


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 , 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 – MOP Ruzyně (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 [(pořizovací cena Adaptace) / 120] * 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 předmětu nájmu a 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 elektrinou), 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 nejbližše 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, termostatů 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.

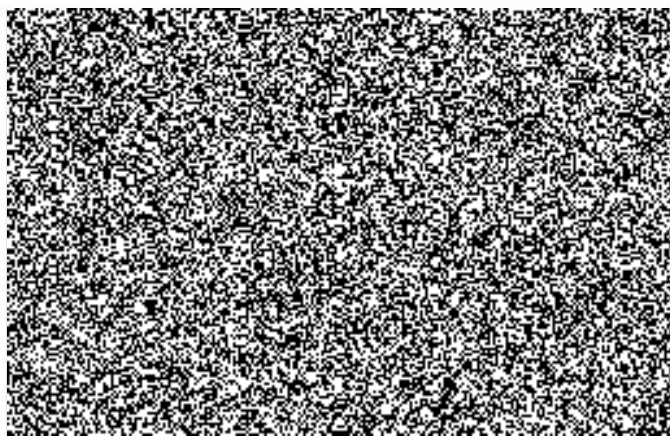
Čl. XI.

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

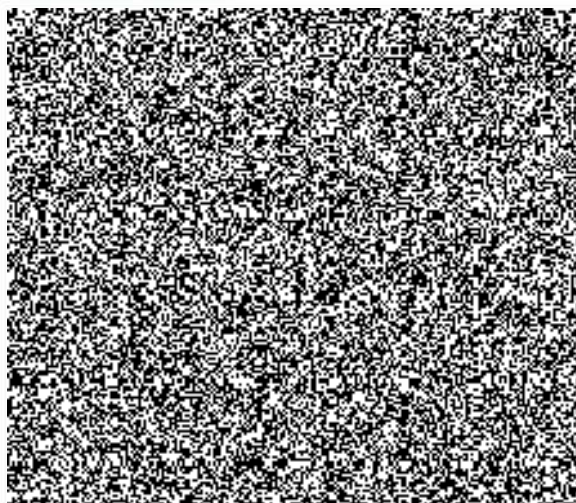
V Praze dne 23. 11. 2020

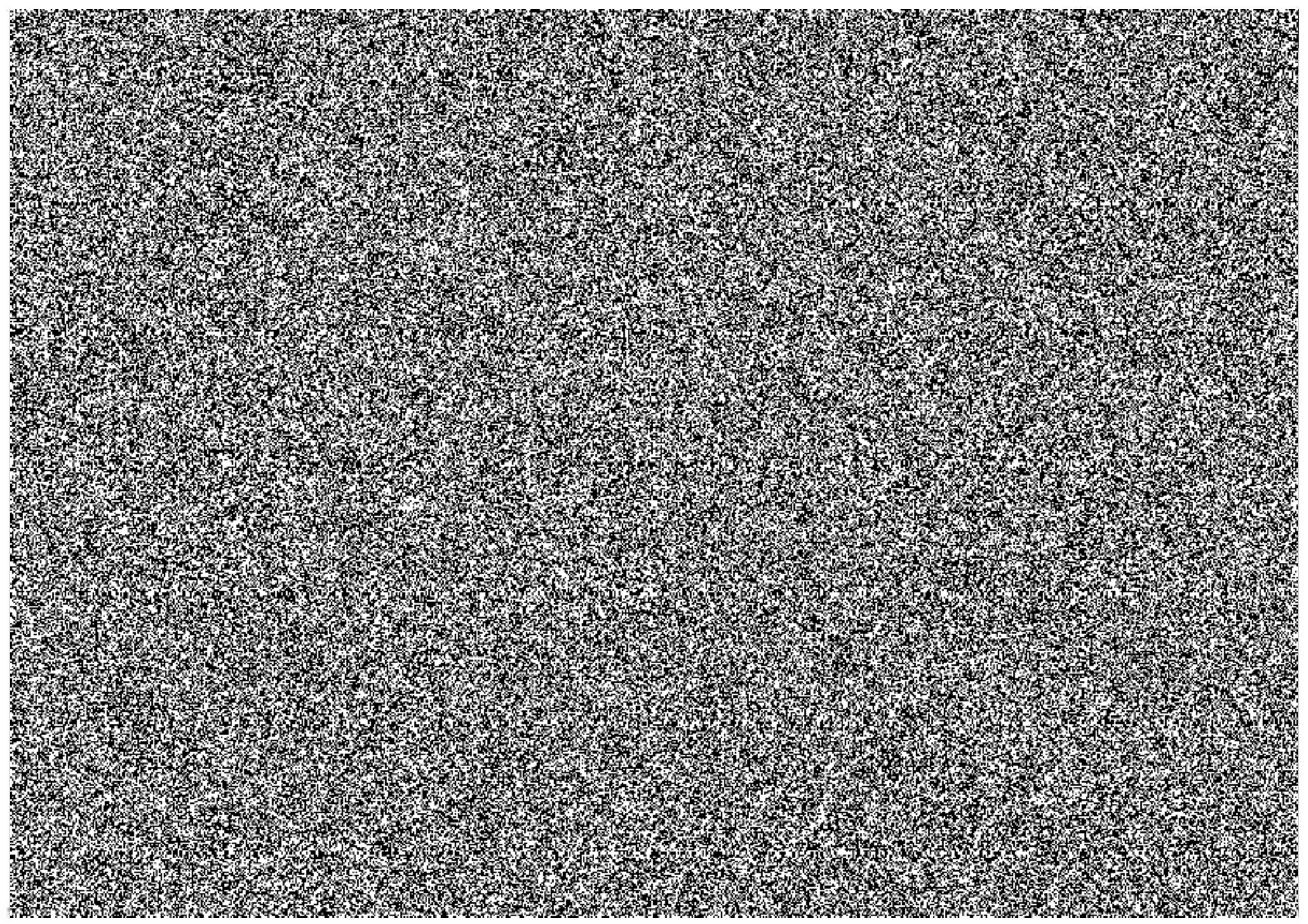
plk. Ing. Pavel Dombrovský
náměstek ředitele Krajského ředitelství
policie hl. m. Prahy pro ekonomiku



V Praze dne 29. 10. 2020


statutární ředitel





Příloha č. 2 - Služby spojené s nájmem

A. Pronajímatel bude v Prostoru zabezpečovat následující služby, které budou v souladu s nájemní smlouvou přeúčtovány nájemci:

- 1) vodné, stočné
- 2) elektrická energie pro Předmět nájmu
- 3) klimatizace v Předmětu nájmu (pokud je dodaná pronajímatelem)
- 4) vzduchotechnika v Předmětu nájmu (pokud je dodaná pronajímatelem)
- 5) dodávky tepla
- 6) odvoz komunálního odpadu (nebezpečný odpad likviduje Nájemce sám na vlastní náklady)

