni podpisu této smlouvy je organizační jednotka Českých drah, a.s., tj. Regionální správa majetku Praha, se sídlem Prvního pluku 81/2a, 130 11 Praha 3. Regionální správa majetku Praha je pronajímatelem pověřena/zmocněna k vyhotovení písemného předávacího protokolu, který bude podepsán oběma smluvními stranami. Regionální správa majetku je současně pověřena/zmocněna pronajímatelem k podpisu tohoto protokolu.

## **II.**

### **Účel nájmu**

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu, tj. k uskladnění nábytku za dodržení bezpečnostních předpisů. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat pouze k tomuto smluvenému účelu.

## **III.**

### **Výše nájemného**

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za užívání předmětu nájmu smluvní nájemné ve výši 596.300,-Kč ročně. Celkové roční nájemné ve výši 596.300,00 Kč (slovy: pětsetdevadesátšesttisíctřista korun českých) je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách na bankovní účet pronajímatele specifikovaný v záhlaví této smlouvy, a to vždy do 16. dne prvního měsíce daného čtvrtletí dle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č.1 této smlouvy a je nedílnou součástí této nájemní smlouvy.

První splátka nájemného za období od 1.2.2017 do 31.3.2017 ve výši 99.383,00 Kč je splatná dne 16.2.2017.

2. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, t.j. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.
3. Předmět nájmu blíže specifikovaný v článku I. je dle §56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „ZDPH“) osvobozen od DPH.
4. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že se stal plátcem DPH. V případě, že tak neučiní a proti pronajímateli budou z tohoto důvodu uplatněny správce daně sankce, zavazuje se nájemce tyto sankce pronajímateli bez zbytečného odkladu uhradit.
5. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného dle čl. III. této smlouvy nebo s úhradou služeb a spotřeb, jejichž poskytovatelem je pronajímatel, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve výši dle platných právních předpisů. Zaplacením úroků z prodlení není dotčeno právo na náhradu škody.
6. Sjednanou výši ročního nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně upravit dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzávy průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu nájemného je dosažený index spotřebitelských cen a

životních nákladů za předchozí rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem v Aktuální statistické informaci ČSÚ. Úprava nájemného musí být nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, které bylo naposled sjednané v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku.

7. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna a do plateb bude promítána od II. čtvrtletí příslušného roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem nepromítnuté úpravy výše nájemného indexem inflace v měsíci lednu, únoru a březnu.
8. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit podle termínů dohodnutých ve splátkovém kalendáři. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu nájemného jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s § 2, zákona 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších právních předpisů.
9. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené stavební úpravy, opravy nad rámec běžné údržby, se po dokončení stávají součástí majetku Pronajímatele, tzn., že při ukončení nájemního vztahu nemá nájemce právo na úhradu nákladů, které vynaložil na úpravy předmětu nájmu během nájemního vztahu, a to ani takových, k jejichž vynaložení mu pronajímatel udělil souhlas, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Povolení stavebních úprav včetně výše ceny a zúčtování je povinen nájemce před realizací písemně projednat s pronajímatelem a neprodleně po dokončení protokolárně předat správci majetku.

#### **IV.**

##### ***Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostoru sloužícího podnikání***

1. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje, že nebude od pronajímatele odebírat žádné služby.

