

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Číslo 6/2017, ze dne 16.10.2017

kterou podle zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění, níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely

1. Smluvní strany

Pronajímatel: Office Star Five, spol. s r.o.

se sídlem: Praha 1 - Nové Město, Opletalova 1603/57, PSČ 11000,

IČO: 27639185, DIČ: CZ27639185

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 120754.

v zastoupení: Ing. JAN KOLACÍ /jednatel společností/

na straně jedné jako " p r o n a j í m a t e l " nebo obecně " smluvní strana

(dále jen "pronajímatel")

a

Nájemce: Česká republika – Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky

se sídlem: Kaplanova 1931/1, 148 00 Praha 11 - Chodov

IČO: 629 335 91

v zastoupení: RNDr. František Pelc, ředitel

na straně druhé jako " n á j e m c e " nebo obecně " smluvní strana

(dále jen "nájemce")

2. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem mimo jiné budovy čp. 2252, umístěné na pozemku parc. č. 251/85, (adresa: Kaplanova ul. č.2252/8, Praha 11), katastrální území Chodov, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na LV číslo 10552 (dále jen „budova“). Fotokopie listu vlastnictví je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy.
2. Pronajímatel přenechává nájemci ve výše uvedené nemovitosti do nájmu nebytové prostory nacházející se v 3.NP o celkové ploše 672 m², a to s účinností od 1.11.2017 Umístění pronajímaných prostor a jejich dispozice vyplývají z připojeného plánu, který je přílohou č. 4 a nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).
3. Pronajímatel se zavazuje přenechat výše uvedené prostory do užívání nájemci jako obchodní prostory nájemce.

4. Pronajímatel prohlašuje a zavazuje se, že uvedený předmět nájmu bude ke dni vzniku nájmu a po celou dobu nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání a pronajímatel ho bude v tomto stavu svým nákladem udržovat, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno, a umožní nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.

3. Doba nájmu

Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou a to od **1.11.2017 do 31.12.2020**.

V případě, že smluvní strany písemně nevyhoví smlouvu k 30.6. posledního roku doby trvání nájemní smlouvy, smlouva se automaticky prodlužuje o další kalendářní rok.

4. Cena nájmu

1. Nájemné bylo stanoveno dohodou smluvních stran následovně:
Nájemné od 1.11.2017 do 31.12.2020 za předmět nájmu činí **151.872,- Kč** (Slovy: Sto-padesát-jedna-tisíc-osm-set-semdesát-dva-korun-českých) za pronajaté celkové plochy měsíčně.
Nájemné od 1.1.2021 za předmět nájmu činí **104.160,-Kč** měsíčně.
Částka nájemného se zvýší o DPH v případě, když se nájemce stane plátcem DPH.
2. Kromě nájemného podle bodu 4/1 uhradí nájemce pronajímateli cenu služeb souvisejících s užíváním pronajatých nebytových prostor, tj. elektrické energie, plynu, přívod teplé a studené vody, podíl účelně vynaložených nákladů na energie a služby související s užíváním společných prostor, tj. úklid společných prostor budovy, odvoz domovního odpadu, elektrické energie, vodné, stočné a přívod teplé a studené vody, úklid chodníku a odklizení sněhu, provoz výtahu, opravy společných prostor budovy včetně materiálů, údržbu technického zařízení budovy, náklady spojené se správou a službou recepce budovy. Platba za uvedené služby činí **60.480,-Kč + DPH** za měsíc. (dále jen „úhrada za služby“).
3. Ceny za nájem a služby specifikované v odst. 2 tohoto článku je pronajímatel oprávněn každoročně zvyšovat podle roční míry inflace za předcházející kalendářní rok, měřené indexem spotřebitelských cen vyhlášeným Českým statistickým úřadem; takto upravené ceny služeb budou platit zpětně vždy od 1. ledna příslušného roku a pronajímatel je oprávněn nájemci zpětně fakturovat rozdíl mezi zaplaceným a takto zvýšenou cenou služeb. První zvýšení ceny služeb o inflaci dle předchozí věty proběhne v roce 2018 podle míry inflace za rok 2017.
4. Nájemné a úhrady za služby budou nájemcem placeny měsíčně předem vždy do 25. dne předcházejícího měsíce na bankovní účet číslo (.....), vedený u České spořitelny a.s a to na základě daňového dokladu – platebního kalendáře. Za den úhrady se považuje den připsání úhrady na účet.
5. Nájemce dále složí na účet pronajímatele vratnou jistotu ve výši **225.052,80 Kč** (dále jen „jistota“) a to nejpozději do **15.1.2018**. Tato jistota bude sloužit k zajištění úhrady nájemného a jiných závazků nájemce vůči pronajímateli vzniklých v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, včetně případné náhrady škody způsobené nájemcem na předmětu nájmu či na jeho vybavení nebo zařízení. Tato jistota bude u pronajímatele složena po celou dobu trvání nájemního vztahu. V případě, že nájemce poškodí, nebo jinak znehodnotí předmět nájmu či jeho zařízení (netýká se

běžného časového opotřebením), nebo jeho chováním vzniknou jiné škody v budově, nebo jiným osobám, bude jistota použita na úhradu těchto škod. V případě, že ze strany nájemce nebudou uhrazeny veškeré finanční závazky vůči pronajímateli související s nájmem, bude jistota použita na úhradu těchto pohledávek. V případě, že pronajímatel bude oprávněně nucen po dobu trvání smluvního vztahu použít finanční prostředky z jistoty, je nájemce povinen po výzvě pronajímatele do 5 pracovních dnů jistotu doplnit na původní výši.

Jistota je vratná do 30 dnů poté, kdy nájemce vyklidí předmět nájmu a předá jej zpět pronajímateli. Z jistoty budou uhrazeny veškeré pohledávky pronajímatele vůči nájemci vzniklé v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, včetně případné náhrady škody.

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že jistota bude 1x ročně vyúčtována a to nejpozději do 15.11. každého roku smlouvy. Pokud po vyúčtování zůstane jistota v plné výši, bude započítána jako nájemné za 12. měsíc v roce. Nájemce je povinen jistotu doplatit a to nejpozději do 15.1 následujícího roku.

