

# SMLOUVA O NÁJMU NEMOVITOSTÍ

Číslo smlouvy pronajimatele 413/00066001/2016

Číslo smlouvy nájemce: .....

## **Středočeský kraj,**

IČO: 708 91 095,

se sídlem: Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5 – Smíchov

zastoupený na základě Usnesení Zastupitelstva č. 89-13/2010/ZK ze dne 1. 12. 2010  
organizací Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace

**panem Bc. Zdeňkem Dvořákem, ředitelem Krajské správy a údržby silnic**

**Středočeského kraje, příspěvková organizace,**

IČO: 000 66 001,

se sídlem: Zborovská 11, 150 21 Praha 5

bankovní spojení: KB a.s., číslo účtu: 7730161/0100,

variabilní symbol: číslo daňového dokladu

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

a

## **Porr a.s.**

**sídlo:** Dubečská 3238/36, 100 00 Praha 10-Strašnice

korespondenční adresa: Dubečská 3238, Praha 10 – Strašnice, PSČ 100 00

zapsána: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze odd. B.,  
číslo

vložky 1006

IČO: 43005560

DIČ: CZ43005560 (plátce DPH)

Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s., č.ú.: 5032769001/2700

Česká spořitelna, a.s., č.ú.: 994404-440050001/0800

Československá obchodní banka, a.s., č.ú.: 17446543/0300

Oberbank AG pobočka Česká republika, č.ú.: 7000017891/8040

ING Bank N.V., organizační složka, č.ú.:1000439202/3500

zastoupená: Ing. Pavlem Hirschem, prokuristou a

Ing. Janem Schermerem, prokuristou

(společně)

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

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2201 OZ a násl., a § 2302 OZ a a násl.  
zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění o nájmu a podnájmu nebytových  
prostor, v platném znění tuto

**smlouvu o nájmu nemovitostí**

(dále jen „Smlouva“) následujícího znění:

## **Článek I.** **Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 157/2000 Sb., o přechodu některých věcí, práv a závazků z majetku České republiky do majetku krajů, ve znění zákona č. 10/2001 Sb. a rozhodnutí Ministerstva dopravy a spojů České republiky č. j. 3796/2001/1-KM ze dne 10. 9. 2001 vydaného dle ustanovení § 3 zákona č. 157/2000 Sb., v platném znění, výlučným vlastníkem areálu střediska **cestmistrovství Český Brod a Kostelec nad Černými Lesy** Krajské správy a údržby silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace který sestává z **nemovitostí** vymezených v **Příloze č. 1 - Seznam nemovitostí** (dále jen „Nemovitosti“), které jsou nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „majetek StČK“).
2. Pronajímatel dále prohlašuje, že správu předně uvedeného majetku StČK zajišťuje Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, identifikační číslo: 000 66 001, se sídlem Praha 5, Zborovská 11, PSČ 150 21, jíž je pronajímatel zřizovatelem na základě Usnesení Zastupitelstva č. 89-13/2010/ZK ze dne 1. 12. 2010 (dále jen „Příspěvková organizace“).

## **Článek II.** **Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel touto Smlouvou a za podmínek v ní uvedených úplatně přenechává nájemci do dočasného užívání Nemovitosti vymezené v článku I. odst. 1 této smlouvy, vše umístěné v areálu střediska **cestmistrovství Český Brod a Kostelec nad Černými Lesy** Krajské správy a údržby silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace.

Celková užívaná plocha objektů a nebytových prostor vč. příslušenství a manipulačních ploch činí: 11 241,7 m<sup>2</sup>.

Při užívání pronajatých nebytových prostor může nájemce užívat společné prostory budovy, chodníky, vchody, společná schodiště, společné obslužné rampy, požární schodiště, průchody a odpočívadla, společné chodby, společné toalety, společné kuchyňky.

2. Nájemce Nemovitosti uvedené v odst. 1 tohoto článku a za podmínek této Smlouvy do dočasného užívání od pronajímatele přijímá a zavazuje se platit pronajímateli nájemné ve sjednané výši.