#### **V.**

##### ***Práva a povinnosti smluvních stran***

1. Nájemce je povinen:
  - a) užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, k jeho změně může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran,
  - b) provádět na vlastní náklady běžnou údržbu spojenou s užíváním předmětu nájmu – (viz nař. vlády č. 308/2015 k obč. zákoníku č. 89/2012 Sb., změnu na předmětu nájmu nechat odsouhlasit pronajímatelem, správcem nemovité věci a řešit formou písemného dodatku ke smlouvě odsouhlaseného oběma smluvními stranami,
  - c) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušení nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodu mimořádných událostí a velkých oprav budovy, na tuto dobu je možné sjednat po dohodě mezi oběma smluvními stranami snížené nájemné; pronajímatel je povinen nájemce předem písemně informovat o plánovaném přerušení nebo omezení užívání předmětu nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak,
  - d) umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu,
  - e) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu včetně společných prostor v čistotě,
  - f) ke dni skončení doby nájmu uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, tj. ke dni zahájení užívání předmětu nájmu ke sjednanému účelu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,
  - g) vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní doby. Při nevyklizení předmětu nájmu k poslednímu dni nájemního vztahu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1,5/365, ročního nájemného sjednaného v souladu s touto smlouvou za každý den prodlení, zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody,
2. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné bezpečnostní a hygienické předpisy a zavazuje se k uhrazení všech poplatků a sankcí, udělených nájemci nebo pronajímateli formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených obecně platných předpisů.
3. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu či užívání třetím osobám.

4. Z hlediska požární ochrany:
  - a) Požární ochranu a prevenci se zavazuje zajišťovat v předmětu nájmu nájemce v souladu se všemi platnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů požární ochrany, (zejména zákonem ČNR č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o PO) a vyhláškou MV č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru,
  - b) nájemce ustanoví odpovědnou osobu ve smyslu §2 zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů a bude určena odpovědná osoba za celý předmět nájmu,
  - c) nájemce si vybaví předmět nájmu dostatečným počtem přenosných hasicích přístrojů ve vhodných druzích a zajišťuje jejich pravidelnou kontrolu,
  - d) nájemce se zavazuje bez odkladu hlásit vznik požáru v místě své dislokace Hasičské záchranné službě okresu a správci nemovité věci,
  - e) v případě vzniku požáru v předmětu nájmu se nájemce zavazuje informovat o opatřeních, která provedl, aby k požárům popř. k jejich rozšíření ze stejných příčin nemohlo dojít,
  - f) nájemce se zavazuje nahlašovat správci majetku změny týkající se základní dokumentace požární ochrany (např. změna tel. čísel odpovědné osoby) v pronajatých prostorách,
  - g) pokud by činností nájemce mohlo dojít ke zvýšení požárního zatížení v části nemovité věci nebo celku, nebo ke změně charakteru provozovaných činností ve smyslu zákona o PO, zajistí nájemce posouzení požárního nebezpečí (vypracování požárně bezpečnostního řešení změny stavby, provedení kategorizace provozovaných činností) a navržená opatření předloží k vyjádření OZO PO (odborně způsobilá osoba v oblasti požární ochrany ve smyslu § 11 Zákona o PO) ČD příslušné OS (organizační složky) správce majetku, popř., O17 (odbor interního auditu a bezpečnosti) GR ČD a ke schválení příslušnému stavebnímu úřadu.
5. V případě, že nájemce nebude respektovat opatření v oblasti krizového řízení a bezpečnosti (včetně požární bezpečnosti) vydaná příslušnou OS (organizační složky), se kterými byl prokazatelně seznámen, může být pronajímatelem z tohoto důvodu smlouva vypovězena.
6. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s Čl.II. této smlouvy.
7. Pronajímatel je povinen umožnit přístup do předmětu nájmu.
8. Pronajímatel je povinen zajistit dodávku plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.
9. Pronajímatel se zavazuje s přiměřeným časovým předstihem písemně informovat nájemce o provádění činností v sousedství předmětu nájmu, které jsou provázeny nadměrným hlukem, otřesy, prašností apod.
10. Pronajímatel se zavazuje, že ve vztahu k předmětu nájmu v případě vzniku jakékoliv mimořádné události, která má vliv na bezpečnost, ochranu zdraví, života a majetku, bude neprodleně informovat kontaktní osobu nájemce – Miloš Stejskal, tel.+420 221 008 539, e-mail: milos.stejskal@ustrcr.cz.