6. Nájemce potvrzuje, že převzal od pronajímatele ks klíčů od vstupu do budovy a zavazuje se tyto opatrovat před ztrátou a odcizením. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli ztrátu nebo odcizení klíče a je povinen zaplatit pronajímateli účelně vynaloženou částku odpovídající pořízení nového klíče nebo karty a výměně a montáži v systému generálního klíče podle faktury výrobce a náklady pronajímatele na výměnu a montáž ve výši 12% z ceny pořízení nového klíče dle faktury výrobce.

5. Ukončení nájmu

1. Nájem může být ukončen odstoupením od smlouvy, výpovědí nebo písemnou dohodou smluvních stran.
2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu v 6měsíční výpovědní lhůtě. Lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena nájemci.
3. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu v 6-ti měsíční výpovědní lhůtě. Nejbližší datum podání výpovědi je 1.1.2021. Lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena pronajímateli.
4. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu v případech uvedených v § 2308 a § 2309 zák. č. 89/2012 Sb., v platném znění. Výpovědní lhůta se v takovém případě činí 3 měsíce (s výjimkou uvedenou níže) a začíná běžet dnem doručení doporučeného dopisu nebo dnem předání výpovědi druhé smluvní straně.
5. Po skončení nájmu dle této smlouvy předá nájemce předmět nájmu zpět pronajímateli uklizené a na vlastní náklady nájemce uvedené zpět do stavu odpovídajícího fotodokumentaci, jež je přílohou této smlouvy, s přihlédnutím k běžnému opotřebením, a odstraní svůj movitý majetek. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pokud nájemce po skončení nájemního vztahu neodstraní z pronajatých prostor své věci a nepředá pronajímateli klíče od předmětných prostor, pronajímatel na náklady nájemce přestěhuje věci nájemce do sklepních prostor budovy nebo do jiných za tímto účelem pronajatých prostor, provede úklid, vymalování a ostatní renovaci prostor nutnou z důvodů poškození na straně nájemce a výměni zámky. Nájemce se zavazuje uhradit nezbytně nutné náklady v prokázané výši takto vzniklé pronajímateli (zejména náklady stěhování, nájemné za místnosti, ve kterých budou uskladněny věci nájemce, náklady na úklid, vymalování a renovace nutnou z důvodů poškození na straně nájemce, náklady na výměnu klíčů apod. a smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč. Pokud pronajímatel přijme rozhodnutí vyčkat, než nájemce pronajatý prostor

sám vyklidí, je oprávněn požadovat smluvní pokutu za opožděné vyklizení ve výši 5.000,- Kč za každý den prodlení.

6. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo s úhradou za poskytované služby s nájemným spojené o více než 21 dnů nebo v případě porušení této smlouvy nebo opakovaného porušení podmínek uvedených v článku 7. této smlouvy, je pronajímatel oprávněn vypovědět smlouvu s jednoměsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci prostřednictvím držitele poštovní licence nebo dnem předání výpovědi nájemci.

6. Smluvní sankce

Nájemce se zavazuje v případě prodlení s platbou nájemného a služeb uhradit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky denně.

V případě nedodržení ustanovení čl.2, odstavce 4 této smlouvy, je pronajímatel povinen adekvátně (procentuálně) snížit cenu za nájem a služby dle čl. 4, odstavce 1,2.

V případě, že nedodržení ustanovení v čl.2, odstavce 4 překročí více jak 14 dnů, uhradí pronajímatel nájemci smluvní pokutu ve výši 1/2 měsíčního nájmu dle čl. 4, odstavce 1 této smlouvy.

7. Zvláštní ujednání

1. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a potvrzuje, že pronajaté nebytové prostory jsou ve stavu, který odpovídá účelu užívání podle této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje, že zajistí, aby jeho oprávněné osoby a návštěvy striktně dodržovaly zákaz kouření ve všech společných prostorách v budově kromě míst k tomuto účelu vyhrazených.
3. Nájemce se zavazuje hradit na vlastní účet náklady spojené s obvyklým udržováním a běžnými opravami nebytových prostor. Tím se rozumí zejména úklid, malování a opravy pronajatých prostor nesouvisející se stavebními úpravami.
4. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory pro účely dle článku 2 odst. 3 této smlouvy a zavazuje se neprovádět stavební nebo jiné úpravy bez výslovného, předem uděleného písemného souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce v plném rozsahu odpovídá za škody, které svou činností v předmětných prostorách způsobí pronajímateli nebo třetím osobám. V případě pojistné události je nájemce povinen o této skutečnosti neprodleně informovat pronajímatele.
6. Pronajímatel je povinen uzavřít pojistnou smlouvu ohledně jeho pojištění odpovědnosti a pojistnou smlouvu na pojištění budovy proti živelným pohromám, ohni a blesku. O výskytu závad uvědomí nájemce pronajímatele neprodleně a pronajímatel je povinen odstranit tyto závady v nejkratší možné době. Pro odpovědnost smluvních stran za škody způsobené jejich činností platí dále příslušná ustanovení občanského zákoníku.
7. Nájemce je povinen udržovat předmětné prostory v čistotě a v pořádku a podle potřeby zajišťovat mytí oken, dveří a dalších povrchů. Nájemce je povinen zajistit, aby v souvislosti s provozováním činnosti dle článku 2 odst. 3 této nájemní smlouvy v předmětných nebytových prostorách

nedocházelo ke znečišťování ostatních prostor v domě a jeho okolí, nadměrnému hluku a k omezování nebo poškozování práv ostatních nájemců.