## **Článek III.** **Účel nájmu a způsob užívání Nemovitostí**

1. Nájemce bude Nemovitosti, v souladu s kolaudačním rozhodnutím příslušného stavebního úřadu vydaným ve vztahu k Nemovitostem a v rozsahu dále specifikovaném v této Smlouvě užívat přiměřeně jejich povaze a nesmí při tom docházet k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Nemovitosti nebude užívat k výrobě výbušnin, prudce hořlavých materiálů a dále k výrobě, manipulaci a skladování jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí, zejm. prašností, hlukem nebo exhalacemi, nebo představují vysoké či zvýšené požární nebezpečí ve smyslu zákona. Nájemce bude Nemovitosti užívat k provozování podnikatelské činnosti v oborech živností, které souvisí s předmětem v oboru silničního hospodářství, a/aby v Nemovitostech k tomu určených umístil sklad zboží, a/aby na pozemcích parkoval s jím vlastněnými, provozovanými či pronajatými vozidly, včetně nákladních. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání Nemovitostí v uvedeném rozsahu a je povinen poskytnout mu veškerou součinnost nezbytnou k zajištění takového užívání nájemcem.

2. Nájemce je oprávněn užívat Nemovitosti k uskladnění následujícího zboží:
- posypová sůl
  - štěrky
  - písek
  - štěpky
  - stavební materiál
  - oleje
  - pohonné hmoty
  - dopravní značky
  - náhradní díly
  - pracovní ochranné pomůcky a prostředky
  - ruční nářadí a nástroje
  - palivo k vytápění
  - dřevo k výrobě zásněžek.

Nájemce je oprávněn užívat Nemovitosti k uskladnění jiného podobného zboží bez dalšího souhlasu pronajímatele pouze v případě, že s uskladněním takového zboží nejsou spojena vyšší požární a bezpečnostní rizika než s uskladněním zboží výše uvedeného.

3. Nájemce je oprávněn užívat Pozemky k dočasnému parkování vozidel za následujících podmínek:
- vozidla budou ve vlastnictví nájemce, a/nebo jím provozována, a/nebo jím od pronajímatele pronajata
  - vozidla budou způsobilá k řádnému provozu na pozemních komunikacích.
4. Nájemce není oprávněn užívat Nemovitosti k jinému než výše uvedenému účelu a jiném než výše uvedeném rozsahu bez předcházejícího písemného souhlasu pronajímatele.

#### **Článek IV.** **Předání a převzetí Nemovitostí**

1. Nemovitosti může nájemce užívat až po jejich převzetí od pronajímatele. Pronajímatel je povinen předat a nájemce je povinen převzít Nemovitosti nejpozději do 5 (slovy: pěti) kalendářních dnů dne účinnosti této smlouvy. O předání a převzetí Nemovitostí vyhotoví pronajímatel zápis, jehož shodu potvrdí obě strany svými podpisy. V zápise nájemce písemně potvrdí, že stav pronajatých Nemovitostí při předání se shoduje s jejich stavem, se kterým se seznámil jejich obhlídkou před podpisem této smlouvy a že převzal klíče (či jiné prostředky), jejich příslušenství a stav elektroměrů, vodoměrů či plynoměrů. V zápise se uvede soupis drobných vad, které nebrání užívání, a které je třeba odstranit s uvedením lhůty k jejich odstranění. Protokol o předání a převzetí Nemovitostí je **Přílohou č. 2 a 3** této smlouvy.
2. Nejpozději do 7 (slovy: sedmi) kalendářních dnů od skončení (zániku) nájmu předá nájemce pronajímateli řádně vyklizené Nemovitosti, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak. Nájemce je povinen předat Nemovitosti ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a k úpravám, které byly na Nemovitostech se souhlasem pronajímatele provedeny. O tomto bude stranami této Smlouvy sepsán zápis.

#### **Článek V.** **Nájemné**

1. Cena nájemného za pronajímané nemovitosti dle této smlouvy je stanovena dohodou smluvních stran a byla stanovena na základě zjištěných cen v čase a místě obvyklých za m<sup>2</sup>.

Roční cena nájemného celkem činí **308 380,00 Kč**

Měsíční nájemné činí celkem **25 698,00 Kč**

Výše měsíčního nájemného za jednotlivé Nemovitosti je uvedena v Příloze č. 1 této smlouvy.