Způsob rozúčtování:

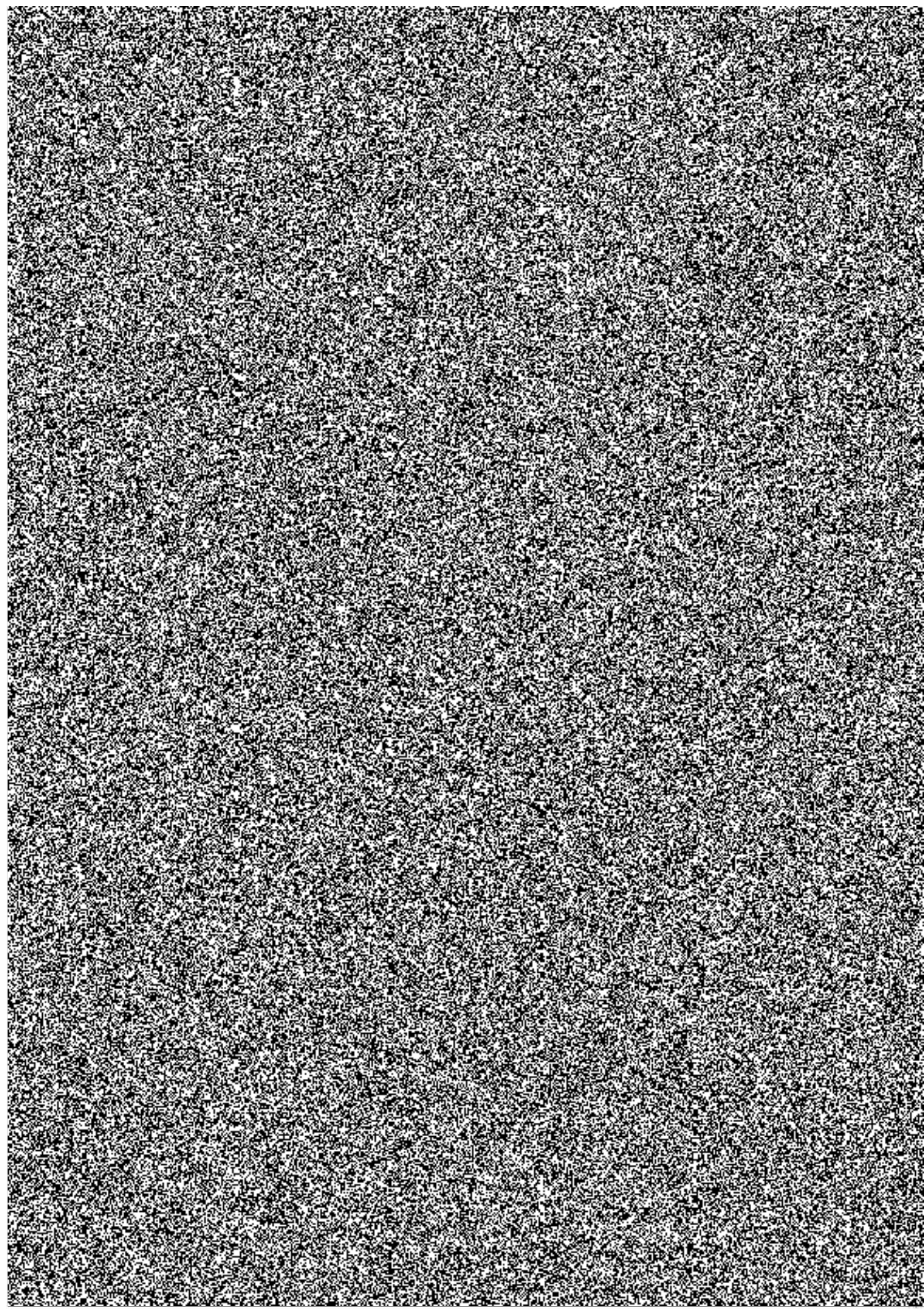
- Položky 1) a 2) dle podružných nebo přímých měřidel.
- Položky 3) a 4): energie dle měřidel, servis a údržba dle faktur dodavatelů
- Položky 5) a 6) poměrem Nájemci pronajaté plochy k celkové pronajatelné ploše objektu.

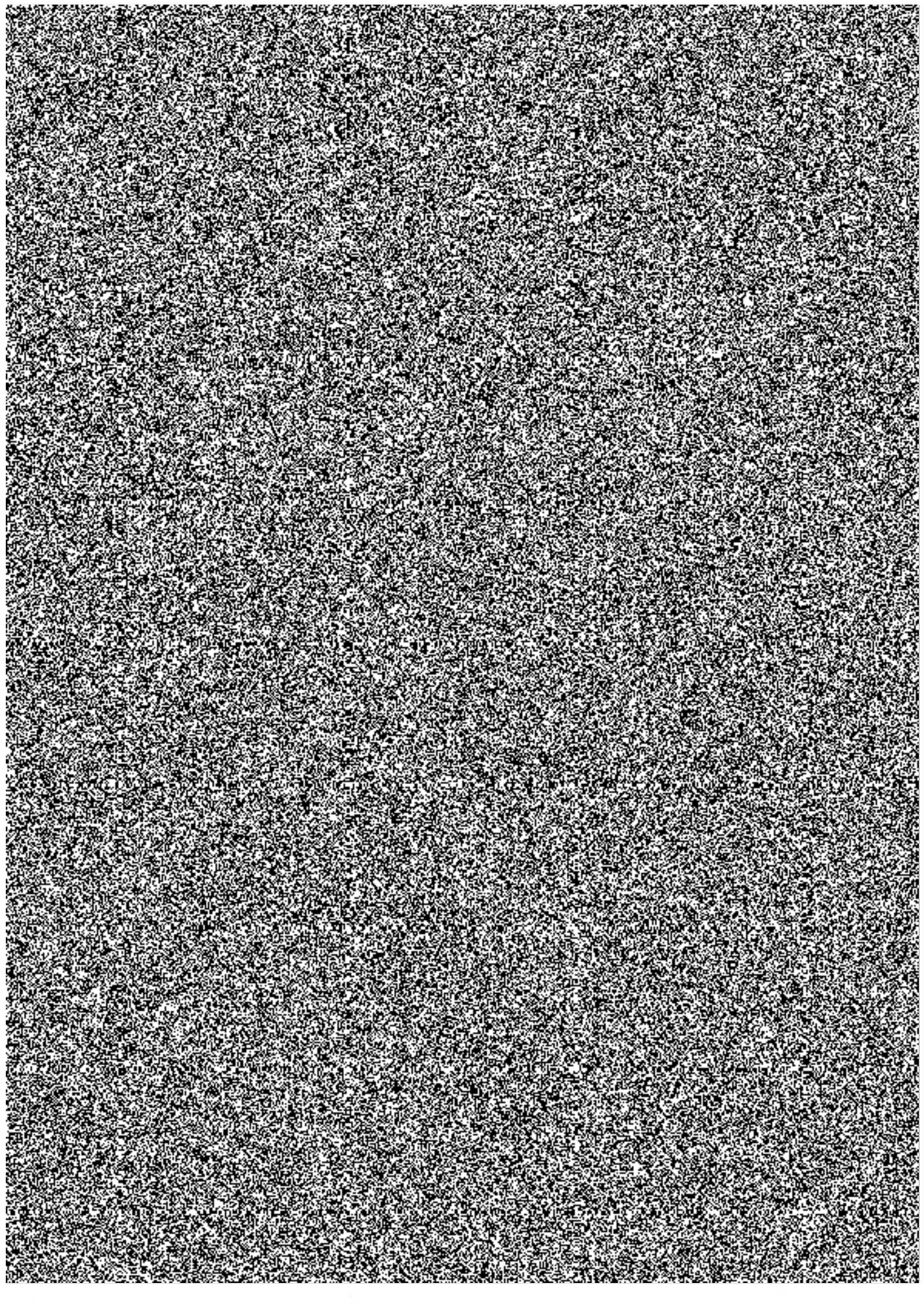
B. Pronajímatel bude v Objektu zabezpečovat následující služby, které budou v souladu s nájemní smlouvou rozúčtovány nájemci:

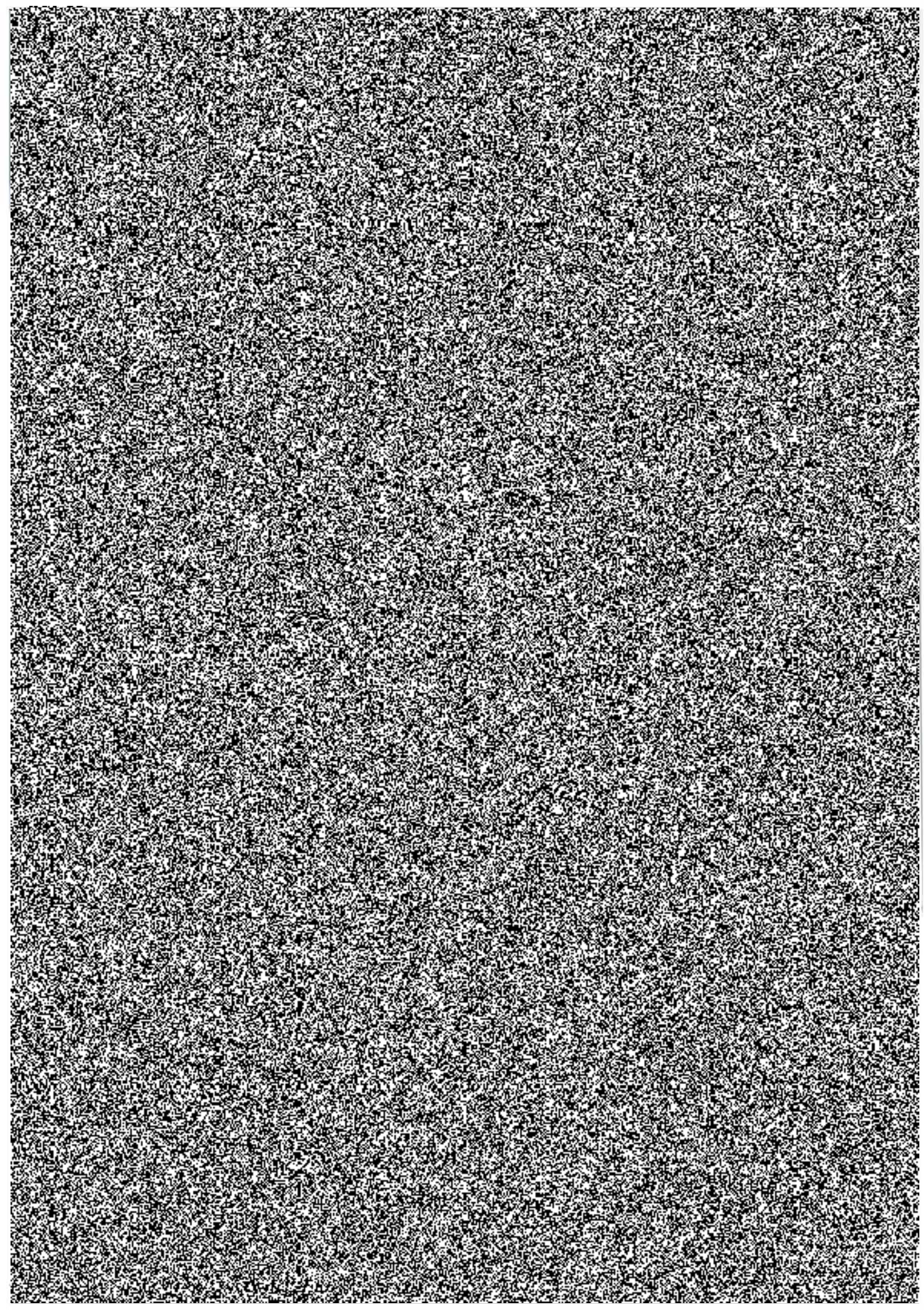
- 1) srážková voda
- 2) elektrická energie pro Společné prostory
- 3) úklid (Předmět nájmu, Společné prostory, chodníky v zimě, čištění fasády)
- 4) dodávky tepla pro Společné prostory
- 5) servis a údržba technického vybavení Objektu, především výtahů, topného systému (vč. komínů), zařízení měření a regulace, vzduchotechniky, chlazení, slaboproudých a silnoproudých rozvodů (vč. elektronického systému zabezpečení, kamerového systému, nouzového a záložního napájení elektrinou), systémy protipožární ochrany (včetně revizí, kontrolních prohlídek, testování, zkoušek)
- 6) údržba a servis Společných prostor včetně informačních systémů