8. Nájemce je povinen zajistit v pronajatých prostorách dodržování požární ochrany a bezpečnosti podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, předpisů vydaných na jeho základě a ostatních právních a technických norem řešících požární ochranu (Zákon o požární ochraně). Pronajímatel se zavazuje zajistit v nebytových prostorách příslušný počet hasicích přístrojů.
9. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré poškození předmětu nájmu, které na něm nastalo, a to jak ze zavinění nájemce, tak i bez jeho vlivu. V případě nesplnění této povinnosti nájemce odpovídá za případnou škodu. Poškození vzniklá zaviněním nájemce je tento povinen odstranit na svůj náklad.
10. Nájemce nesmí v předmětných nebytových prostorech provádět žádné stavební úpravy ani jiné úpravy, které by vedly ke změně vzhledu nebytových prostor, a to bez písemného souhlasu pronajímatele. Pro případ odsouhlaseného pronajímatelem odstranění či demontáží příček v nebytových prostorách, učiní takto nájemce na vlastní náklady. Po ukončení nájmu, uvede nájemce nebytový prostor do původního stavu, a to na vlastní náklady, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
11. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce a to v termínu a v čase stanoveném po vzájemné dohodě, nejpozději však do 72 hodin po oznámení o provedení prohlídky: a) za účelem kontroly dodržování této smlouvy, b) za účelem údržby na výzvu nájemce.
12. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu bez souhlasu nájemce a bez předchozího vyrozumění pouze v případě havárie, kdy se dá předpokládat, že by mohla být způsobena značná škoda nebo by mohlo dojít k ohrožení zdraví osob. O této skutečnosti je pronajímatel povinen vyrozumět nájemce se sdělením důvodu vstupu do předmětu nájmu. Za tímto účelem nájemce svěří pronajímateli zapečetěné klíče od pronajatých místností.
13. Nájemce se zavazuje řídit domovním řádem a zásadami vstupu do budovy, přiměřeným způsobem zohledňující provozní potřeby nájemce.
14. Za souhlas s případným umístěním sídla, který poskytne pronajímatel, složí nájemce k rukám pronajímatele kauci ve výši 10.000,- Kč. Nájemce je povinen zajistit odstranění sídla v budově, a to nejpozději ke dni skončení nájmu. V případě, že nájemce nezajistí odstranění sídla, kauce složená nájemcem k rukám pronajímatele, se bude považovat za smluvní pokutu a propadne ve prospěch pronajímatele.
15. Nájemce má právo na instalaci informační tabule s jeho obchodním jménem u hlavního vchodu do budovy a zavedení do informačního systému uvnitř budovy. Tuto tabuli a změny v informačním systému podle zásad jednotného označení zhotoví pronajímatel podle pokynů nájemce a zavede nájemce do informačního systému uvnitř budovy po uhrazení zálohové faktury nájemcem na částku skutečných nákladů.
16. Pronajímatel zajistí a uhradí veškeré potřebné revize a revizní zprávy vyplývající z legislativy ČR a a funkce objektu.

8. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uvedeným v čl. 1, odst. 2 (den vzniku nájmu).
2. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnou očíslovanými dodatky na základě dohody smluvních stran.
3. Pozbude-li některé ustanovení této smlouvy platnosti, zůstávají ostatní tímto nedotčena, pokud by tím nebyl zmařen účel této smlouvy. Neúčinné ustanovení se nahradí takovým, které odpovídá nebo bude co nejbližší původnímu záměru v ekonomickém smyslu.
4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.
5. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí občanským zákoníkem a zákonem č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
6. Pronajímatel bezvýhradně souhlasí se zveřejněním celého textu této smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
7. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží jedno vyhotovení.

Následující přílohy tvoří nedílnou součást této smlouvy:

- 1) Fotokopie listu vlastnictví
- 2) Fotokopie osvědčení nájemce
- 3) Fotokopie výpisu pronajímatele z obchodního rejstříku
- 4) Plány nebytových prostor
- 5) Fotodokumentace nebytových prostor

V Praze, dne 16.10.2017

Za Nájemce:

Ing. JÁN KOLACÍ
/jednatel společnosti/

RNDr. František Pelc
/reditel/

Platební kalendář pro rok 2017 a 2018
k nájemní smlouvě číslo 6/2017 ze dne 16.10.2017

Pronajímatel: Office Star Five, spol. s r.o.

se sídlem: Praha 1 - Nové Město, Opletalova 1603/57, PSČ 110 00

IČO: 27639185, DIČ: CZ27639185

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 120754

v zastoupení: Ing. Jan Koláč (jednatel spol.)

číslo účtu: **2636272/0800**

Nájemce: Česká republika - Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky

se sídlem: Praha 11 - Chodov, Kaplanova 1931/1, PSČ 148 00

IČO: 62933591

Rozpis plateb pro rok 2017 a 2018

Konstantní symbol: 0308

Nájemné za	Splatnost	Nájem bez DPH	DPH 21%	Celkem	VS pro platbu
11.2017	23.11.2017	151 872,00	0,00	151 872,00	121711
12.2017	25.11.2017	151 872,00	0,00	151 872,00	121712
01.2018	25.12.2017	151 872,00	0,00	151 872,00	121801
02.2018	25.01.2018	151 872,00	0,00	151 872,00	121802
03.2018	25.02.2018	151 872,00	0,00	151 872,00	121803
04.2018	25.03.2018	151 872,00	0,00	151 872,00	121804
05.2018	25.04.2018	151 872,00	0,00	151 872,00	121805
06.2018	25.05.2018	151 872,00	0,00	151 872,00	121806
07.2018	25.06.2018	151 872,00	0,00	151 872,00	121807
08.2018	25.07.2018	151 872,00	0,00	151 872,00	121808
09.2018	25.08.2018	151 872,00	0,00	151 872,00	121809
10.2018	25.09.2018	151 872,00	0,00	151 872,00	121810
11.2018	25.10.2018	151 872,00	0,00	151 872,00	121811
12.2018	25.11.2018	151 872,00	0,00	151 872,00	121812