Nájemné bude zapláceno najednou dle faktury (daňového dokladu) vystaveného a doručeného pronajímatele, ve výši **20 035,00 Kč x 3 měsíce, tj. 60 105,00 Kč** (šedesát tisícjednostopětkorun českých), splatných do třiceti kalendářních dnů od doručení faktury nájemci na účet Krajské správy a údržby silnic Středočeského kraje, příspěvkové organizace. Datum zdanitelného plnění je **22.10.2016**.

Měsíční cena nájemného za pronájem garáží výše uvedené nájemné smlouvy je stanovena v čase a místě obvyklé a činí **5 663,00 Kč x 3 měsíce, tj. celkem 16 989,00 Kč** (slovy: šestnáct tisícdevětsetosmdesátdevětkorun českých).

*K výše uvedeným cenám za pronájem garáží bude pronajímatelem účtována DPH v základní sazbě v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění.*

2. Pronajímatel je povinen písemným oznámením nájemci (spolu s aktualizovaným zněním Přílohy č. 1) upravit výši měsíčního nájemného, a to v závislosti na změně užívání předmětu pronájmu jednotlivých Nemovitostí nájemcem, s účinností vždy k 1. dni následujícího kalendářního měsíce, po kalendářním měsíci, ve kterém došlo k této změně. O změnách bude stranami této Smlouvy sepsán zápis, který je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Daňový doklad (faktura) bude splňovat všechny náležitosti daňového dokladu dle platných obecně závazných právních předpisů, tj. dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů a bude v něm uveden název **Smlouva o nájmu nemovitostí** a číslo smlouvy pronajímatele i nájemce, případně číslo dodatku, předmět fakturace, fakturace za období od-do. Pronajímatel je plátcem DPH u těchto položek:
  - Pronájem garáží pro parkování
  - Pronájem movitého majetku

K cenám nájmu bude připočteno DPH v zákonné výši.

4. Pokud daňový doklad (faktura) nebude vystaven v souladu s platebními podmínkami nebo nebude splňovat náležitosti v odst. 3 a odst. 4 tohoto článku, nebo bude vystaven předčasně či neoprávněně, je nájemce oprávněn takovýto doklad vrátit (doporučeným dopisem, poštou, faxem nebo elektronickou poštou) pronajímateli. V případě, že se jedná pouze o formální a obsahové nedostatky dokladu, je pronajímatel povinen vystavit nový daňový doklad (fakturu) s novou lhůtou splatnosti. V takovém případě není nájemce v prodloužení se zaplacením původního daňového dokladu (faktury).
5. Nájemné za užívání předmětu smlouvy kratší než měsíc se nekrátí. Veškeré platby podle této smlouvy budou prováděny v českých korunách.

## **Článek VI.**

### **Služby poskytované s užíváním Nemovitostí**

1. Jako službu, jejíž poskytování je s užíváním Nemovitostí spojeno bude pronajímatel nájemci zabezpečovat prostřednictvím Příspěvkové organizace:
  - a) dodávku elektrické energie a osvětlení společných ploch
  - b) dodávku tepla a TUV
  - c) dodávku studené vody a odvod odpadních vod
  - d) dodávku plynu

- e) odvoz odpadu
- f) odvoz fekálií
- g) vytápění tuhými palivy
- h) úklid společných prostor a sociálních zařízení ve společných prostorách
- ch) zajištění objektu.
- i) úklid přilehlého chodníku

2. Za poskytování služeb souvisejících s užíváním Nemovitostí nájemcem uvedených v odst. 1 písm. a), b), d), e), g) až ch) tohoto článku bude nájemce platit Příspěvkové organizaci platby ve výši skutečně prokazatelných nákladů s přepočtem celkové započitatelné užívané podlahové plochy Nemovitostí (objektů a nebytových prostor) včetně příslušenství v m<sup>2</sup> k celkové započitatelné výměře podlahové plochy Nemovitostí (objektů a nebytových prostor) včetně příslušenství v m<sup>2</sup> v případě, že v areálu cestmistrovství jsou dislokováni pracovníci pronajímatele. V případě, že areál cestmistrovství je využíván pouze pracovníky nájemce, bude za poskytování služeb s užíváním nemovitosti nájemce platit Příspěvkové organizaci platby ve výši skutečně prokazatelných nákladů bez přepočtu započitatelné užívané plochy s výjimkou nákladů dle písmene b), d) a g), kdy přepočet dle užívané plochy bude proveden.