## VI.

### **Smluvní pokuta**

1. V případě porušení povinností nájemce stanovených v článku V. této smlouvy (s výjimkou bodu 3.), sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč.
2. Pro případ porušení povinností nájemce uvedené v článku V. této smlouvy bodu bodu 3, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného ročního nájemného.
3. Smluvní pokuta za nevyklizení předmětu nájmu k poslednímu dni nájemního vztahu je uvedena v článku V. této smlouvy bod 1. Písmeno h).
4. Nárok pronajímatele na náhradu škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, pokud druhá smluvní strana po písemném upozornění neodstraní závadný stav v určeném termínu.

## VII.

### **Doba nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1.2.2017. Smluvní strany si sjednávají dvouměsíční výpovědní dobu, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni

doručení výpovědi. Smluvní strany si výslovně sjednávají, že tuto smlouvu lze vypovědět i bez nutnosti uvedení výpovědního důvodu.

2. V případě podstatného porušení smlouvy, jako je prodlení o více jak jeden měsíc s úhradou nájemného dle článku III. nájemní smlouvy nebo jeho části, si smluvní strany sjednávají výpovědní dobu jeden měsíc, a ta začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.
3. Pronajímatel a nájemce mohou vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby při vzniku škody, hrozby vzniku značné škody a pokud si smluvní strany neplní řádně a včas své povinnosti vyplývající pro ně z této smlouvy. Výpovědi smlouvy bez výpovědní doby je smlouva ukončena dnem doručení písemné výpovědi smlouvy druhé smluvní straně.
4. Nájemce je povinen nejpozději poslední den nájemního vztahu vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost.

### **VIII.**

#### **Ostatní ujednání**

1. Jakékoliv vzdání se práva, prominutí dluhu nebo uznání závazku je platné pouze za předpokladu, že bude učiněno dohodou smluvních stran uzavřenou v listinné podobě a podepsanou oprávněnými zástupci obou smluvních stran
2. Jakékoliv písemnosti předvídané v této smlouvě, musí být učiněny, není-li ve smlouvě výslovně stanoven opak, písemně v listinné podobě a musí být s vyloučením ust. § 566 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, řádně podepsané oprávněnými osobami. Jakékoliv jiné písemnosti, včetně e-mailové korespondence, jsou bez právního významu, není-li ve smlouvě výslovně stanoveno jinak.
3. Nájemce nemá právo na náhradu škody a pronajímatel není povinen hradit škody vzniklou nájemci tím, že pronajímatel a oprávněně započítal svou pohledávku vůči pohledávce nájemce, tj. smluvní strany vylučují ust. § 1990 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
4. Nájemce není oprávněn převést svá práva a povinnosti ze smlouvy nebo její části na třetí osobu bez předchozího výslovného souhlasu pronajímatele; Pronajímatel si tímto vyhrazuje právo takový souhlas neudělit, a to i bez udání důvodu. Za účelem zvážení, zda takový souhlas s převodem pronajímatel udělí či nikoli, je nájemce povinen mu opatřit a dodat veškeré informace a dokumenty, o které pronajímatel požádá.

### **IX.**

#### **Závěrečná ustanovení**

1. Smlouva se řídí právním řádem České republiky. Práva a povinnosti neupravené smlouvou se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Smluvní strany se dále dohodly, že obsah této smlouvy nepodléhá obchodnímu tajemství, tzn., že ji lze v plném rozsahu zveřejnit.
3. Smluvní strany se dohodly, že při výkladu ustanovení této smlouvy nebudou přihlížet k obchodním zvyklostem ani k jednáním, která předcházela uzavření této smlouvy. Smluvní strany jsou vázány ve svých právech a povinnostech pouze obsahem této smlouvy.
4. Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny jednáním. V případě jakéhokoli sporu z této smlouvy nebo v její souvislosti s ní, kdy se smluvní strany nebudou moci dohodnout na změně, doplnění či zrušení této smlouvy, rozhodne příslušný soud.
5. Obě strany se dohodly, že veškerá jednání a veškeré písemnosti budou vedeny v jazyce českém a veškeré případné spory se budou řešit podle Českého právního řádu v jazyce českém u místně příslušného soudu.
6. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran.
7. Veškeré změny nebo doplnění této smlouvy musí být učiněno formou písemného dodatku podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran, jinak je taková změna nebo doplnění smlouvy neplatné, vyjma úpravy ceny nájemného inflací (a úpravy o DPH) a s tím související úpravou