Služby za	Splatnost	Služby bez DPH	DPH 21%	Celkem	VS pro platbu
11.2017	23.11.2017	60 480,00	12 700,80	73 180,80	221711
12.2017	25.11.2017	60 480,00	12 700,80	73 180,80	221712
01.2018	25.12.2017	60 480,00	12 700,80	73 180,80	221801
02.2018	25.01.2018	60 480,00	12 700,80	73 180,80	221802
03.2018	25.02.2018	60 480,00	12 700,80	73 180,80	221803
04.2018	25.03.2018	60 480,00	12 700,80	73 180,80	221804
05.2018	25.04.2018	60 480,00	12 700,80	73 180,80	221805
06.2018	25.05.2018	60 480,00	12 700,80	73 180,80	221806
07.2018	25.06.2018	60 480,00	12 700,80	73 180,80	221807
08.2018	25.07.2018	60 480,00	12 700,80	73 180,80	221808
09.2018	25.08.2018	60 480,00	12 700,80	73 180,80	221809
10.2018	25.09.2018	60 480,00	12 700,80	73 180,80	221810
11.2018	25.10.2018	60 480,00	12 700,80	73 180,80	221811
12.2018	25.11.2018	60 480,00	12 700,80	73 180,80	221812

Tento platební kalendář je daňovým dokladem dle § 31a zákona číslo 235/2004 Sb., o DPH v pl.znění.
 Dle § 21 zákona číslo 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění smluvní strany sjednaly,
 že DUZP je datem splatnosti plateb nájemného.

Datum vystavení: 20.11.2017

Platební kalendář pro rok 2017 a 2018
k nájemní smlouvě číslo 6/2017 ze dne 16.10.2017

Pronajímatel: Office Star Five, spol. s r.o.

se sídlem: Praha 1 - Nové Město, Opletalova 1603/57, PSČ 110 00

IČO: 27639185, DIČ: CZ27639185

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 120754

v zastoupení: Ing. Jan Kolací (jednatel spol.)

číslo účtu: **2636272/0800**

Nájemce: Česká republika - Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky

se sídlem: Praha 11 - Chodov, Kaplanova 1931/1, PSČ 148 00

IČO: 62933591

Rozpis plateb pro rok 2017 a 2018

Konstantní symbol: 0308

Nájemné za	Splatnost	Nájem bez DPH	DPH 21%	Hai. dor.	Celkem	VS pro platbu
11.2017	30.11.2017	X 151 872,00	0,00	0,00	151 872,00	121711
12.2017	30.11.2017	X 151 872,00	0,00	0,00	151 872,00	121712
01.2018	25.12.2017	151 872,00	0,00	0,00	151 872,00	121801
02.2018	25.01.2018	151 872,00	0,00	0,00	151 872,00	121802
03.2018	25.02.2018	151 872,00	0,00	0,00	151 872,00	121803
04.2018	25.03.2018	151 872,00	0,00	0,00	151 872,00	121804
05.2018	25.04.2018	151 872,00	0,00	0,00	151 872,00	121805
06.2018	25.05.2018	151 872,00	0,00	0,00	151 872,00	121806
07.2018	25.06.2018	151 872,00	0,00	0,00	151 872,00	121807
08.2018	25.07.2018	151 872,00	0,00	0,00	151 872,00	121808
09.2018	25.08.2018	151 872,00	0,00	0,00	151 872,00	121809
10.2018	25.09.2018	151 872,00	0,00	0,00	151 872,00	121810
11.2018	25.10.2018	151 872,00	0,00	0,00	151 872,00	121811
12.2018	25.11.2018	151 872,00	0,00	0,00	151 872,00	121812

Služby za	Splatnost	Služby bez DPH	DPH 21%	Hai. dor.	Celkem	VS pro platbu
11.2017	30.11.2017	60 480,00	12 700,80	0,20	73 181,00	221711
12.2017	30.11.2017	60 480,00	12 700,80	0,20	73 181,00	221712
01.2018	25.12.2017	60 480,00	12 700,80	0,20	73 181,00	221801
02.2018	25.01.2018	60 480,00	12 700,80	0,20	73 181,00	221802
03.2018	25.02.2018	60 480,00	12 700,80	0,20	73 181,00	221803
04.2018	25.03.2018	60 480,00	12 700,80	0,20	73 181,00	221804
05.2018	25.04.2018	60 480,00	12 700,80	0,20	73 181,00	221805
06.2018	25.05.2018	60 480,00	12 700,80	0,20	73 181,00	221806
07.2018	25.06.2018	60 480,00	12 700,80	0,20	73 181,00	221807
08.2018	25.07.2018	60 480,00	12 700,80	0,20	73 181,00	221808
09.2018	25.08.2018	60 480,00	12 700,80	0,20	73 181,00	221809
10.2018	25.09.2018	60 480,00	12 700,80	0,20	73 181,00	221810
11.2018	25.10.2018	60 480,00	12 700,80	0,20	73 181,00	221811
12.2018	25.11.2018	60 480,00	12 700,80	0,20	73 181,00	221812

Tento platební kalendář je daňovým dokladem dle § 31a zákona číslo 235/2004 Sb., o DPH v pl.znění.
Dle § 21 zákona číslo 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění smluvní strany sjednaly,
že DUZP je datem splatnosti plateb nájemného.

Datum vystavení: 20.11.2017



Fw: Kaplanova 8 - služby
Dagmar Hermanova Komu: Hana Kuprova

30.11.2017 13:57

----- Postoupil Dagmar Hermanova/US/SOP v 30.11.2017 13:57 -----

Od:
Komu:
Datum: 29.11.2017 16:48
Předmět: FW: Kaplanova 8 - služby

Dobrý den,

Posílám opravené.

Děkuji a hezký zbytek dne,

Key Account Manager

BREFF Properties s.r.o.

BREFF Properties s.r.o.