3. Za poskytování služeb souvisejících s užíváním Nemovitostí nájemcem uvedených v odst. 1 písm. c) a f) tohoto článku bude nájemce platit Příspěvkové organizaci platby ve výši skutečně prokazatelných nákladů s přepočtem počtu osob nájemce k celkovému počtu osob užívajících předmětné Nemovitosti pronajímatele.

4. K platbám za poskytované služby se připočítává daň z přidané hodnoty ve výši stanovené platnými právními předpisy. Úhrady za služby poskytované spolu s nájmem budou nájemci Příspěvkovou organizací přeúčtovány na základě daňového dokladu (faktury). Zdanitelné plnění je uskutečněno okamžikem přeúčtování úhrady za služby. Daňový doklad (faktura) je splatný do 30 (slovy: třiceti) kalendářních dnů, ode dne doručení daňového dokladu (faktury) nájemci. Doručením se podle této smlouvy rozumí převzetí daňového dokladu (faktury) od doručujícího orgánu (pošty), a to jako poštovní zásilku dodávanou do vlastních rukou nájemce nebo potvrzení o převzetí odpovědnou osobou nájemce na daňovém dokladu s uvedením datumu a podpisu převzetí.

## **Článek VII.**

### **Udržování Nemovitostí ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání**

1. Pronajímatel bude pronajaté Nemovitosti svým nákladem udržovat ve stavu způsobilém k smlouvenému užívání. Pronajímatel zajišťuje zejména opravy budov (vnější plášť, střechy, vnitřní zdivo), nátěry a opravy oplocení a střech, výměny oken, dveří, opravy parkovacích ploch a chodníků, vnitřních rozvodů v budovách (elektrické, odpadní, vodovodní, plynové), úklid společných prostor, topení, ostrahu objektu, protipožární zabezpečení domu, opravy zabezpečovacího systému apod.
2. Nájemce se zavazuje zajišťovat na své náklady obvyklé udržování Nemovitostí, přičemž za takové obvyklé udržování se pro účely této smlouvy považuje:
  - a) údržba zeleně, včetně sekání trávy.
  - b) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt.
  - c) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií.
  - d) výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu a opravy uzavíracích armatur na vnitřních rozvodech vody, s výjimkou hlavních uzávěrů pro objekt.
  - e) malování a opravy povrchů stěn.
  - f) výměny žárovek, vypínačů, zásuvek, osvětlovacích těles včetně elektrických zámků.
  - g) běžný úklid pronajatých prostor.
  - h) drobné opravy a výměny drobných součástí Inventáře.

Za drobnou opravu se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavač par, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavných skříní.

U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn, elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení (nepovažují se za ně však opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění).

3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla. Nájemce je povinen učinit neprodleně po zjištění závady taková opatření, která zabrání dalšímu poškození majetku pronajímatele.

4. Nájemce se před uzavřením této smlouvy seznámil obhlídkou se stavem pronajatých Nemovitostí a potvrzuje, že v tomto stavu je přejímá ke smluvenému užívání. Pronajímatel se zavazuje při podpisu této smlouvy seznámit nájemce s kolaudačním rozhodnutím budov a z toho vyplývajícím stavebním určením pronajatých prostor.

5. Nájemce je povinen a zavazuje se dodržovat v najatých nemovitostech příslušné protipožární a bezpečnostní předpisy a odpovídá za to, že tak budou činit i osoby, které se v najatých prostorách s ohledem na účel nájmu nebo s jeho souhlasem budou zdržovat:

- Nájemce je povinen zajistit osobní a věcnou pomoc v souvislosti se zdoláváním požáru.
- Pokud budou provozovány činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím dle zákona 67/2001 Sb. (§ 4, odst. 2) je nájemce povinen zřídit preventivní požární hlídku.
- Nájemce je povinen umožnit orgánu státního požárního dozoru provedení kontroly plnění povinností na úseku požární ochrany.
- Nájemce je povinen vést předepsanou dokumentaci (Požární knihu atd.).
- Pronajímatel je povinen zajistit na vlastní náklady provozuschopnost věcných prostředků požární ochrany včetně jejich kontrol a revizí.
- Zástupce pronajímatele je povinen zúčastnit se kontrol státního odborného dohledu.
- Pronajímatel se zavazuje předat při podpisu této smlouvy nájemci následující dokumentaci požární ochrany budovy a následující pravidla: **Požární poplachovou směrnici**.
- Nájemce je povinen po dohodě s pronajímatelem stanovit odpovědného pracovníka pro zajištění požární hlídky na pracovišti.