splátkového kalendáře, které je pronajímatel povinen oznámit nájemci doporučeným dopisem, přičemž pro vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že písemná forma není zachována při právním jednání učiněném elektronickými nebo technickými prostředky ve smyslu ust. § 562 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, za písemnou formu se považuje pouze forma listinná., Podepsané přílohy a dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.

8. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (např. výpověď, uplatnění inflace, (účtování DPH) apod.) budou druhé straně zasílány výhradně doporučeným dopisem, a to na doručovací adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na písemně oznámenou případnou změnu adresy, doručenou druhé straně. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena či převzata oprávněnou osobou smluvní strany, nebude-li tato zásilka vyzvednuta a držitel poštovní licence doporučenou zásilku vrátí zpět, za úspěšné doručení se všemi právními následky bude považován třetí den od prokazatelného odeslání zásilky druhou stranou.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po dvou vyhotoveních. Všechna vyhotovení mají platnost originálu.
10. Stanou-li se některá z ustanovení této smlouvy nebo jejího dodatku neplatná, nemá toto vliv na platnost této smlouvy jako takové.
11. Přílohy a současně nedílná součást smlouvy jsou:  
Příloha č. 1 splátkový kalendář  
Příloha č. 2 plánek pronajatých prostor  
Příloha č. 3 situační plánek

V Praze dne.....

V Praze dne.....

Za nájemce :  
*ČR-Ústav pro studium totalitních režimů*

Za pronajímatele :  
České dráhy a.s.

.....  
Mgr. Zdeněk Hazdra, Ph.D.  
ředitel Ústavu

.....  
Ing. Šárka Cidlinská  
ředitelka odboru správy a prodeje majetku

**SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ č. 01 na rok 2017 KE SMLOUVĚ č. 2657000617**

<b>PRONAJÍMATEL: České dráhy, a.s.</b>	<b>NÁJEMCE: Česká republika - Ústav pro studium totalitních režimů</b>
Praha 1, Nábřeží L.Svobody 1222, PSČ 110 15	Šiwiecova 2428/2, 130 00 Praha 3
Organizační jednotka: Regionální správa majetku Praha	
Prvního pluku 81/2a, 130 11 Praha 3	
IČ: 70994226	IČ: 751 12 779
DIČ: CZ70994226	DIČ:CZ751 12 779
zapsaná ve veřejném rejstříku - obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. B 8039	Zřízena na základě zákona č. 181/2007 Sb. jako organizační složka státu
Bankovní spojení:Komerční banka a.s., Praha 1 Číslo účtu: 133904011/0100	ČNB Praha 1 2720001/0710
<b>variabilní symbol: 2657000617</b>	

Variabilní symbol: 2657000617

Daňový doklad č.: 2657000617/2017/01

**Roční sjednané nájemné: 596.300,-Kč**

	<i>Termín</i>	<i>Celkem k úhradě</i>	<i>Za období</i>
1.	16.2.2017	99.373,00 Kč	1.2. – 31.3.2017
2.	16.4.2017	149.075,00 Kč	II.Q/2017
3.	16.7.2017	149.075,00 Kč	III.Q/2017
4.	16.10.2017	149.075,00 Kč	IV.Q/2017

Dále v navazujících termínech a podle úpravy nájemného dle ujednání v nájemní smlouvě.

V Praze, dne

Pronajímatel:

České dráhy, a.s.  
Ing. Šárka Cidlinská  
ředitelka odboru správy a prodeje majetku