Druh nákladů	
spotřeba el. energie	21,45 Kč
spotřeba plynu	37,57 Kč
spotřeba vody	5,73 Kč
likvidace odpadu	2,26 Kč
pravidelný servis a revize - výtahy	1,96 Kč
pravidelný servis a revize - EPS	4,73 Kč
pravidelný servis a revize - PCO	3,82 Kč
pravidelný servis a revize - ostatní	12,47 Kč
Celkem	90,00 Kč

Dodatek č. 1
k Nájemní smlouvě č. 6/2017, ze dne 16. 10. 2017
(dále jen „Smlouva“)

Smluvní strany:

Office Star Five, spol. s r.o.

se sídlem Praha 1, Opletalova 1603/57, PSČ: 110 00

IČ: 27639185, DIČ: CZ27639185

zastoupená Ing. Janem Kolacím, jednatelem

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 120754

bankovní spojení

(dále jen „*Pronajímatel*“)

a

Česká republika – Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky

se sídlem: Kaplanova 1931/1, 148 00 Praha 11 - Chodov

IČO: 629 335 91

za kterou jedná: RNDr. František Pelc, ředitel

(dále jen „*Nájemce*“)

I. Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany se na základě tohoto dodatku dohodly na následujících změnách nájemní smlouvy číslo 6/2017, ze dne 16. 10. 2017 (dále jen „smlouva“), kterými se upravují tyto články smlouvy:
 - 1.1. čl. 2., odst. 2. se ruší a nahrazuje novým
 - 1.2. čl. 3. se ruší a nahrazuje novým
 - 1.3. čl. 4, odst. 1., odst. 2. a odst. 4. se ruší a nahrazuje novým
2. Důvodem změny smlouvy je rozšíření předmětu nájmu o místnosti č. 323, 324, 325, 326, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337 včetně podílu na společných prostorách č. 302 o celkové výměře 343,10 m², nacházející se ve třetím nadzemním podlaží budovy uvedené v čl. 2, odst. 1. smlouvy, a to od 24. 4. 2020.

2. Předmět nájmu

2. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu prostory sloužící k podnikání o celkové výměře 1015,10 m², nacházející se ve 3. NP budovy uvedené v čl. 2. odst. 1. smlouvy, a to od 24. 4. 2020. Umístění pronajatých prostor a jejich dispozice vyplývají z plánu, který je nedílnou součástí tohoto dodatku (viz. příloha).

3. Doba nájmu

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od **1. 11. 2017 do 31. 5. 2022.**
2. V případě, že smluvní strany písemně nevyhoví smlouvu k 30. 11. 2021, smlouva se automaticky prodlouží do 31. 12. 2022.

4. Cena nájmu

1. Nájemné bylo stanoveno dohodou smluvních stran následovně:

Nájemné od 1. 4. 2020 do 30. 4. 2020 za celkový předmět nájmu činí 181 353,69 Kč.

Nájemné od 1. 5. 2020 do 31. 12. 2020 za celkový předmět nájmu činí 255.005,80,-Kč za měsíc.

Nájemné od 1. 1. 2021 do 31. 5. 2022 za celkový předmět nájmu činí 200.228,-Kč za měsíc.

Nájemné od 1. 6. 2022 do 31. 12. 2022 za celkový předmět nájmu činí 157.340,-Kč za měsíc.

Výše nájmeného za pronájem kancelářských a ostatních ploch neobsahuje sazbu DPH. Dle ust. § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, je pronájem staveb, bytů a nebytových prostor osvobozen od daně z přidané hodnoty.

Částka nájmeného se zvýší o DPH v případě, když se nájemce stane plátcem DPH.

2. Kromě nájmeného podle článku 4 odst. 1 uhradí nájemce pronajímateli cenu služeb souvisejících s užíváním pronajatých prostor sloužících k podnikání, tj. elektrické energie, plynu, přívod teplé a studené vody, podíl účelně vynaložených nákladů na energie a služby související s užíváním společných prostor, tj. úklid společných prostor budovy, odvoz domovního odpadu, elektrické energie, vodné, stočné a přívod teplé a studené vody, úklid chodníku a odklizení sněhu, provoz výtahu, opravy společných prostor budovy včetně materiálu, údržbu technického zařízení budovy, náklady spojené se správou budovy.

Paušální platba od 1. 4. 2020 do 30. 4. 2020 činí 70 498,90 Kč + DPH.

Paušální platba od 1. 5. 2020 za uvedené služby činí 94 172,80,-Kč + DPH za měsíc

4. Smluvní strany se dohodly, že nájmené bude hrazeno bezhotovostním převodem na bankovní účet]
vedený u České spořitelny a.s., a to na základě platebního kalendáře který vystaví pronajímatel nájemci.

II. Závěrečná ustanovení

1. Ostatní ustanovení smlouvy zůstávají nezměněna.
2. Tento dodatek je sepsán ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
3. Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran, účinnosti dnem uveřejnění tohoto dodatku v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv v platném znění.
4. Smluvní strany prohlašují, že si tento dodatek před podpisem přečetly, že byl uzavřen po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

Příloha: Plán prostor

V Praze dne 11. 1. 2020

Za Pronajímatele:

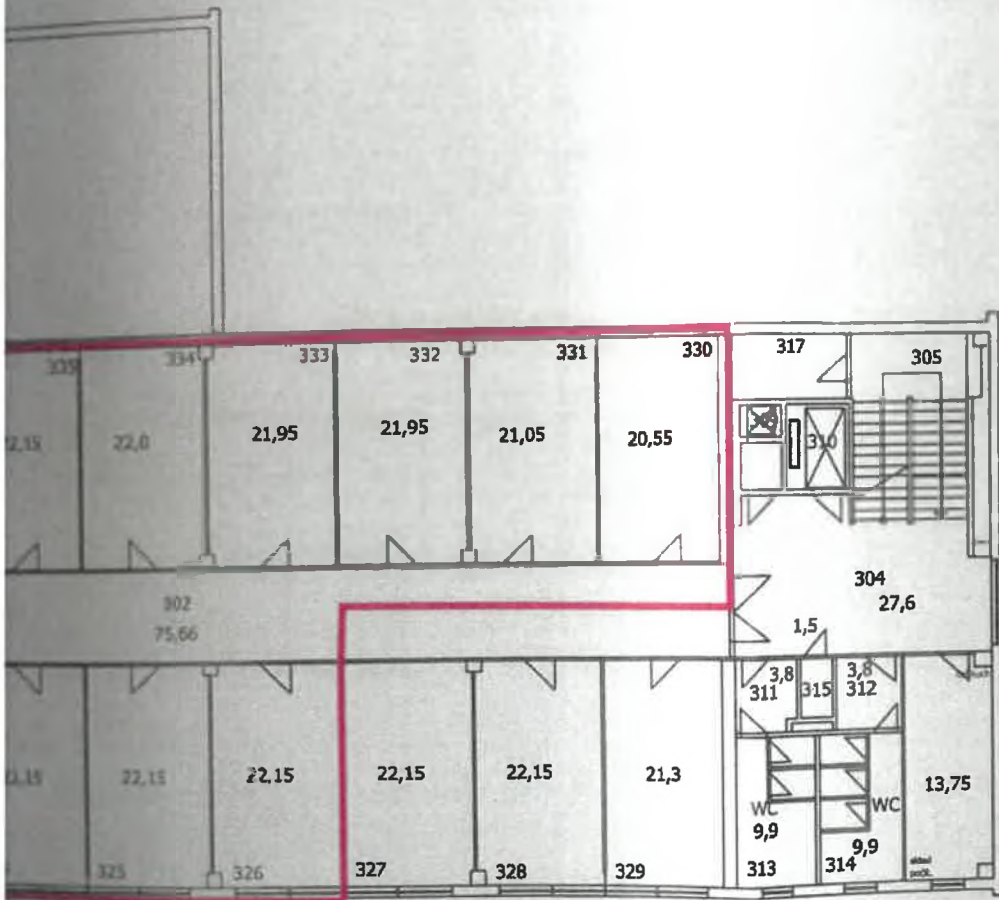
C

Za Nájemce:

Office Star Five, spol. s r.o.
Ing. Jan Kolací
jednatel

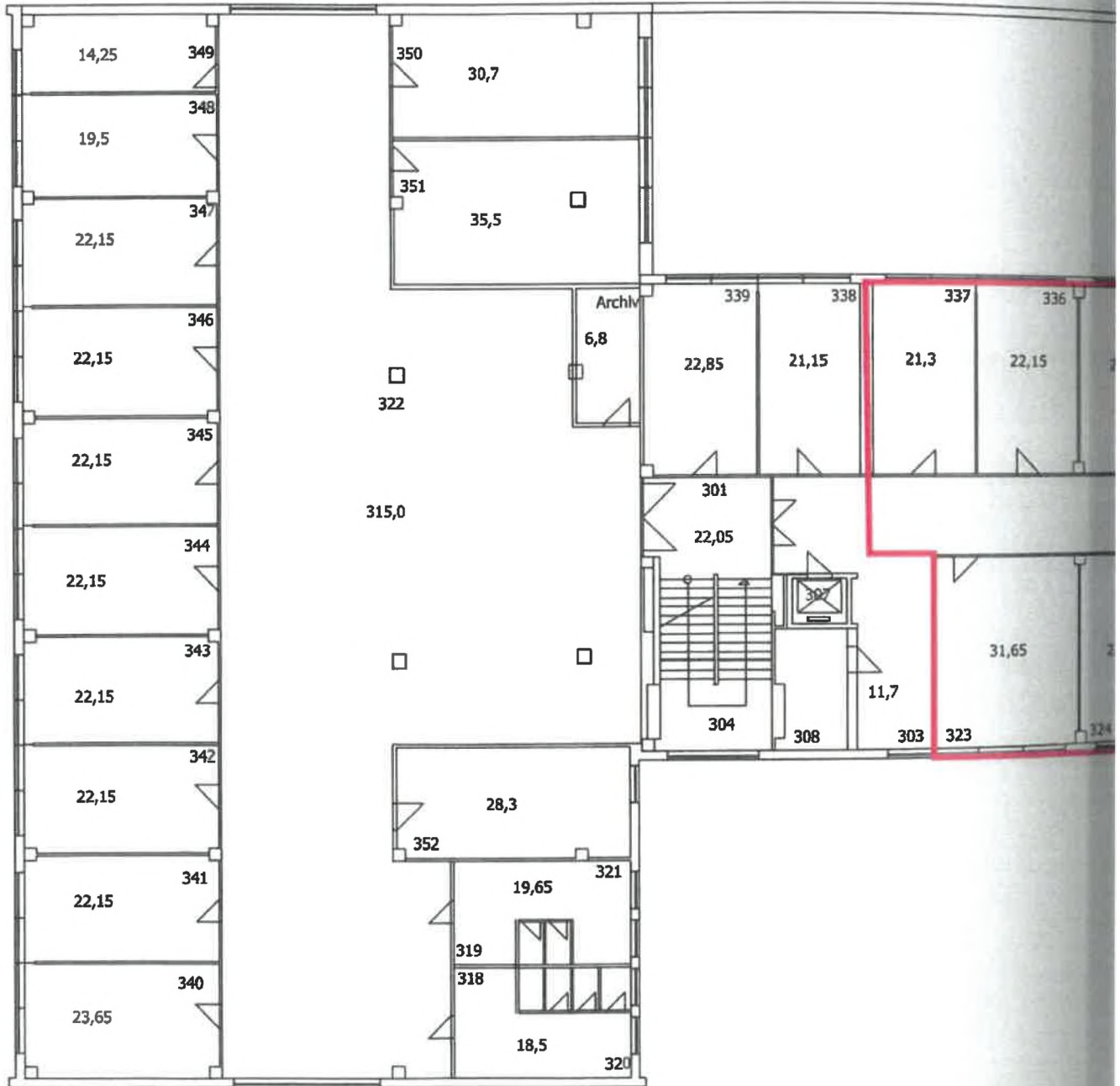
Česká republika – Agentura ochrany
přírody a krajiny České republiky
RNDr. František Pelc
ředitel