6. Prodávající souhlasí s technickým zhodnocením na touto smlouvou pronajatých Nemovitostech nájemcem, s odpisováním technického zhodnocení nájemcem a s výlučným vlastnictvím technického zhodnocení nájemcem. V případě zániku (skončení) této smlouvy s následným odkupem Nemovitostí nájemcem, na kterých bylo nájemcem provedeno technické zhodnocení, bude kupní cena prodávajících Nemovitostí ponížena o zůstatkovou cenu technického zhodnocení při rovnoměrném odpisování provedeného na vrub nájemce. V případě zániku (skončení) této smlouvy bez následného odkupu Nemovitostí nájemcem, bude technické zhodnocení na touto smlouvou pronajatých Nemovitostí nájemcem, vypořádáno ke dni zániku této smlouvy jeho odkupem pronajímatelem za zůstatkovou cenu samostatnou smlouvou.

## **Článek VIII**

### **Další podmínky nájmu**

1. Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatých prostor, instalace a úpravy rozvodů, inženýrských sítí, vstupních a kamerových systémů, počítačových sítí, anténních systémů, vestavěných a přistavěných skříní, lepených podlahových krytin, reklamních označení a zařízení (dále jen „stavební úpravy“) může nájemce provádět pouze na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž

obsahem bude i ujednání o vyhotovení projektové (zejm. výkresové) dokumentace skutečného provedení stavebních úprav a jejím předání pronajímateli a o vypořádání vynaložených nákladů.

2. Nájemce je povinen pronajaté prostory řádně užívat, zejména je řádně vytápět a větrat, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
3. Pronajímatel je povinen předem v přiměřené lhůtě seznámit nájemce s rozsahem zamýšlených oprav k zajištění a zabezpečení způsobilého užívání, které hodlá provést v pronajatých prostorách. Nájemce je povinen snášet z toho plynoucí omezení v užívání najatých prostor.
4. K zajištění ochrany majetku a zdraví v pronajatých prostorách uloží nájemce u pronajímatele při převzetí pronajatých prostor náhradní klíče od pronajatých prostor. Proti zneužití náhradních klíčů je nájemce před uložením zabezpečení v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejm. havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, případně neprodleně po použití těchto klíčů.
5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho předchozí žádost vstup do pronajatých prostor a jejich prohlídku, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění údržby a oprav nebo inventarizace tohoto majetku, jakož i prohlídky prostor zájemci o jejich další pronájem nebo o koupi.
6. Za organizaci a zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy v souvislosti s činností v pronajatých prostorech odpovídá nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách.
7. Nájemce se zavazuje, že on, jeho zaměstnanci i jeho obchodní partneři budou dodržovat zákaz kouření ve všech pronajatých prostorách, s výjimkou míst k tomu vyhrazených a označených tak pronajímatelem.
8. Nájemce se zavazuje, že nebude bez písemného souhlasu pronajímatele na vnější plášť budovy, okna, ani na oplocení vyvěšovat jakékoliv oznámení, značky, vývěsky apod. Pronajímatel na písemnou žádost a na náklady nájemce umístí na viditelném místě v prostoru u hlavního vchodu do pronajatých prostor vhodné označení firmy nájemce, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
9. Nájemce se dále zavazuje, že nebude bez písemného souhlasu pronajímatele vykládat ani nakládat vozidla ani předávat ani doručovat zboží, obaly a odpad v souvislosti s užíváním pronajatých prostor jinak než za použití vchodů, chodeb a prostor určených k tomu pronajímatelem.
10. Pronajímatel umožní nájemci i jeho návštěvám přístup a vstup do pronajatých prostor každodenně bez časového omezení. Nájemce umožní pronajímateli přístup a příjezd k jeho objektům, které nejsou předmětem pronájmu dle této smlouvy, kdykoliv dle jeho potřeb.
11. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu, resp. zřídit jakékoliv třetí osobě užívací právo bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, vyjma podnájmu třetí právnické nebo fyzické osobě, která v pronajatých prostorách bude provozovat podnikatelskou činnost, která přímo souvisí s údržbou silnic v daném regionu. Podnájemní smlouva musí být písemně předem odsouhlasena pronajímatelem.