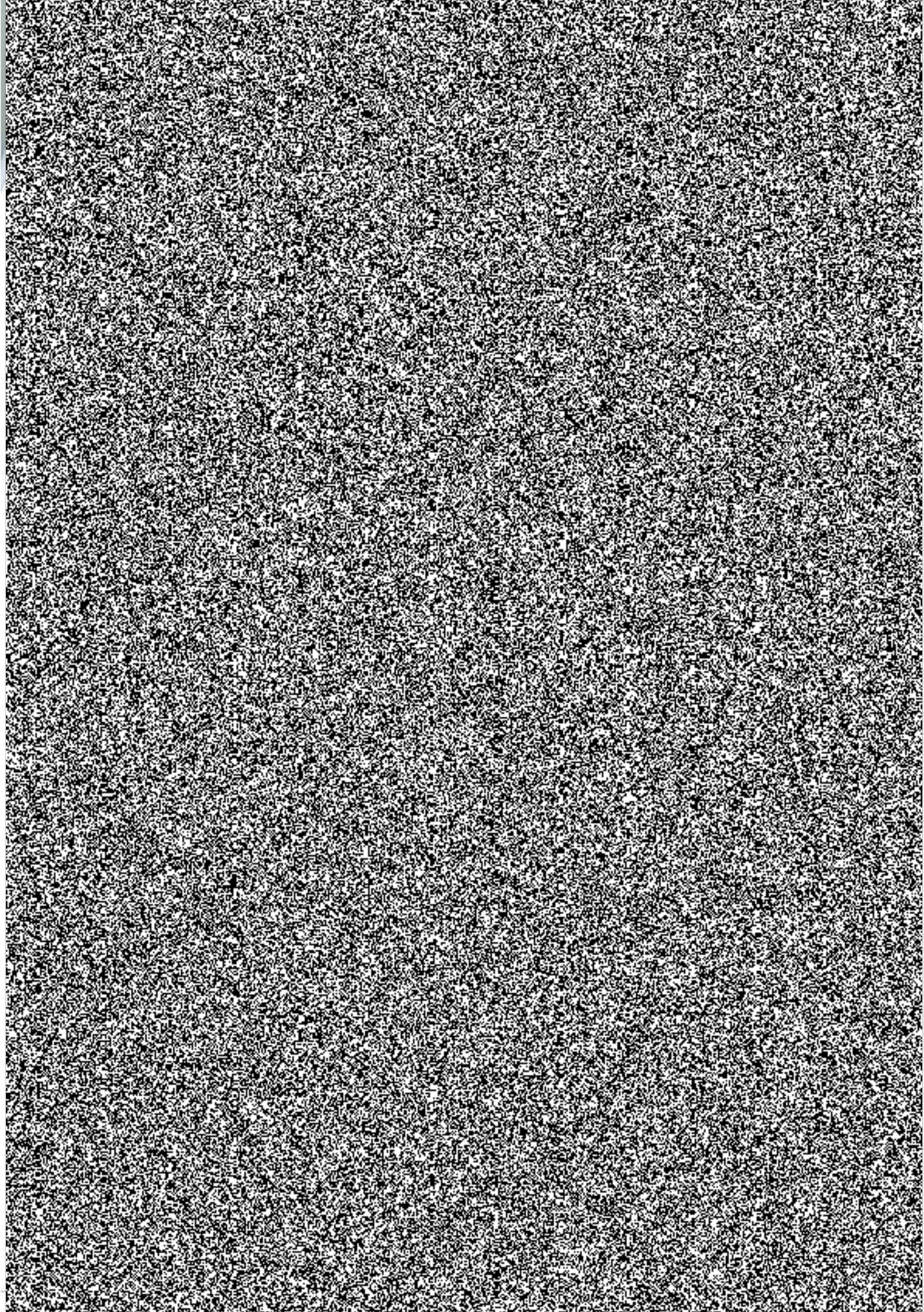
Způsob rozúčtování:

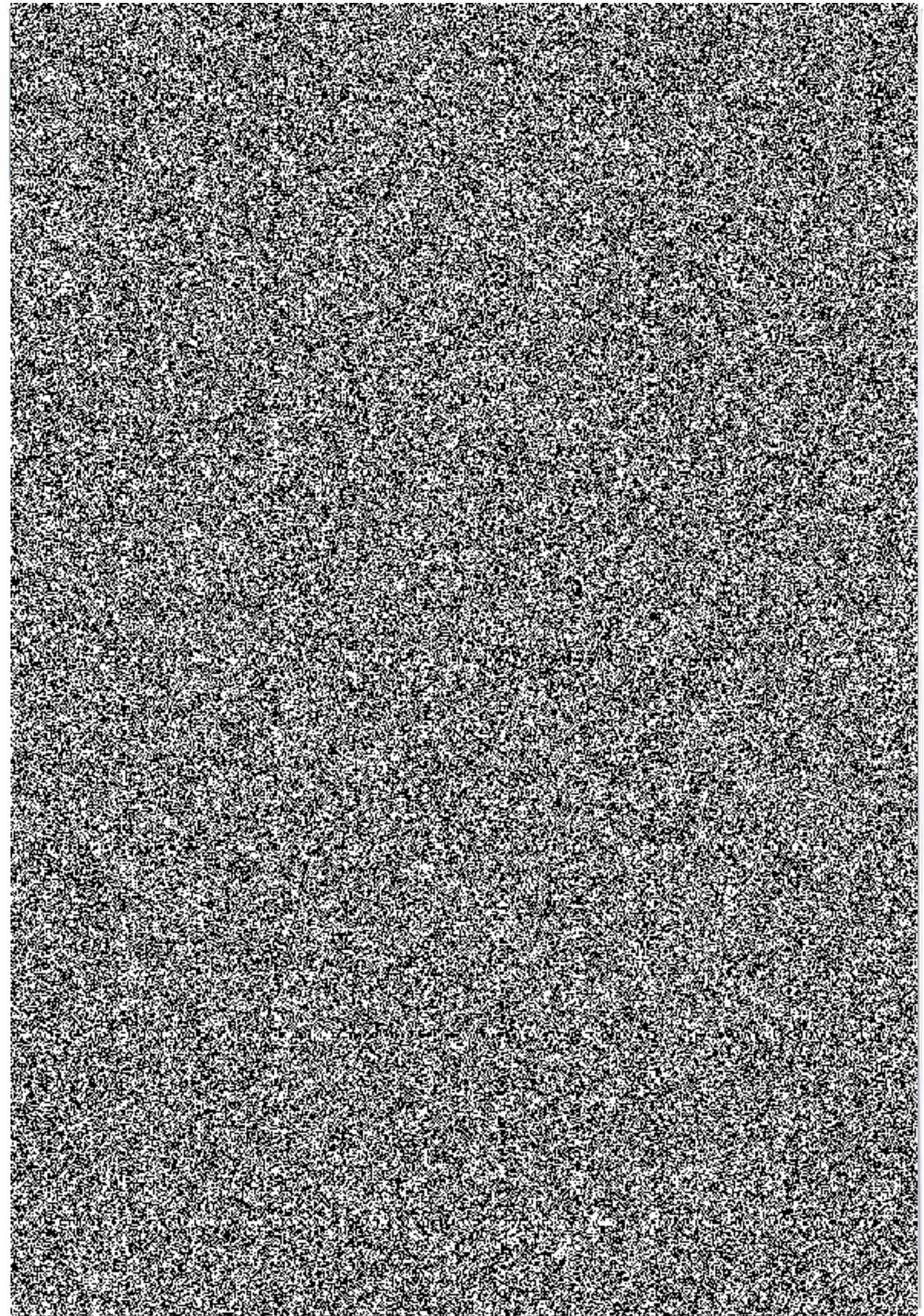
Poměrem Nájemci pronajaté plochy k celkové pronajatelné ploše objektu.