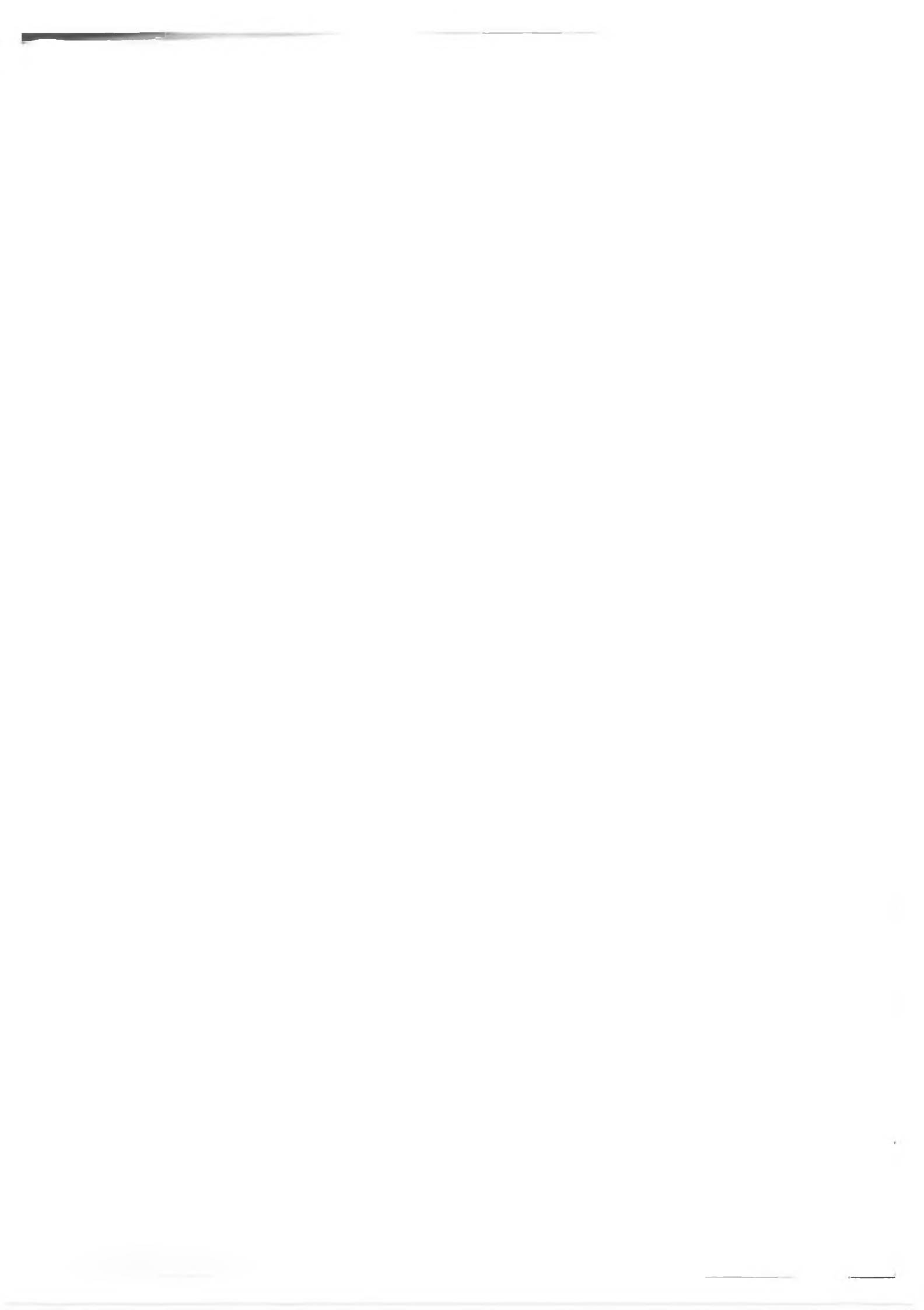
PŘÍLOHA č. 1.



Předmět		1303,1 m ²	
Zodpovědná profesní			
Vypracoval			
Stavba	Česká spořitelna a.s., Praha	Formát	
Alce		Stupeň	
Důstoj	ČS spořitelna a.s., Praha	Č. základový	
Důstoj část		Měřítko	1:100
Důstoj		Číslo	

3.NP





Dodatek č. 2

**k Nájemní smlouvě č. 6/2017, ze dne 16. 10. 2017 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 11. 5. 2020
(dále jen „Smlouva“)**

Smluvní strany:

Office Star Five, spol. s r.o.

zastoupená: Ing. Janem Kolacím, jednatelem

se sídlem Praha 1, Opletalova 1603/57, PSČ: 110 00

IČ: 27639185, DIČ: CZ27639185

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 120754

bankovní spojení

(dále jen „*Pronajímatel*“)

a

Česká republika – Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky

se sídlem: Kaplanova 1931/1, 148 00 Praha 11 - Chodov

jednající: RNDr. František Pelc, ředitel

IČO: 629 335 91

(dále jen „*Nájemce*“)

I.

1.1 Smluvní strany se dohodly na uzavření tohoto Dodatku č. 2 k Nájemní smlouvě č. 6/2017, ze dne 16. 10. 2017 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 11. 5. 2020 (dále jen „Smlouva“).

II.

2.1 Čl. 2., odst. 2 Smlouvy se nahrazuje následujícím zněním:

Pronajímatel přenechává nájemci ve výše uvedené nemovitosti do nájmu nebytové prostory nacházející se v 3. NP o celkové ploše 951,55 m², a to s účinností od 4. 11. 2020. Umístění pronajímaných prostor a jejich dispozice vyplývají z plánu, který je nedílnou součástí tohoto dodatku (viz. příloha).

2.2 Čl. 4., odst. 1 Smlouvy se nahrazuje následujícím zněním:

Nájemné bylo stanoveno dohodou smluvních stran následovně:

Nájemné od 4. 11. 2020 do 31. 12. 2020 za celkový předmět nájmu činí 245.155,55 Kč za měsíc.

Nájemné od 1. 1. 2021 do 31. 5. 2022 za celkový předmět nájmu činí 190.377,75 Kč za měsíc.

Nájemné od 1. 6. 2022 za celkový předmět nájmu činí 147.489,75 Kč za měsíc.

Částka nájemného se zvýší o DPH v případě, když se nájemce stane plátcem DPH.