12. Nájemce je povinen plnit povinnosti ve smyslu zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění, a vyhl. č. 383/2001 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady, v platném znění, tj. např. vést průběžnou evidenci odpadů a do 15. 2. následujícího roku zaslat Hlášení o produkci a nakládání s odpady obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností.
13. Nájemce má právo na používání zabezpečovacího systému. Nájemce musí učinit veškerá nezbytná opatření tak, aby majetek StČK byl řádně střežen a aby nedošlo k jeho poškození, ztrátě nebo zcizení. Nájemce je povinen informovat neprodleně pronajímatele o případných škodách na majetku. Po dohodě s pronajímatelem může ostrahu majetku a střežení zajišťovat nájemce vlastními prostředky.
14. Nájemce je povinen neprodleně informovat pronajímatele o potřebě provedení deratizace a desinfekce pronajatých prostor. Pronajímatel je povinen provést na vlastní náklady deratizaci a desinfekci prostor bez zbytečného odkladu.
15. Pronajímatel je povinen zajistit na vlastní náklady veškeré předepsané prohlídky a revize (elektro revize, revize bleskosvodů, revize kouřovodů, revize tlakových nádob, revize hasicích přístrojů, revize kotlů, revize zdvihacích zařízení, revize plynových spotřebičů). Pronajímatel se zavazuje po dobu platnosti této smlouvy, kdykoliv na žádost nájemce, poskytnout nájemci k nahlédnutí revizní zprávy vztahující se k Nemovitostem a Inventáři a předat nájemci kopie těchto revizních zpráv.
16. Nájemce je povinen zajistit na vlastní náklady obsluhu kotelny a zajistit její předepsané a pravidelné proškolení.
17. Pojištění Nemovitostí zajišťuje na svůj náklad pronajímatel.
18. Pronajímatel je povinen dohodnout s nájemcem způsob úhrady nákladů na vytápění nájemních bytů, případně dalších nákladů na užívání nájemních bytů, které jsou ve vlastnictví pronajímatele a nejsou předmětem pronájmu dle této smlouvy, samostatnou dohodou, avšak nejpozději ke dni skončení (zániku) této smlouvy.

#### **Článek IX.** **Trvání a zánik Smlouvy**

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem **26.07.2016**.
2. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou ode dne účinnosti této smlouvy do **22.10.2016**.
3. Tato Smlouva zaniká:
  - (a) uplynutím sjednané doby jejího trvání,
  - (b) dohodou smluvních stran,
  - (c) výpovědí,
    - cc a/ pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu v následujících případech:
      - nájemce užívá Nemovitosti v rozporu s touto Smlouvou,
    - cc b/ nájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu v následujících případech:
      - nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Nemovitosti pronajal,
      - pronajímané Nemovitosti se stanou bez působení nájemce nezpůsobilými ke smluvenému užívání.



Výpověď se stává účinnou uplynutím výpovědní lhůty. Výpovědní lhůta uplyne posledního dne měsíce bezprostředně následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď prokazatelně doručena druhé smluvní straně.

(d) odstoupením kterékoliv ze smluvních stran v případě podstatného porušení této Smlouvy druhou smluvní stranou. Účinky odstoupení v takovém případě nastávají okamžikem doručení písemného odstoupení od této Smlouvy druhé smluvní straně,

(e) splynutím.

4. Nájemní vztah založený touto smlouvou také bez dalšího končí naplněním rozvazovací podmínky, když pronajímatel nebo nájemce se nedostaví k předání a převzetí Nemovitostí k užívání podle této smlouvy ani do 5 (slovy: pěti) kalendářních dnů od účinnosti této smlouvy, pokud se předem obě strany nedohodly na jiném datu předání a převzetí.