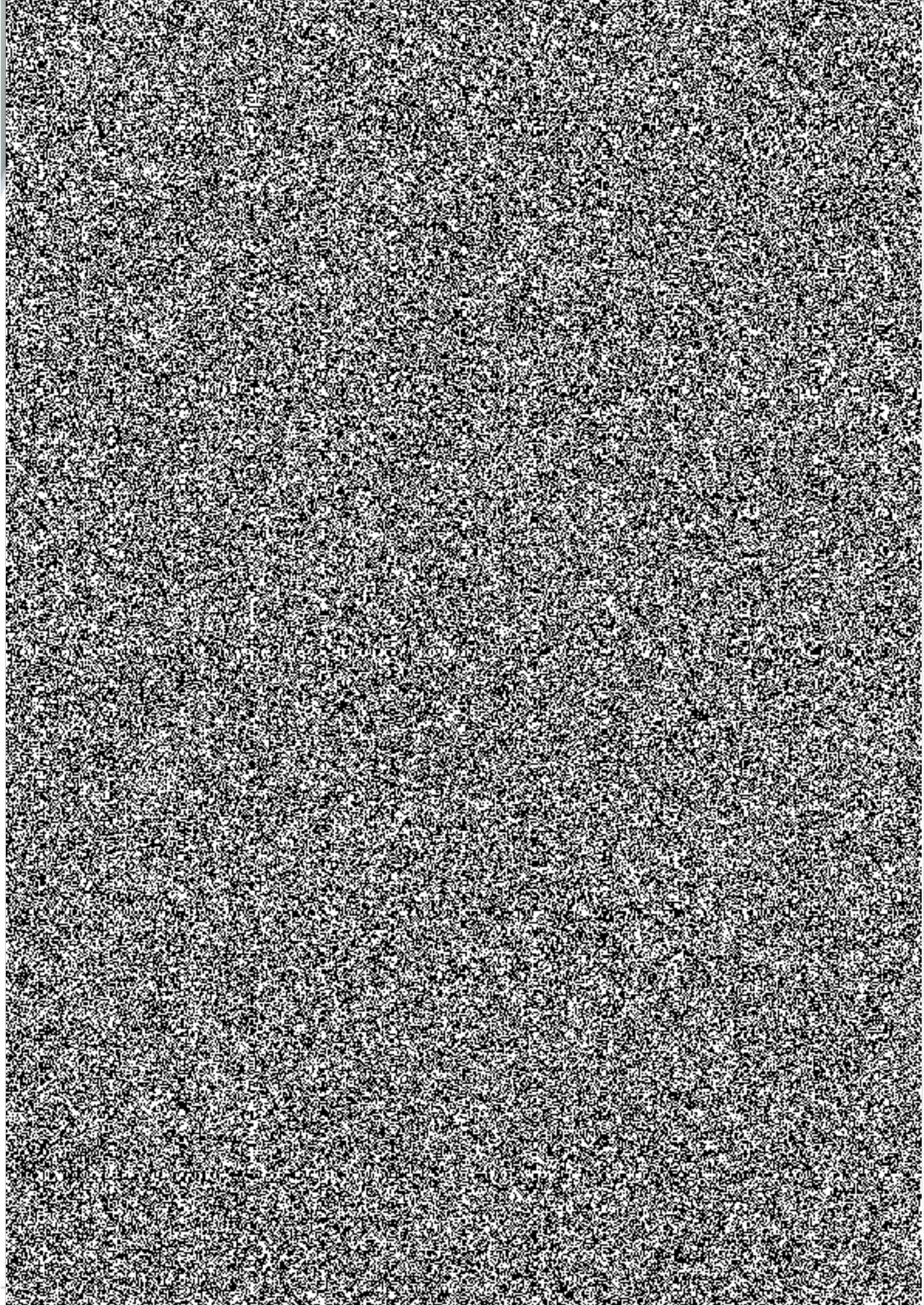


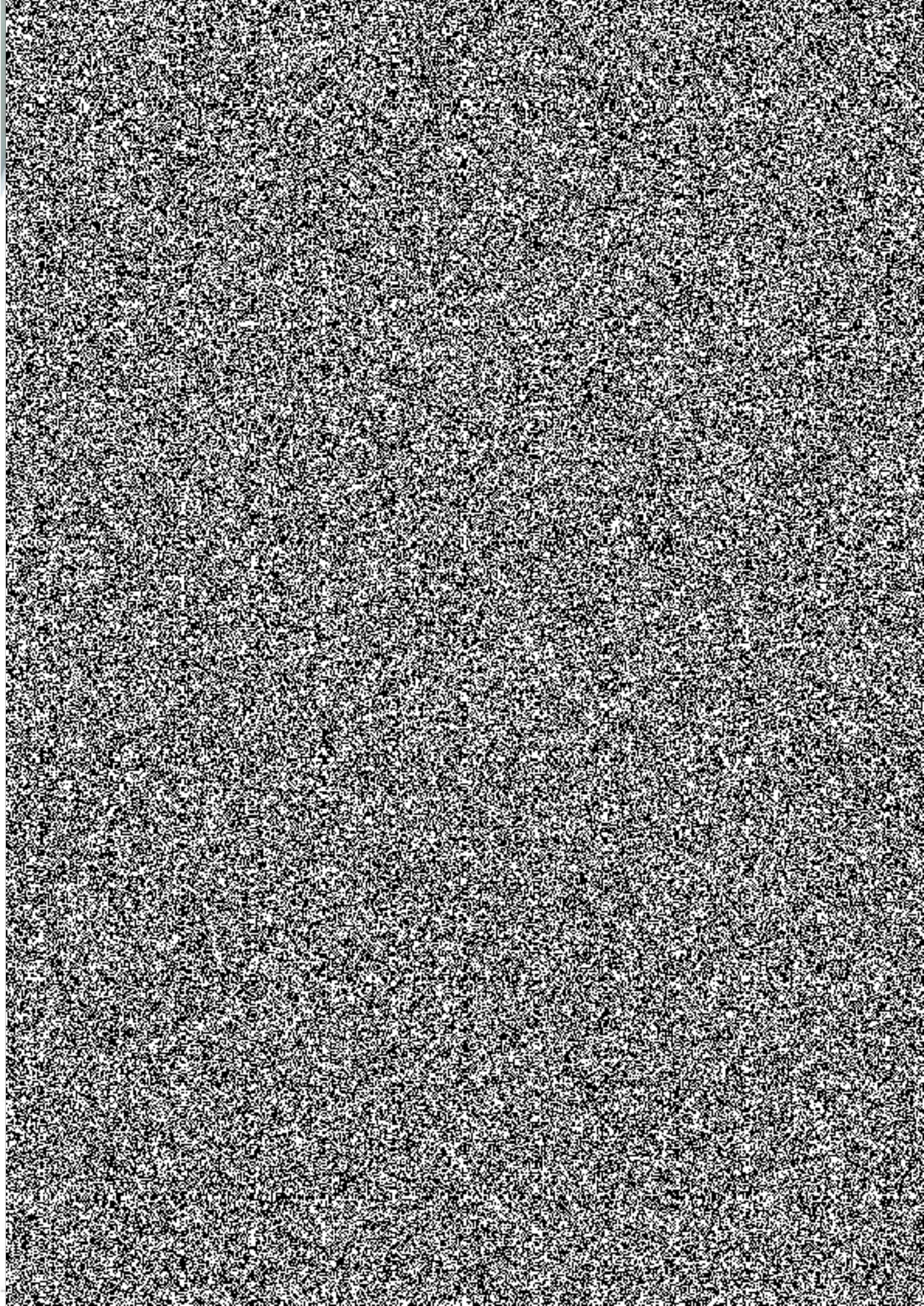