2.3 Čl. 4., odst. 2 Smlouvy se nahrazuje následujícím zněním:

Kromě nájemného podle bodu 4/1 uhradí nájemce pronajímateli cenu služeb souvisejících s užíváním pronajímaných nebytových prostor, tj. elektrické energie, plynu, přívod teplé a studené vody, podíl účelně vynaložených nákladů na energie a služby souvisejících s užíváním

společných prostor, tj. úklid společných prostor budovy, odvoz domovního odpadu, elektrické energie, vodné, stočné přívod teplé a studené vody, úklid chodníku a odklizení sněhu, provoz výtahu, opravy společných prostor budovy včetně materiálu, údržbu technického zařízení budovy, náklady spojené se správou a službou recepce budovy. Platba za uvedené služby činí **88.453,30 Kč + DPH** za měsíc (dále jen „úhrada za služby“).

III.

- 3.1 Ostatní ustanovení smlouvy zůstávají nezměněna.
- 3.2 Dodatek nabývá platnosti dnem podpisu oprávněným zástupcem poslední smluvní strany a účinnosti dnem uveřejnění tohoto Dodatku v registru smluv.
- 3.3 Objednatel zajistí uveřejnění tohoto Dodatku v registru smluv.
- 3.4 Dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden stejnopis obdrží objednatel, jeden stejnopis obdrží poskytovatel.
- 3.5 Smluvní strany prohlašují, že si Dodatek před podpisem přečetly, že byl uzavřen po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

Příloha: Plánek obsahující popis a umístění pronajímaných místností

V Praze dne *2. 11. 2020*

- 2 -11- 2020

Za Pronaj

Za :

Office SK
Ing. Jan Koláč, jedn.....

Česká republika – Agentura ochrany
přírody a krajiny ČR
RNDr. František Pelc, ředitel

Dodatek č. 3
k Nájemní smlouvě č. 6/2017, ze dne 16. 10. 2017
(dále jen „Dodatek“)

Smluvní strany:

Office Star Five, spol. s r.o.

se sídlem: Opletalova 1603/57, Nové Město, 110 00 Praha 1

IČO: 276 39 185, DIČ: CZ27639185

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 120754

bankovní spojení

(dále jen „Pronajímatel“)

a

Česká republika – Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky

se sídlem: Kaplanova 1931/1, 148 00 Praha 11 - Chodov

IČO: 629 335 91

(dále jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně jen jako „Smluvní strany“ a jednotlivě jako „Smluvní strana“)

I. Úvodní ustanovení

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem mimo jiné budovy č.p. 2252, umístěné na pozemku parc. č. 251/85, katastrální území Chodov, obec Praha (dále jen „Budova“).
- 1.2. Pronajímatel a Nájemce spolu dne 16.10.2017 uzavřeli Nájemní smlouvu číslo 6/2017, ve znění Dodatku č. 1 k Nájemní smlouvě č. 6/2017 ze dne 5.5.2020 a Dodatku č. 2 k Nájemní smlouvě č. 6/2017 ze dne 2.11.2020, jejímž obsahem je závazek Pronajímatele přenechat Nájemci do nájmu nebytové prostory nacházející se ve 3.NP Budovy o celkové ploše 951,55 m², blíže specifikované v příloze č. 1 Dodatku č. 2 k Nájemní smlouvě č. 6/2017 ze dne 2.11.2020 (dále jen „Předmět nájmu“), a závazek Nájemce hradit Pronajímateli smluvené nájemné a úhradu za služby (dále jen „Nájemní smlouva“).
- 1.3. Smluvní strany mají zájem tímto Dodatkem prodloužit dobu nájmu dle Nájemní smlouvy.

II. Předmět Dodatku

- 2.1. Smluvní strany se dohodly na změně čl. 3. Nájemní smlouvy (Doba nájmu), který nově zní:

„3. Doba nájmu

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to **do 30.6.2023**.
2. V případě, že smluvní strany písemně nevyproví smlouvu k 30.6.2023, smlouva se automaticky prodlouží do 30.6.2024.“

III. Společná a závěrečná ustanovení

- 3.1. Tento Dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu poslední ze Smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění tohoto Dodatku v registru smluv. Nájemce se zavazuje zajistit uveřejnění tohoto Dodatku v registru smluv, a to nejpozději do 31.5.2022. V případě, že tak Nájemce neučiní, je Dodatek oprávněn zveřejnit Pronajímatel.
- 3.2. Ostatní ustanovení Nájemní smlouvy, pokud nejsou dotčena tímto Dodatkem, zůstávají platná a účinná. V případě rozporu mezi ustanoveními Nájemní smlouvy a tohoto Dodatku, platí ustanovení Dodatku.
- 3.3. Tento Dodatek a veškeré informace a dokumenty s ním související mají důvěrný charakter, a Nájemce nebude oprávněn bez souhlasu Pronajímatele zpřístupnit tyto informace třetím osobám, s výjimkou případů, kdy je zpřístupnění těchto informací vyžadováno právními předpisy nebo příslušnými orgány na základě právních předpisů, či je-li tento Dodatek či informace zpřístupněna právním či jiným poradcům Nájemce, jež mají zákonem či smluvně stanovenou mlčenlivost nebo jedná-li se o informace již veřejně přístupné.
- 3.4. Tento Dodatek je vyhotoven ve dvou (2) vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom (1) vyhotovení.
- 3.5. Smluvní strany prohlašují, že jsou plně způsobilé k uzavření tohoto Dodatku, že si tento Dodatek přečetly, že souhlasí s jeho obsahem, který považují za určitý a srozumitelný, že tento Dodatek byl sepsán na základě pravdivých údajů, jejich pravé a svobodné vůle a nebyl ujednáán v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek.

v Pocov dne 9.5.2022

Pronajímatel:

Office Star Five, spol. s r.o.
Ing. Jan Kolací, jednatel

v Praze dne 13. 05. 2022

Nájemce:

Česká republika – Agentura ochrany
přírody a krajiny České republiky
RNDr. František Pelc, ředitel