## **Článek X.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Veškerá oznámení, žádosti a další sdělení týkající se této smlouvy budou učiněny vůči druhé straně této smlouvy v písemné formě. Písemnosti adresované druhé straně budou adresovány a doručovány v první řadě na adresu sídla uvedenou v záhlaví této smlouvy a nakonec statutárnímu zástupci (zmocněnci) do místa bydliště, nebo kamkoli, kde se předpokládá, že zásilku převezme, popř. osobně s potvrzením o doručení a příp. s ověřením nejméně jednoho svědka, že bylo doručeno. Každý z účastníků může změnit svou doručovací adresu a má povinnost oznámit tuto změnu a změnu sídla písemně druhému účastníkovi v souladu s tímto odstavcem.
2. Písemná výpověď nájmu a odstoupení od této smlouvy sjednané podle této smlouvy bude doručována vždy prostřednictvím doručujícího orgánu (pošta), a to jako poštovní zásilka dodávaná do vlastních rukou adresáta do místa jeho sídla nebo místa podnikání. Nepodaří-li se poště takovou zásilku dodat, např. proto, že obě strany na své adrese nebyla k zastizení, a obě strany si zásilku od pošty nevyzvedne do deseti dnů od uložení zásilky podle poštovních předpisů, považuje se poslední den této lhůty za den doručení zásilky, i když se obě strany o uložení nedozvěděla, a v případě výpovědi tím tak počne běžet výpovědní lhůta a v případě odstoupení od smlouvy tímto okamžikem tato smlouva zaniká.
3. V případě, že některá ustanovení této smlouvy jsou nebo se stanou z jakéhokoliv důvodu neúčinná nebo neplatná, a to i v důsledku rozhodnutí příslušných správních orgánů, nebude to mít za následek neplatnost či neúčinnost smlouvy. Příslušné neplatné ustanovení se smluvní strany zavazují bez zbytečného odkladu nahradit takovým platným ustanovením, jehož věcný obsah bude shodný nebo co nejvíc podobný nahrazovanému ustanovení, přičemž účel a smysl této smlouvy zůstane zachován, nebo se použije právní předpis, který nejbližší odpovídá účelu a smyslu smlouvy, popř. se smluvní strany zavazují požádat o vydání nového rozhodnutí správního orgánu, které bude nejbližší odpovídat smyslu a účelu této smlouvy.
4. Tato Smlouva se řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění.
5. Tato Smlouva je v plném rozsahu závazná i pro právní nástupce obou smluvních stran.

6. Veškeré změny či doplnění této Smlouvy jsou platné a účinné pouze v písemné podobě, podepsané oběma smluvními stranami.

7. Tato Smlouva byla sepsána ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž každá strana obdrží po jejím podpisu po dvou z nich.

8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem **26.07.2016**.

9. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:

Příloha č. 1 Seznam Nemovitostí

Přílohy č. 2 a 3 Protokoly o předání a převzetí Nemovitostí

10. Strany této smlouvy shodně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany se před podpisem této smlouvy seznámily s jejím obsahem a bez výhrad s ním souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

V Praze dne **26.07.2016**

V Praze dne **26.07.2016**

**PRONAJÍMATEL:**

**NÁJEMCE:**

Bc. Zdeněk Dvořák  
ředitel  
Krajské správy a údržby silnic  
Středočeského kraje, příspěvkové  
organizace

Ing. Pavel Hirsch  
prokurista

Ing. Jan Schermer  
prokurista

**Rozdělovník:**

2x PORR, a. s.