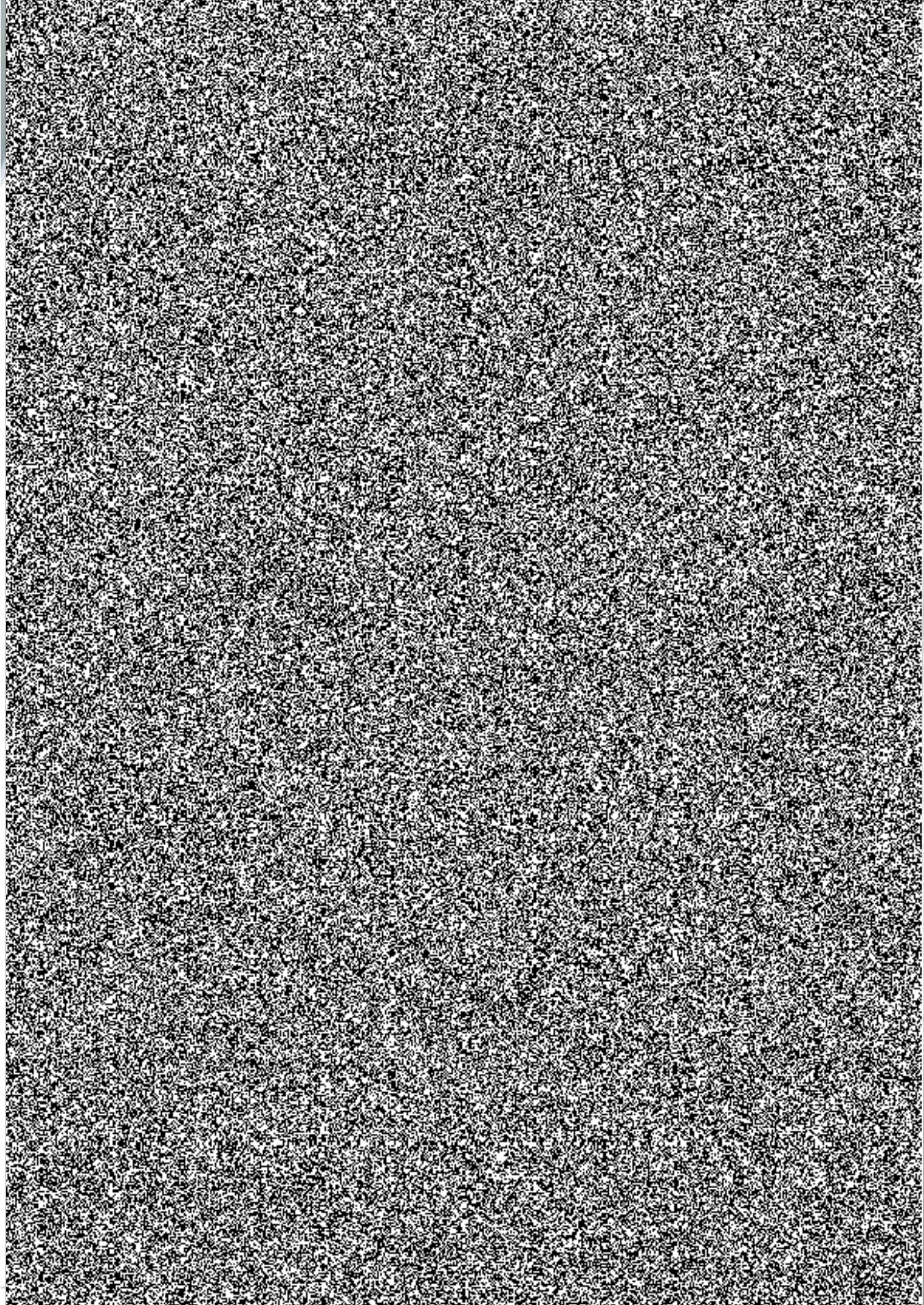


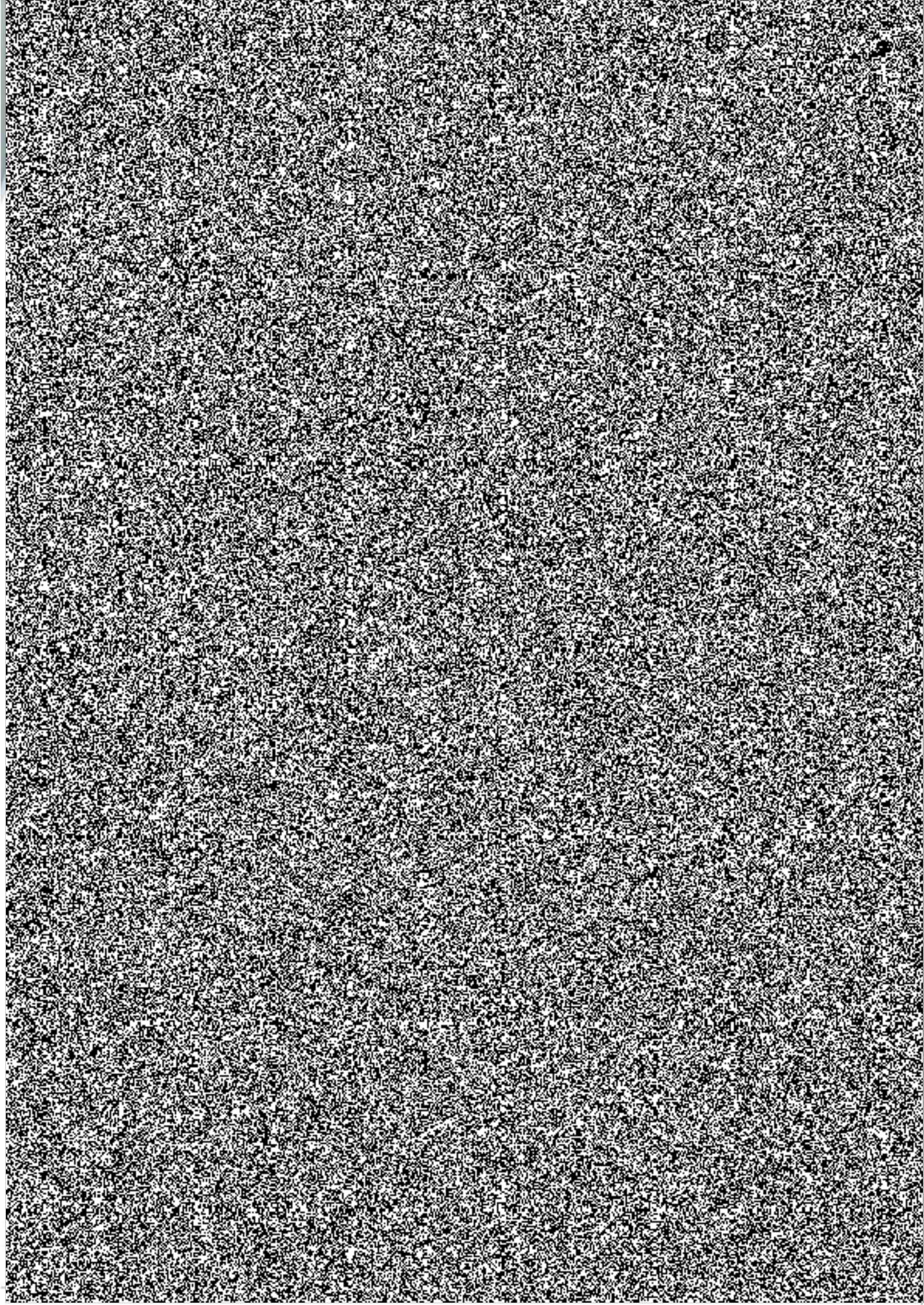


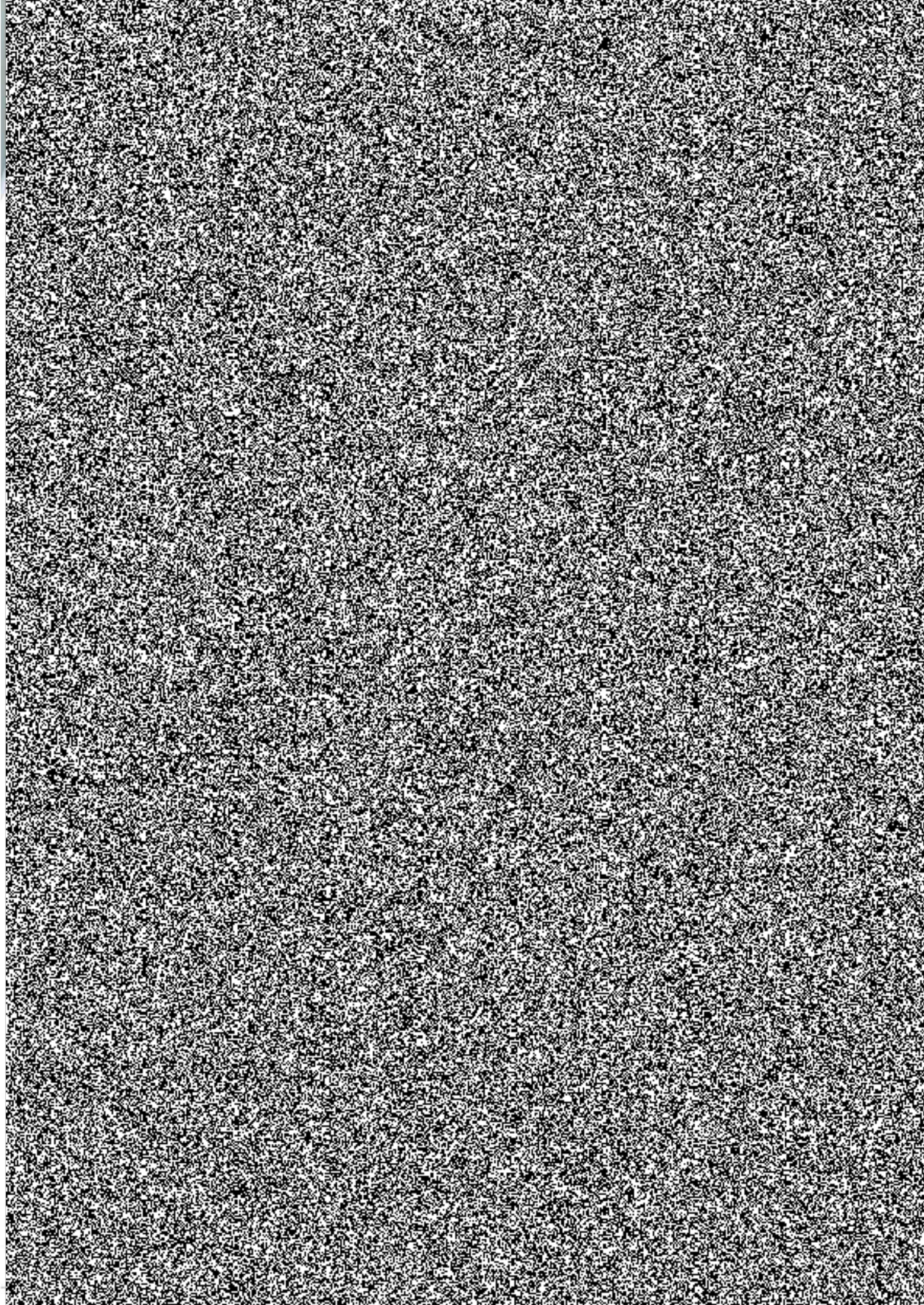


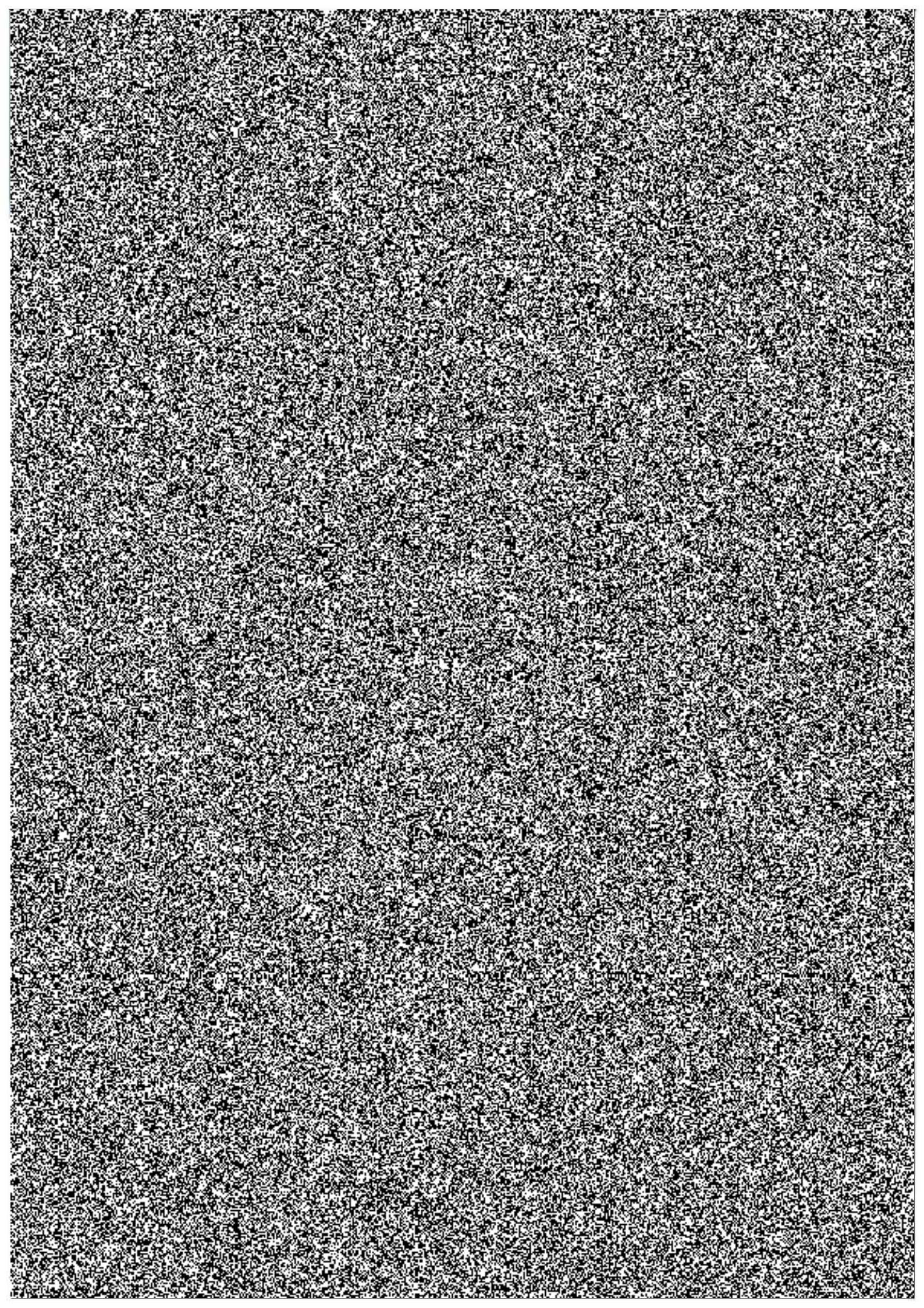


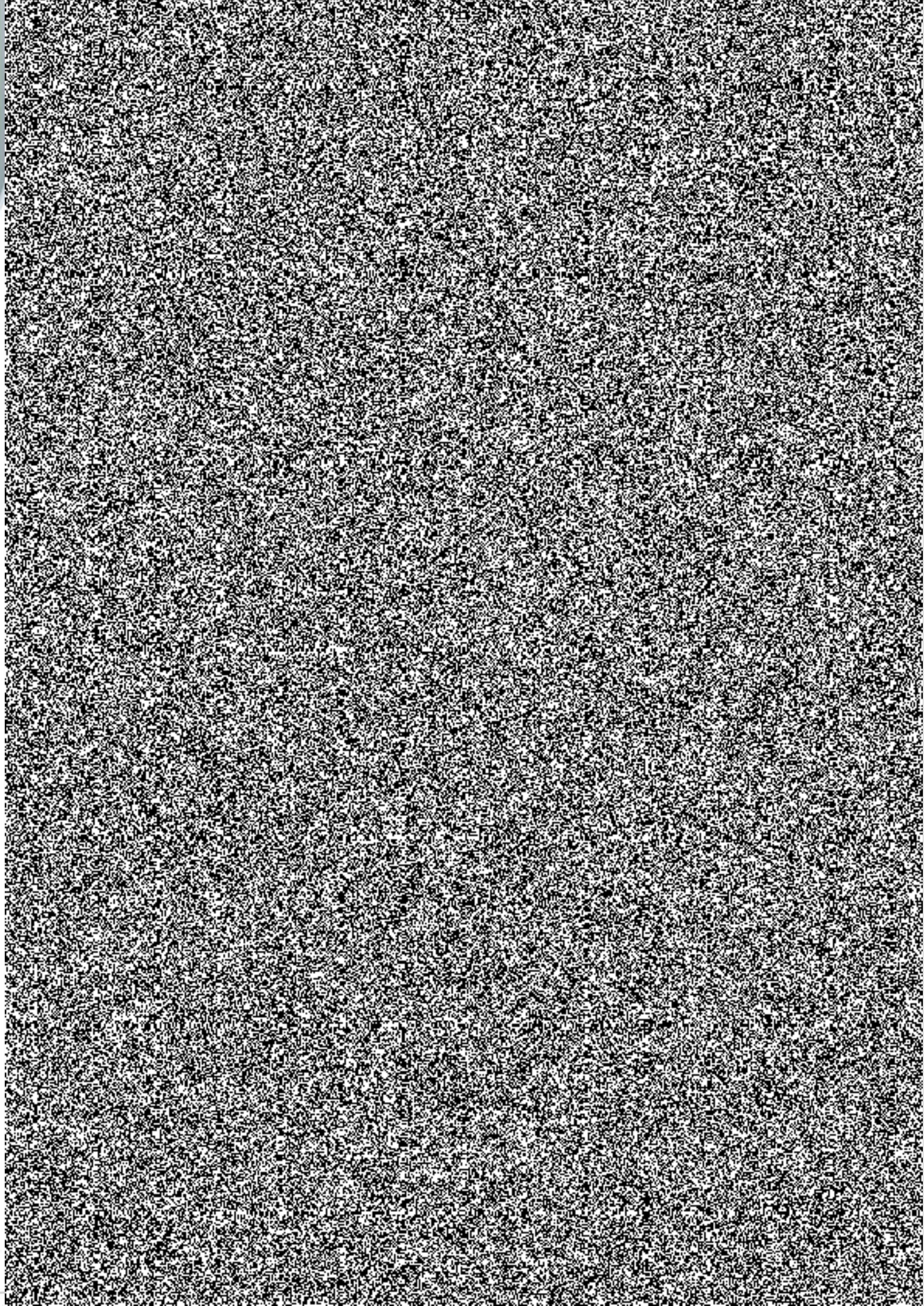












Příloha č. 5 – stavební úpravy

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.