1x Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace

1x Krajský úřad Středočeského kraje

## Příloha č. 1

<b>MÍSTO STŘEDISKA: Český Brod, Jateční 1395</b>					
Název prostoru	délka	šířka	výška	m2	Poznámka, cena/m2
<b>Administrativní budova</b>					
kancelář				19,60	Pronájem, Kč 400,-/m2
kancelář				13,60	Pronájem, Kč 400,-/m2
chodba				5,20	Pronájem, Kč 200,-/m2
zasedací místnost				58,00	Pronájem, Kč 200,-/m2
šatna				27,50	Pronájem, Kč 200,-/m2
chodba				27,70	Pronájem, Kč 200,-/m2
umývárna				7,30	Pronájem, Kč 200,-/m2
WC				7,00	Pronájem, Kč 200,-/m2
kotelna				2,60	Pronájem, Kč 200,-/m2
kuchyň				11,20	Pronájem, Kč 200,-/m2
pokoj služby				36,00	Pronájem, Kč 200,-/m2
dílna				137,00	Pronájem, Kč 200,-/m2
sklad				48,00	Pronájem, Kč 150,-/m2
garáž				453,00	Pronájem, Kč 150,-/m2
sklad soli				282,00	Pronájem, Kč 150,-/m2
vrátnice				50,00	Pronájem, Kč 200,-/m2
<b>Manipulační plocha</b>				4058,00	Kč 5,-/m2
<b>MÍSTO STŘEDISKA: Kostelec nad Černými lesy</b>					
Název prostoru	délka	šířka	výška	m2	Poznámka, cena/m2
<b>Administrativní budova</b>					
kancelář				13,00	Pronájem, Kč 200,-/m2
dispečer				17,00	Pronájem, Kč 200,-/m2
šatna				30,00	Pronájem, Kč 200,-/m2
sociální zařízení				12,00	Pronájem, Kč 200,-/m2
chodba				6,00	Pronájem, Kč 200,-/m2
sklad				144,00	Pronájem, Kč 150,-/m2
přístřešek				64,00	Pronájem, Kč 150,-/m2
sklad				80,00	Pronájem, Kč 150,-/m2
<b>Ostatní plocha</b>				4 924,00	Kč 5,-/m2
<b>Celkové nájemné za rok</b>					<b>Kč 308.380,-</b>
<b>Měsíční nájemné</b>					<b>Kč 25.698,-</b>

## Příloha č. 2

### Předávací protokol

o předání a převzetí nebytových prostor dle smlouvy

**Předávající: Porr a.s.**

**sídlo:** Dubečská 3238/36, 100 00 Praha 10-Strašnice  
korespondenční adresa: Dubečská 3238, Praha 10 – Strašnice, PSČ 100 00  
zapsána: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze odd. B.,  
číslo vložky 1006  
IČO: 43005560  
DIČ: CZ43005560 (*plátce DPH*)  
Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s., č.ú.: 5032769001/2700  
Česká spořitelna, a.s., č.ú.: 994404-440050001/0800  
Československá obchodní banka, a.s., č.ú.: 17446543/0300  
Oberbank AG pobočka Česká republika, č.ú.: 7000017891/8040  
ING Bank N.V., organizační složka, č.ú.:1000439202/3500  
zastoupená: Ing. Pavlem Hirschem, prokuristou a  
Ing. Janem Schermerem, prokuristou  
(*společně*)  
a

**Přebírající:** Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace  
sídlo: Zborovská 11, 150 21 Praha 5  
zastoupená: Bc. Zdeňkem Dvořákem, ředitelem organizace

Závady zjištěné při předávání: nebyly zjištěny zjevné závady

Předávající i přebírající výše uvedená zjištění stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Praze dne **26.07.2016**

Předávající:

Přebírající:

### Příloha č. 3

## Předávací protokol

o předání a převzetí nebytových prostor dle smlouvy

**Předávající:** Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace  
sídlo: Zborovská 11, 150 21 Praha 5  
zastoupená: Bc. Zdeňkem Dvořákem, ředitelem organizace

a

**Přebírající: Porr a.s.**

**sídlo:** Dubečská 3238/36, 100 00 Praha 10-Strašnice  
korespondenční adresa: Dubečská 3238, Praha 10 – Strašnice, PSČ 100 00  
zapsána: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze odd. B.,  
číslo vložky 1006  
IČO: 43005560  
DIČ: CZ43005560 (*plátce DPH*)  
Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s., č.ú.: 5032769001/2700  
Česká spořitelna, a.s., č.ú.: 994404-440050001/0800  
Československá obchodní banka, a.s., č.ú.: 17446543/0300  
Oberbank AG pobočka Česká republika, č.ú.: 7000017891/8040  
ING Bank N.V., organizační složka, č.ú.:1000439202/3500  
zastoupená: Ing. Pavlem Hirschem, prokuristou a  
Ing. Janem Schermerem, prokuristou  
(*společně*)

Závady zjištěné při předávání: nebyly zjištěny zjevné závady

Předávající i přebírající výše uvedená zjištění stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Praze dne **26.07.2016**

Předávající:

Přebírající: