

Níže uvedeného dne, měsíce a roku

1. AMA development s.r.o.

se sídlem Praha 4, Krč, Čerčanská 2053/18, PSČ 140 00

IČO: 257 67 186

DIČ: CZ 25767186

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 68362

zastoupena

společnosti

(dále jen „Pronajímatel“) na straně jedné

a

2. Ředitelství silnic a dálnic s. p.

se sídlem: Čerčanská 2053/12, 140 00, Praha 4

IČO: 65993390

zastoupený:

kontaktní adresa: Ředitelství silnic a dálnic s. p.

se sídlem: Čerčanská 2053/12, 140 00, Praha

oprávněn jednat:

bankovní spojení: ČNB

číslo účtu: 10006-15937031/0710

datová schránka: zjq4rhz

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 80478

(jako „Nájemce“) na straně druhé

Pronajímatel a Nájemce dále také společně jako „Smluvní strany“ a každý samostatně jako „Smluvní strana“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku, tuto nájemní smlouvu (dále jen „Smlouva“)

uzavřely následující

NÁJEMNÍ SMLOUVU

Článek I.

Úvodní ustanovení

1.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemků čísla parcelní:

- 310/152 – ostatní plocha;
- 310/194 – zastavěná plocha a nádvoří;

zapsáno na LV č. 1444 pro k. ú. Michle, obec Praha (dále jen „**Pozemky**“), přičemž součástí pozemku 310/194 je budova s č. p. 1566 (dále jen „**Budova**“). Pronajímatel je výlučným vlastníkem Budovy jako součástí pozemku parc.č. 310/194 a je tedy oprávněn Budovu a Pozemky užívat a pronajímat třetím osobám.

Článek II. Předmět a účel nájmu

2.1. Na základě této Smlouvy Pronajímatel pronajímá Nájemci a Nájemce si od Pronajímatele najímá:

- a) kancelářské prostory umístěné ve 5. NP Budovy o celkové podlahové ploše 442,83 m², přičemž přesné umístění kancelářských prostor je vyznačeno v plánu Budovy [modrou barvou], tj. v příloze č. 1a této Smlouvy (dále jen „**Kancelářské prostory**“);
- b) 2 parkovací místa umístěných ve 2. PP Budovy. Parkovací místa jsou označena čísly 114,115.

Výše uvedená parkovací místa jsou vyznačena modrou barvou v plánu Budovy, tj. v příloze č. 1b této Smlouvy (dále jen „**Parkovací místa v Budově**“);

- c) 1 parkovací místo umístěné na venkovní parkovací ploše přiléhající k Budově. Parkovací místo je označeno číslem 35 a je vyznačeno modrou barvou v plánu parkoviště, tj. v příloze č. 1c této Smlouvy (dále jen „**Parkovací místo na pozemku**“);

Kancelářské prostory, Parkovací místa v Budově, Parkovací místo na pozemku jsou dále společně též označovány jako „**Předmět nájmu**“.

2.2. Nájemce bude společně části budovy s Předmětem nájmu oprávněn užívat nevýhradně (spolu s ostatními nájemci Budovy), aniž by platil jakékoliv další úplaty vedle plateb stanovených touto Smlouvou, společně prostory Budovy (dále jen „**Společné prostory**“), které jsou vyznačeny v plánu Budovy [modrou barvou], tj. v příloze č. 1e této Smlouvy

2.6. Nájemce může užívat Kancelářské prostory jako kanceláře k provozování ve vazbě na podnikatelskou činnost Nájemce a jeho strategické činnosti v oblasti dopravní infrastruktury dálnic a silnic I. třídy. Nájemce může užívat Parkovací místa v Budově a Parkovací místa na pozemku pouze za účelem parkování osobních vozidel.

2.7. Uzavřením této Smlouvy Pronajímatel uděluje svůj souhlas se zápisem Budovy jako místa sídla Nájemce do obchodního a živnostenského rejstříku. Pronajímatel se zavazuje do 10 pracovních dnů od doručení žádosti Nájemce zajistit vystavení samostatného potvrzení o udělení souhlasu s umístěním sídla Nájemce. Podpis na takovém potvrzení o udělení souhlasu s umístěním sídla bude úředně ověřen.

- 2.8. Pronajímatel prohlašuje, že Budova a technické provedení Předmětu nájmu jsou vhodné k účelu nájmu.

Článek III. Doba nájmu

- 3.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to od 1.1. 2025 (dále jen „**Nájemní doba**“). Tuto Nájemní smlouvu lze ukončit výlučně dohodou nebo případnou výpovědí či odstoupením podaným za podmínek stanovených v této Smlouvě a v souladu s touto Smlouvou. Smluvní strany tímto dohodou vylučují použití ustanovení o ukončení trvání nájmu obsažená v Občanském zákoníku.
- 3.2. Pokud si Nájemce ponechá v držení Předmět nájmu nebo jakoukoliv jeho část po ukončení této Smlouvy, a to bez výslovného souhlasu Pronajímatele, Nájemce uhradí Pronajímateli jako dohodnutou smluvní pokutu ve výši aktuálního měsíčního Nájemného, splatnou v měsíčních splátkách počínaje prvním dnem každého měsíce po takovém ukončení. Ustanovení tohoto článku, či přijetí Nájemného podle této Smlouvy ze strany Pronajímatele, nebude znamenat, že Pronajímatel s držbou Předmětu nájmu, či jeho části souhlasí.
- 3.3. Výpovědní doba činí v případě výpovědi dané Nájemcem 1 rok a její běh se počíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi Pronajímateli.
- 3.4. Výpovědní doba činí v případě výpovědi dané Pronajímatelem Nájemci 2 roky a její běh se počíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.
- 3.5. Pronajímatel je také oprávněn vypovědět Nájem na základě výpovědi, jejíž účinky nastanou následující den po jejím doručení Nájemci, pokud se Nájemce dostal do prodlení s úhradou nájemného nebo poplatku za služby delším než 1 (jeden) měsíc a Nájemce toto pochybení nenapravit ani do 15 (patnácti) dní od doručení výzvy Pronajímatele.
- 3.6. V případě, že bude zahájen jakýkoli postup vůči kterékoli ze Smluvních stran podle zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, v platném znění, či taková Smluvní strana vstoupí do likvidace, je druhá Smluvní strana podle své volby oprávněna nájem vypovědět na základě výpovědi, jejíž účinky nastanou následující den po jejím doručení druhé smluvní straně, nebo od této Nájemní smlouvy s okamžitými účinky odstoupit.
- 3.7. Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět na základě výpovědi, jejíž účinky nastanou následující den po jejím doručení Pronajímateli, z následujících důvodů:
- 3.7.1. Předmět nájmu se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý k užívání dle této Nájemní smlouvy;
- 3.7.2. Prostory není možné bez zavinění Nájemce řádně užívat a tento stav trvá i po doručení výzvy Nájemce Pronajímateli k nápravě více než 30 (třicet) dnů ode dne doručení takové výzvy;

- 3.8. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že v případě odstoupení od této Nájemní smlouvy nevznikne žádnému z nich povinnost vrátit druhému z nich plnění obdržené dle této Nájemní smlouvy s tím, že jejich vzájemné peněžité pohledávky z této Nájemní smlouvy nesplněné ke dni odstoupení, v důsledku takového odstoupení nezaniknou a budou mezi nimi vypořádány podle stavu k okamžiku odstoupení.

Článek IV. Předání Předmětu nájmu

- 4.1. Pronajímatel se dle Nájemní smlouvy zavázal předat Předmět nájmu Nájemci k nastěhování nejpozději do 16.12.2024. Den počátku nájmu je od 1.1.2025
- 4.2. Smluvní strany vyhotovily o předání Předmětu nájmu písemný protokol, který tvoří přílohu viz soubor příloh této Smlouvy (dále jen „**Předávací protokol**“), a to při vlastním předání Předmětu nájmu (den od kterého je Nájemce oprávněn užívat Předmět nájmu dále jen „**Den předání**“). Pokud Předávací protokol nestanoví jinak, má se za to, že Nájemce převzal Předmět nájmu ve stavu podle této Smlouvy.

Článek V. Nájemné a jiné úhrady

- 5.1. Nájemce je povinen ode Dne počátku nájmu platit Pronajímateli měsíční nájemné, skládající se z následujících položek (dále jen „**Nájemné**“):
- a) za Kancelářské prostory 350 Kč za 1 m² za kalendářní měsíc, tj. 154 990,60 Kč za 442,83 m² Kancelářských prostor
 - b) 2 500 Kč za každé 1 Parkovací místo v Budově za kalendářní měsíc, tj. 5.000 Kč za 2 Parkovací místa v Budově
 - c) 2 500 Kč za každé 1 Parkovací místo na pozemku za kalendářní měsíc, tj. 2 500 Kč za 1 Parkovací místo na pozemku
- 5.2. Pronajímatel se zavazuje zajistit dodávky médií a služeb a služby související s provozem, údržbou běžnými opravami a správou Předmětu nájmu a Společných prostor, a to v rozsahu přílohy viz soubor příloh. Vedle Nájemného je Nájemce povinen počínaje Dnem počátku nájmu platit Pronajímateli zálohy na náklady na dodávky médií a služeb (dále jen „**Náklady na dodávky médií a služeb**“) ve výši 55 Kč za 1 m² Kancelářských prostor, za kalendářní měsíc. Součástí zálohové platby ve výši 55 Kč/m² jsou náklady na dodávku médií, které na základě samostatného měření připadají přímo na Předmět nájmu i náklady na dodávku médií příslušné pro společné části domu / schodiště, výtahy recepce,

garáže s tím, že tyto Náklady a dodávky nejsou přímo měřitelné a rozúčtovávají se mezi všechny nájemce Budovy, a to ve vzájemném poměru podlahových ploch nadzemních prostor Budovy pronajatých jednotlivými nájemci. Vedle Nájemného je Nájemce dále povinen počínaje Dnem počátku nájmu platit Pronajímateli náklady vynaložené v souvislosti s provozem, údržbou, běžnými opravami a správou Předmětu nájmu a Společných prostor (dále jen „**Náklady na správu**“) spočívající v paušální částce ve výši 90 Kč za 1 m² Kancelářských prostor za kalendářní měsíc a paušální částce ve výši 100 Kč za jedno Parkovací místo v Budově a paušální částce ve výši 100,- Kč za jedno Parkovací místo v Přizemí za kalendářní měsíc; tyto částky jsou pevné a další vyúčtování těchto nákladů se neprovádí. Nájemce je dále povinen počínaje Dnem počátku nájmu platit Pronajímateli náklady vynaložené v souvislosti s prováděním úklidu Kancelářských prostor (dále jen „**Náklady na úklid**“) spočívající v paušální částce ve výši 20 Kč za 1 m² Kancelářských prostor za kalendářní měsíc. Přehled předpokládaných Nákladů na dodávky médií a služeb a paušálních Nákladů na správu tvoří přílohu viz soubor příloh této Smlouvy.

- 5.3. Nájemce je povinen platit Nájemné včetně záloh na Náklady na dodávky médií a služeb a paušální Náklady na správu a úklid, předem na každý měsíc, tedy nejpozději do 25. dne předchozího měsíce, za který se platí. Pronajímatel je povinen vystavit Nájemci fakturu na úhradu Nájemného, paušálních Nákladů na správu a úklid a zálohovou fakturu na dodávky médií a služeb podle zákona o dani z přidané hodnoty nejpozději pátý (5.) den předchozího měsíce, za který se platí. Vystavení faktur je předpokladem úhrady. Pronajímatel je povinen vystavit Nájemci daňový doklad nejpozději pátý (5.) den měsíce, za který se Náklady na dodávky médií a služeb platí.
- 5.4. Pronajímatel bude Náklady na dodávky médií a služeb účtovat Nájemci ve výši nákladů, jež budou Pronajímateli účtovat příslušní dodavatelé, bez připočtení jakýchkoli příplatků. Náklady budou účtovány podle skutečnosti a podle platných předpisů. Skutečnou výši Nákladů na dodávky médií a služeb a záloh vyúčtuje Pronajímatel Nájemci vždy za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok a vyúčtování doručí Nájemci nejpozději do 3 měsíců od skončení zúčtovacího období. Finanční vyrovnání provedou Pronajímatel a Nájemce nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování Nájemci.
- 5.5. Pronajímatel je povinen na své náklady nainstalovat měřiče k měření spotřeby dodávek médií a služeb, konkrétně vodné, stočné, energická energie a měření tepla a chladu.
- 5.6. Roční nájemné může být jednostranně ze strany Pronajímatele každoročně, a to vždy k 1. lednu kalendářního roku, zvýšeno, podle údajů Českého statistického úřadu tak, aby odpovídalo průběhu inflace za uplynulý kalendářní rok, překročí-li tato inflace hodnotu 2 % ročně. Pronajímatel provede výpočet zvýšeného ročního nájemného bezodkladně poté, kdy bude Českým statistickým úřadem vyhlášena míra inflace, a bude o takovém výpočtu Nájemce bezodkladně písemně informovat.

- 5.7. Všechny platby splatné Nájemcem Pronajímateli podle podmínek Smlouvy jsou uvedeny bez daně z přidané hodnoty ("DPH") a k částkám splatným podle Smlouvy, včetně Nájemného, bude připočtena DPH vždy v příslušné zákonné výši.
- 5.8. Pronajímatel provede prokazatelným způsobem veškeré účetní doklady týkající se Nákladů na dodávky médií a služeb a Nákladů na správu. Nájemce je oprávněn dvakrát ročně nahlížet do dokladů o Nákladech na dodávky médií a služeb a Nákladů na správu za předpokladu, že doručí Pronajímateli nejpozději deset (10) dnů předem písemnou žádost, a to zejména za účelem ověření správnosti vyúčtování uhrazených záloh. Pronajímatel je povinen poskytnout Nájemci veškerou součinnost za účelem ověření správnosti vyúčtování. Pronajímatel je povinen jednat s péčí řádného hospodáře a zajistit, že Náklady na správu hrazené dodavatelům příslušných služeb budou za cenu v místě a čase obvyklou.
- 5.9. Pronajímatel tímto čestně prohlašuje, že není osobou uvedenou na sankčních seznamech EU Sanctions Map www.sanctionsmap.eu/#/main ani na sankčním seznamu MZV ČR, vedeném dle zákona č. 1/2023 Sb., sankční zákon, v platném znění. Pro případ, že se osobou uvedenou na některém z těchto sankčních seznamů stane, souhlasí Pronajímatel s uložením plateb, plynoucích mu z této Smlouvy, do soudní úschovy. Pozn. varianta pro fyzickou osobu/právníckou osobu

Článek VI. **Práva a povinnosti Nájemce**

- 6.1. Nájemce je povinen nakládat s Předmětem nájmu řádně a s náležitou péčí. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu tak, aby tím nepoškodil ostatní nájemce a/nebo uživatele ani Budovu. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu, či jakoukoli jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího souhlasu Pronajímatele, který se Pronajímatel zavazuje bezdůvodně neodepřít.
- 6.2. Nájemce je oprávněn vstupovat do Předmětu nájmu 24 hodin denně a 7 dnů v týdnu.
- 6.3. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí a které budou způsobeny porušením jeho povinností vyplývajících z této Smlouvy.
- 6.4. Nájemce je povinen sdělit Pronajímateli vady na Předmětu nájmu a/nebo potřebu oprav Předmětu nájmu bez zbytečného odkladu poté, co se o nich dozví. Pronajímatel je povinen takové opravy provést bez zbytečného odkladu poté, co byl o nutnosti jejich provedení informován Nájemcem. V případě vad bránících užívání Předmětu nájmu nebo jeho části, je Pronajímatel povinen nastoupit k odstranění vady okamžitě a vadu odstranit do 24 hodin a není-li to technologicky možné, nejpozději do 48 hodin od sdělení vady ze strany Nájemce. Nájemce je povinen poskytnout nezbytnou součinnost, zejména tím, že Pronajímateli nebo osobám pověřeným Pronajímatelem umožní přístup do Předmětu nájmu. Veškeré náklady na opravy Předmětu nájmu, nese Pronajímatel.
- 6.5. Nájemce se zavazuje uzavřít nejpozději počínaje předáním Předmětu nájmu následující pojištění s renomovanou pojišťovnou poskytující služby na území

Příloha viz soubor příloh
SP_5.patro_CELE_PATRO,4.patro,3.patro,2.patro,1.patro,0_přízemí GS 1 1.NP,
GS 2.PP, B2-Výčet dodávek médií a služeb

PRONAJÍMATEL:
AMA development s.r.o.

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

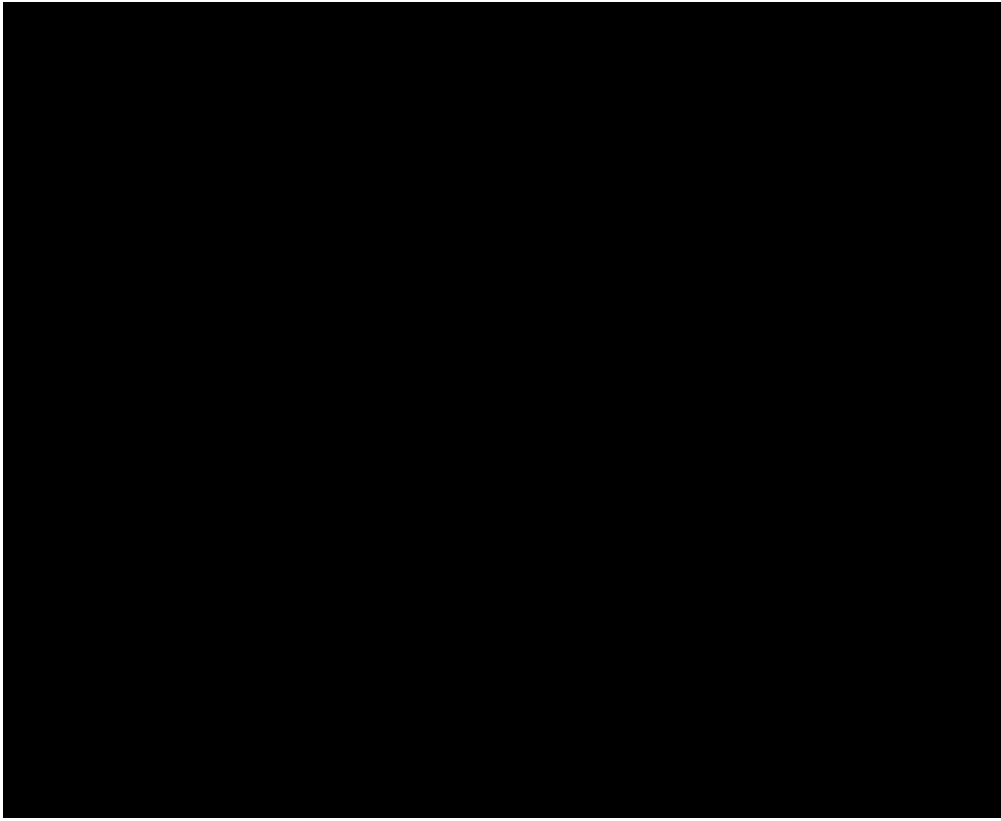
Datum: 10.12.2024

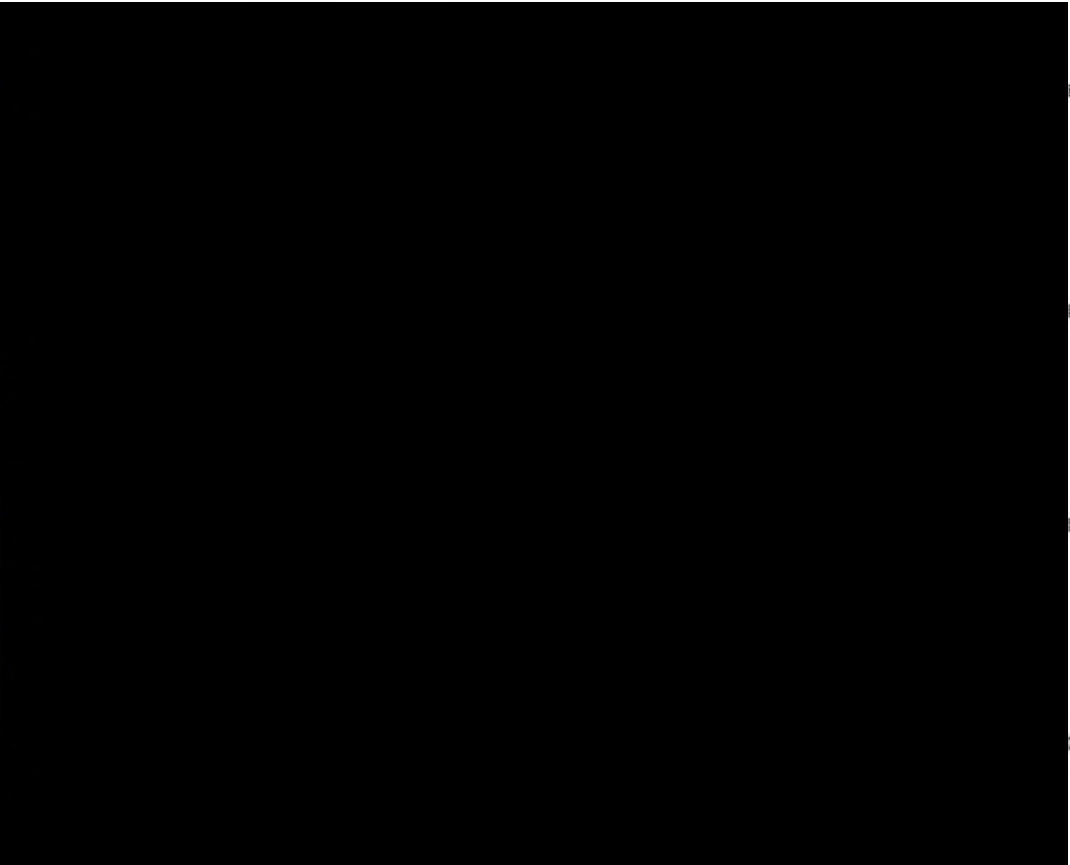
[Redacted]

[Redacted]

Datum: 10.12.2024

[Redacted]





D

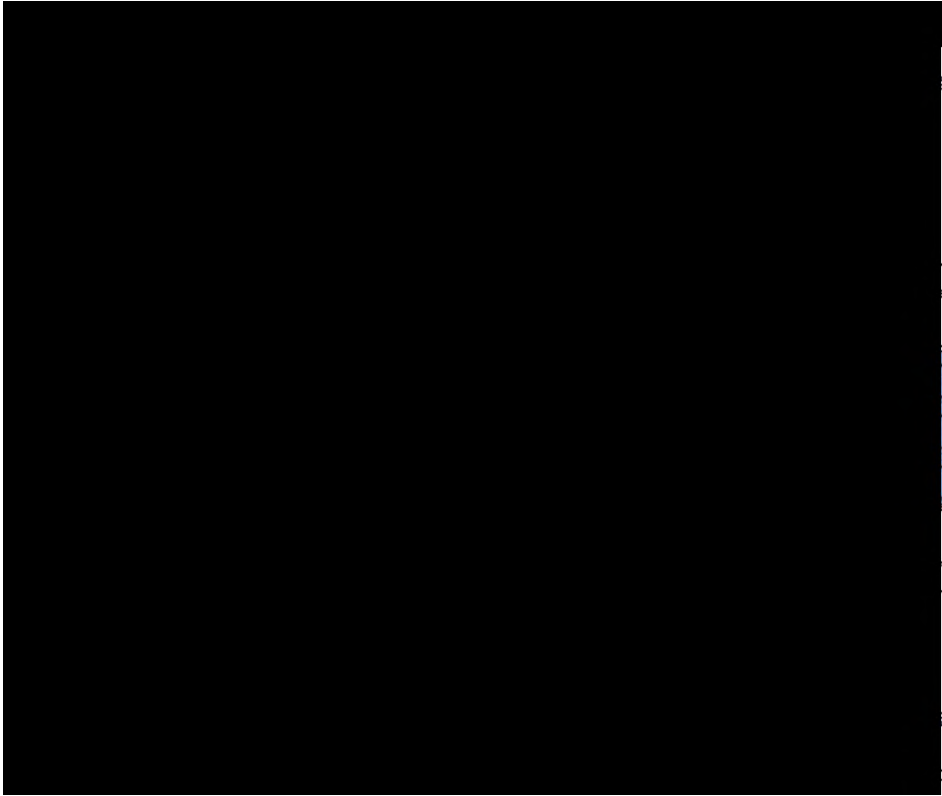
D

D

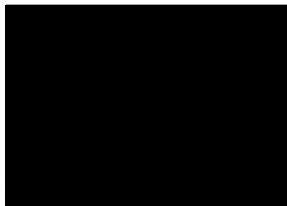
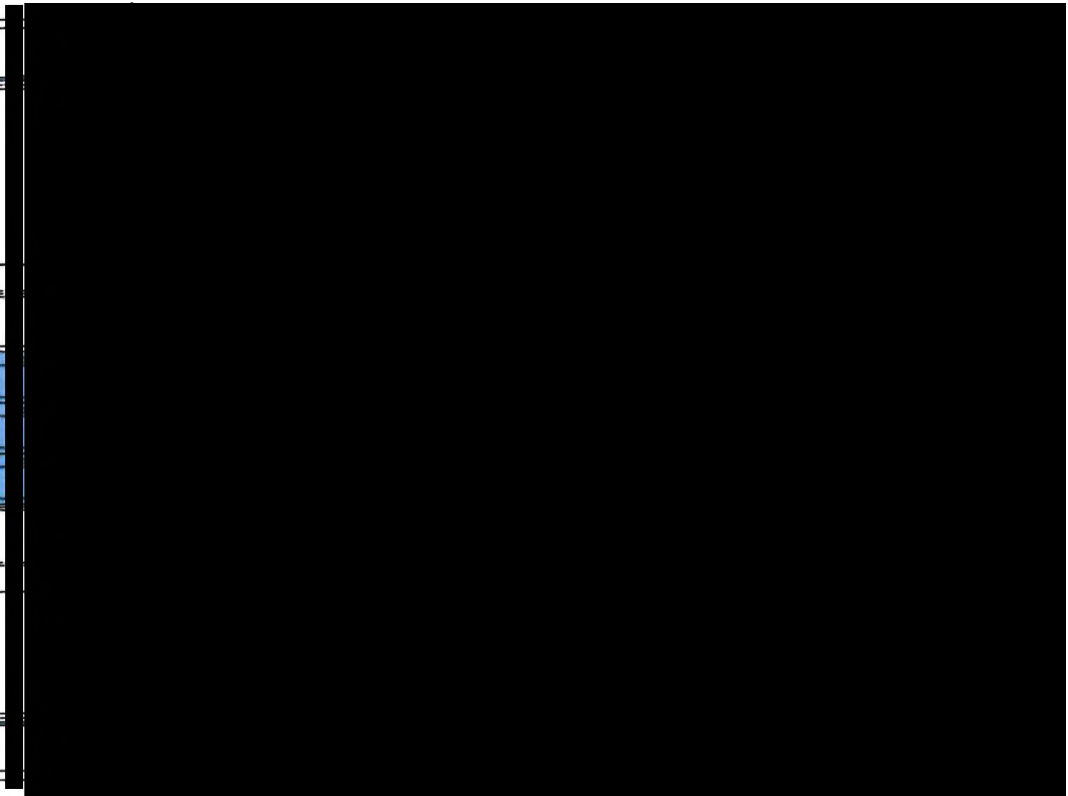
D



1. [Redacted]
2. [Redacted]
3. [Redacted]
4. [Redacted]
5. [Redacted]



[Redacted text]

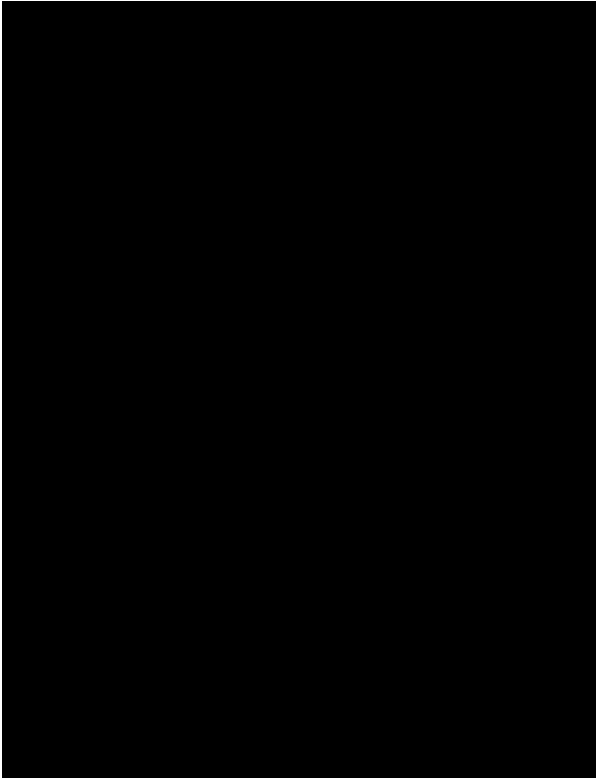


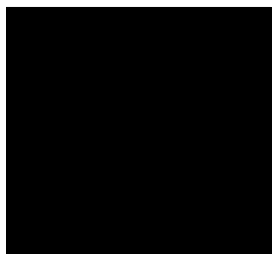
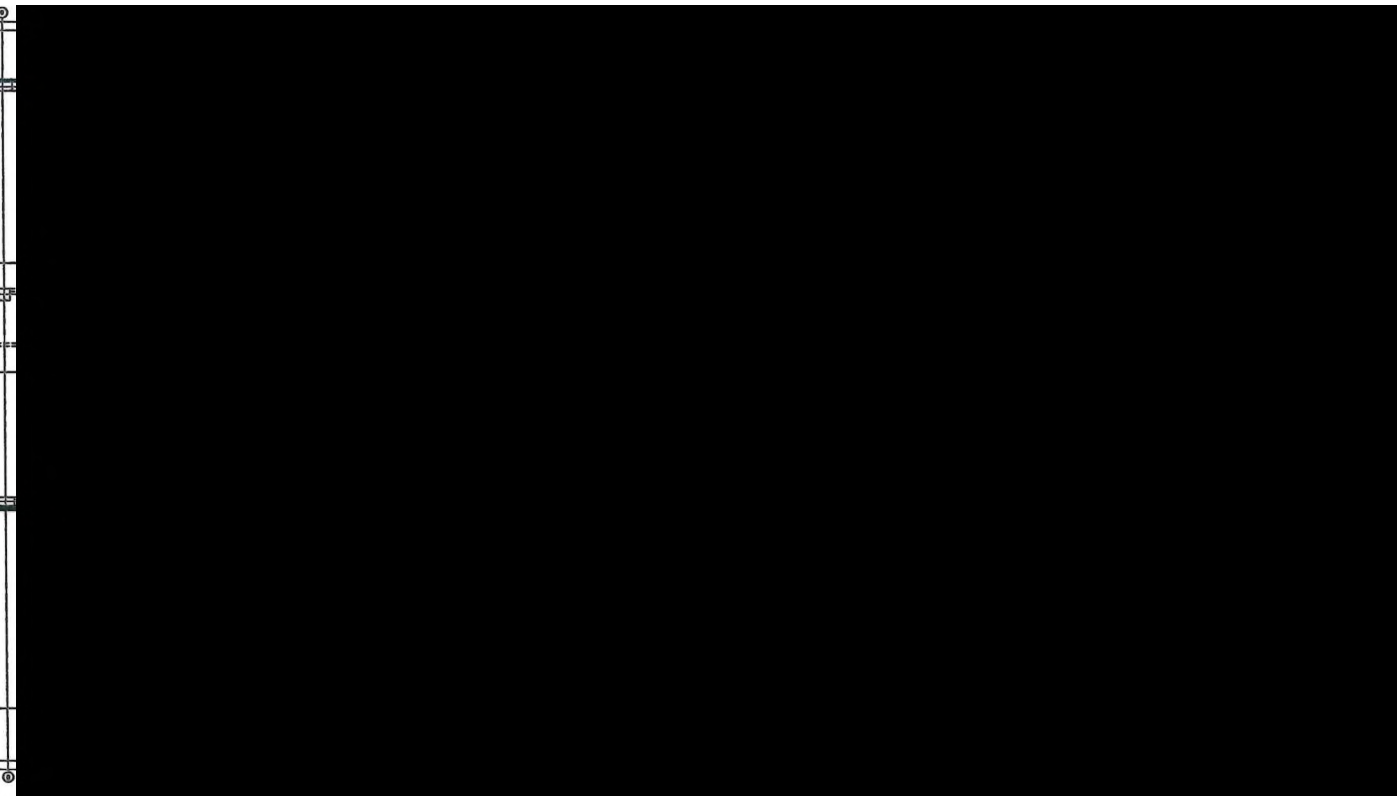
1. [Redacted]

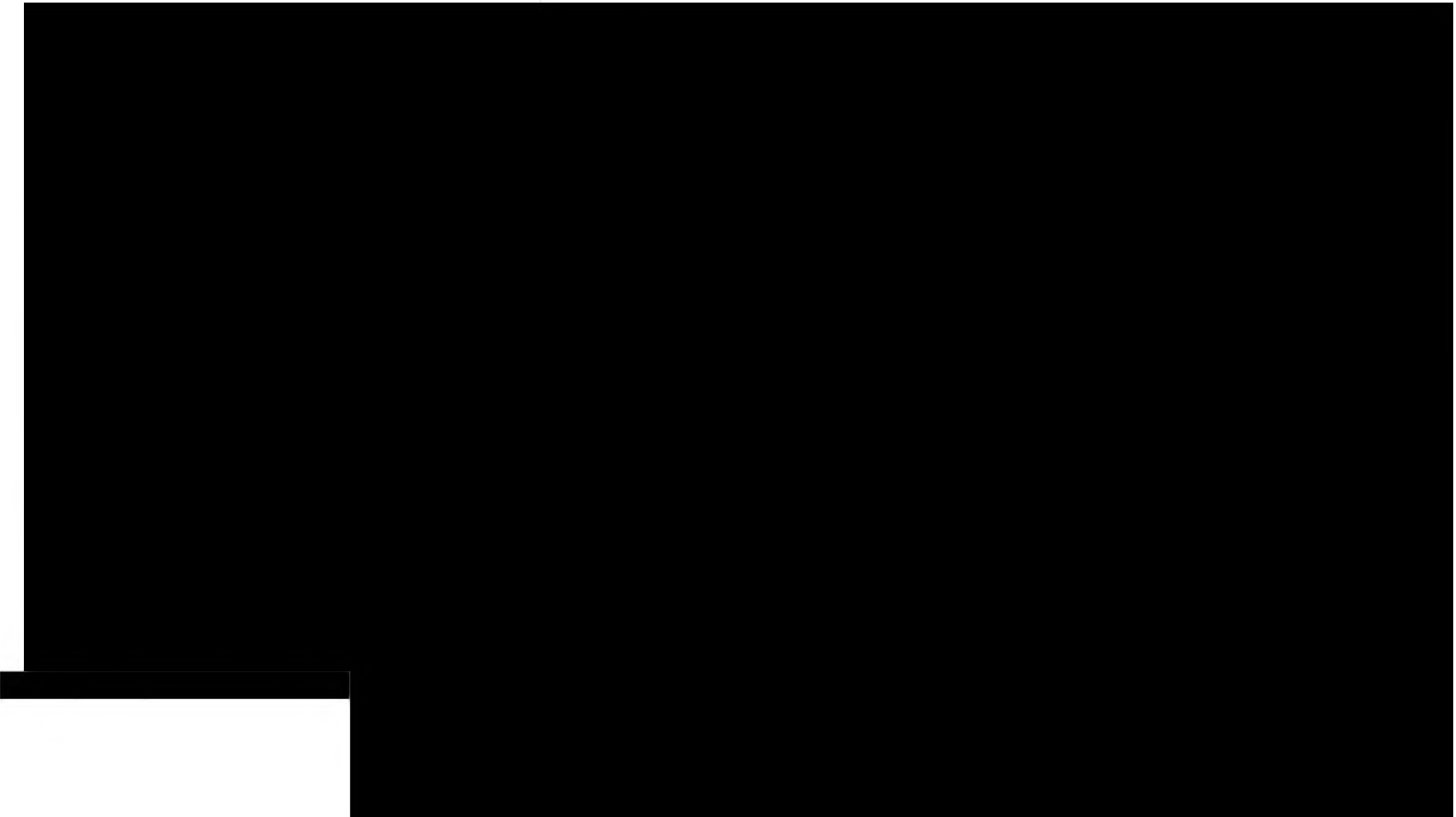
2. [Redacted]

3. [Redacted]

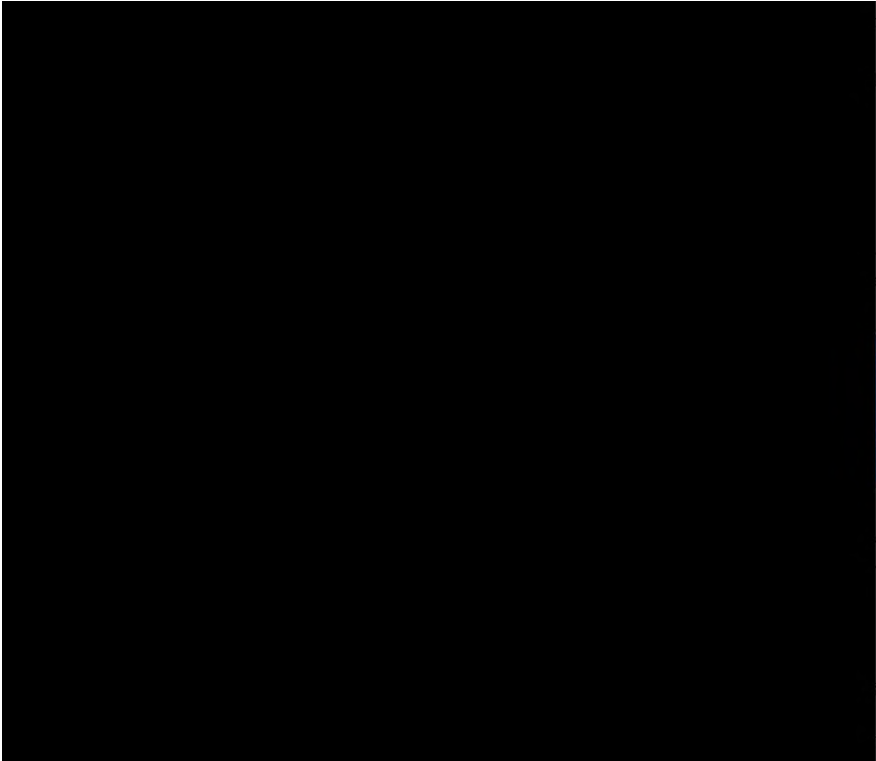
4. [Redacted]



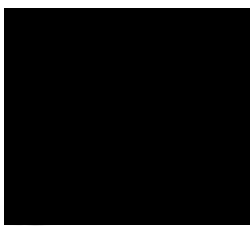
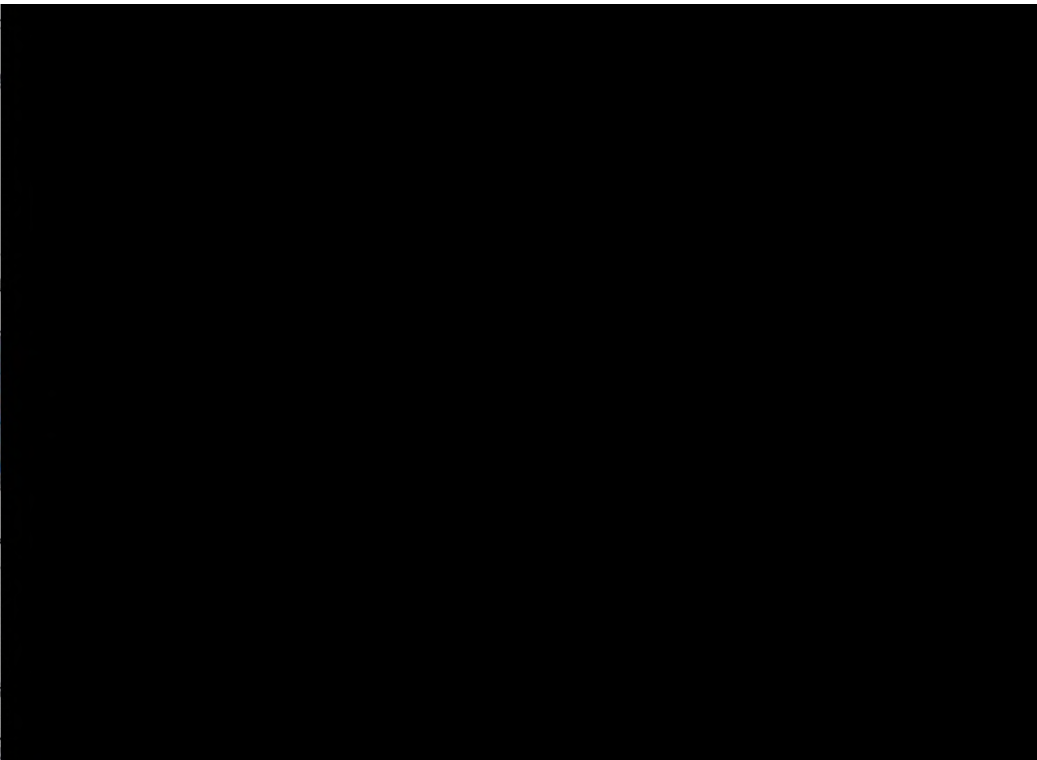




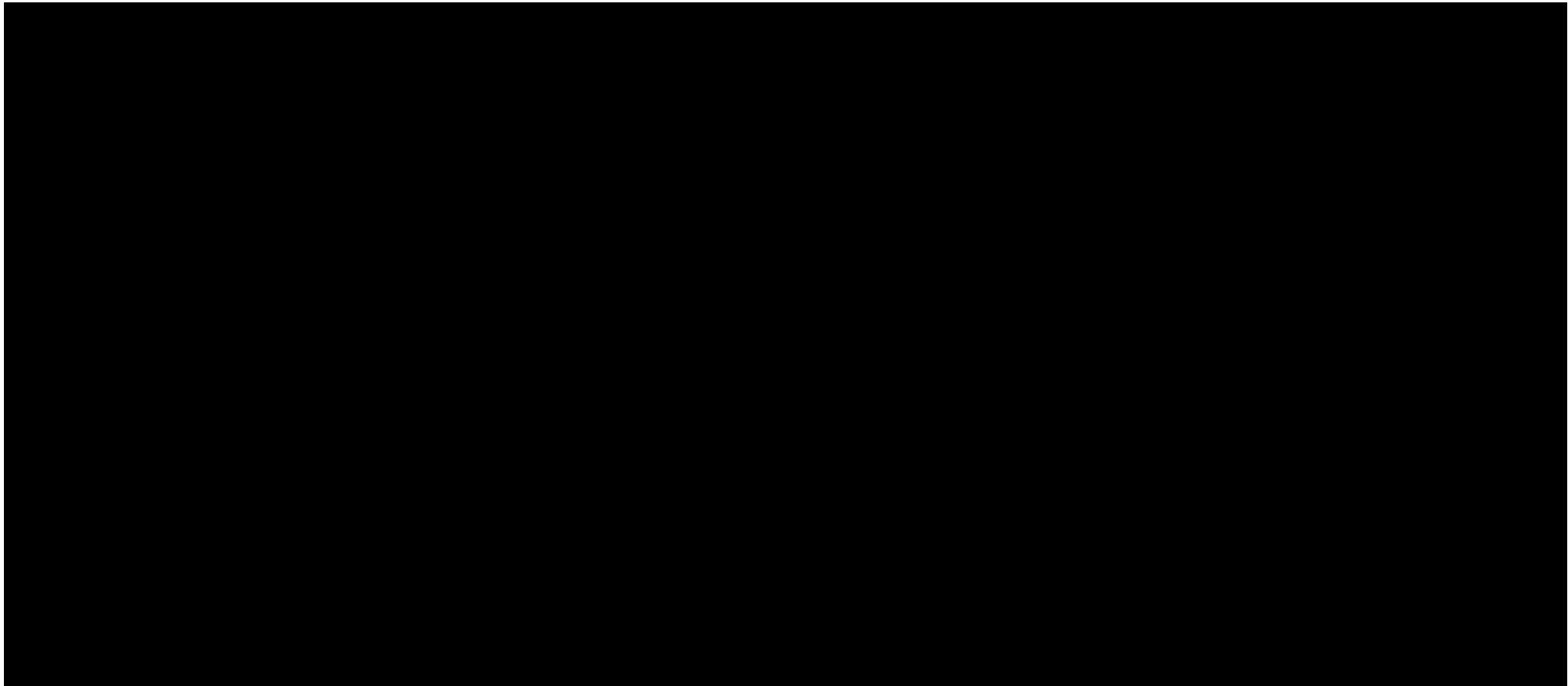
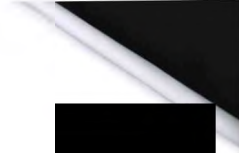
1
2
3
4

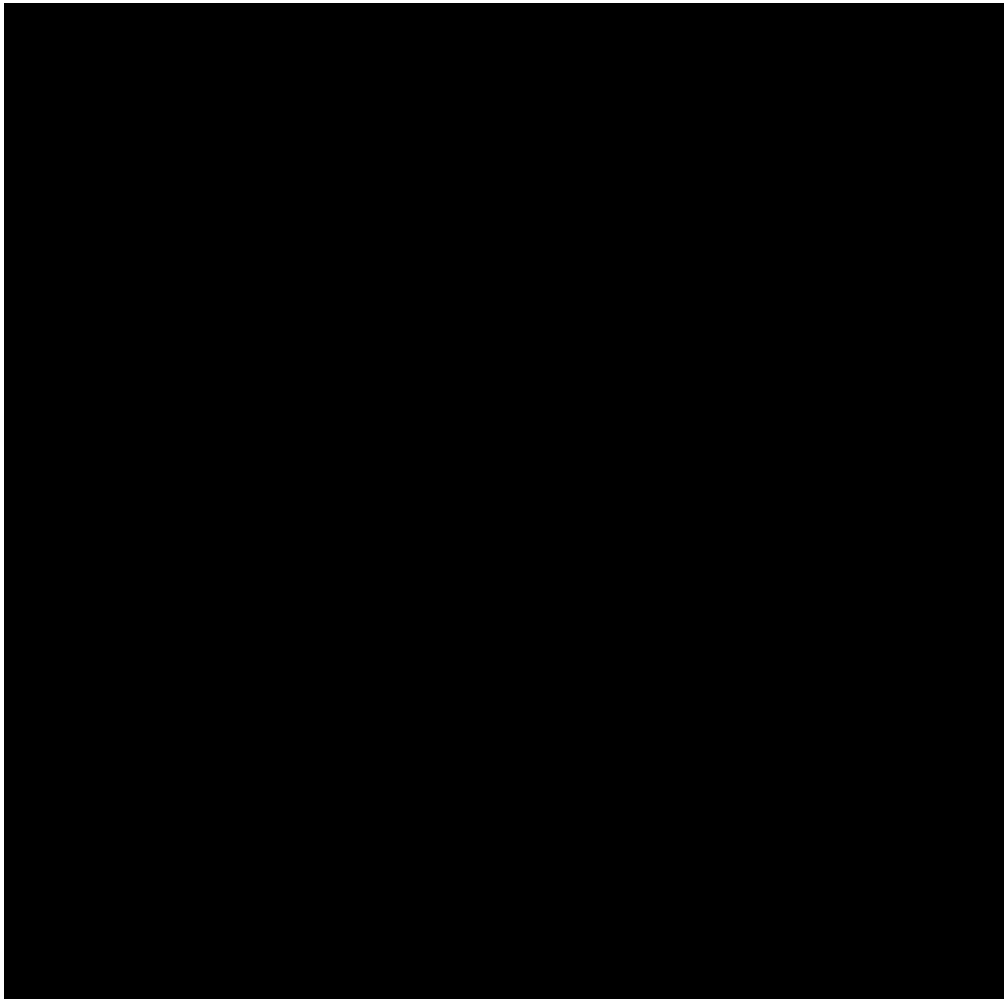


[Redacted text]

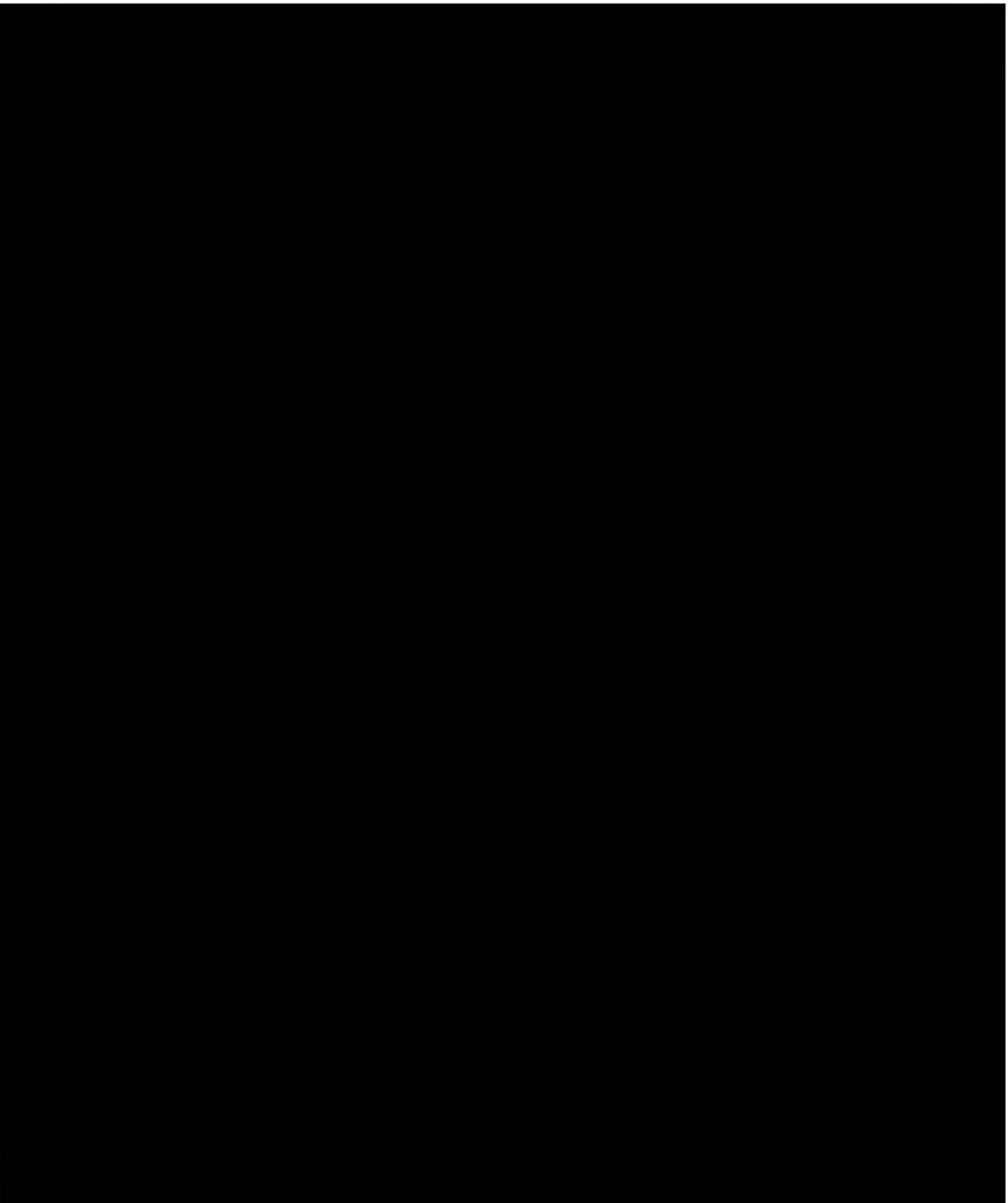


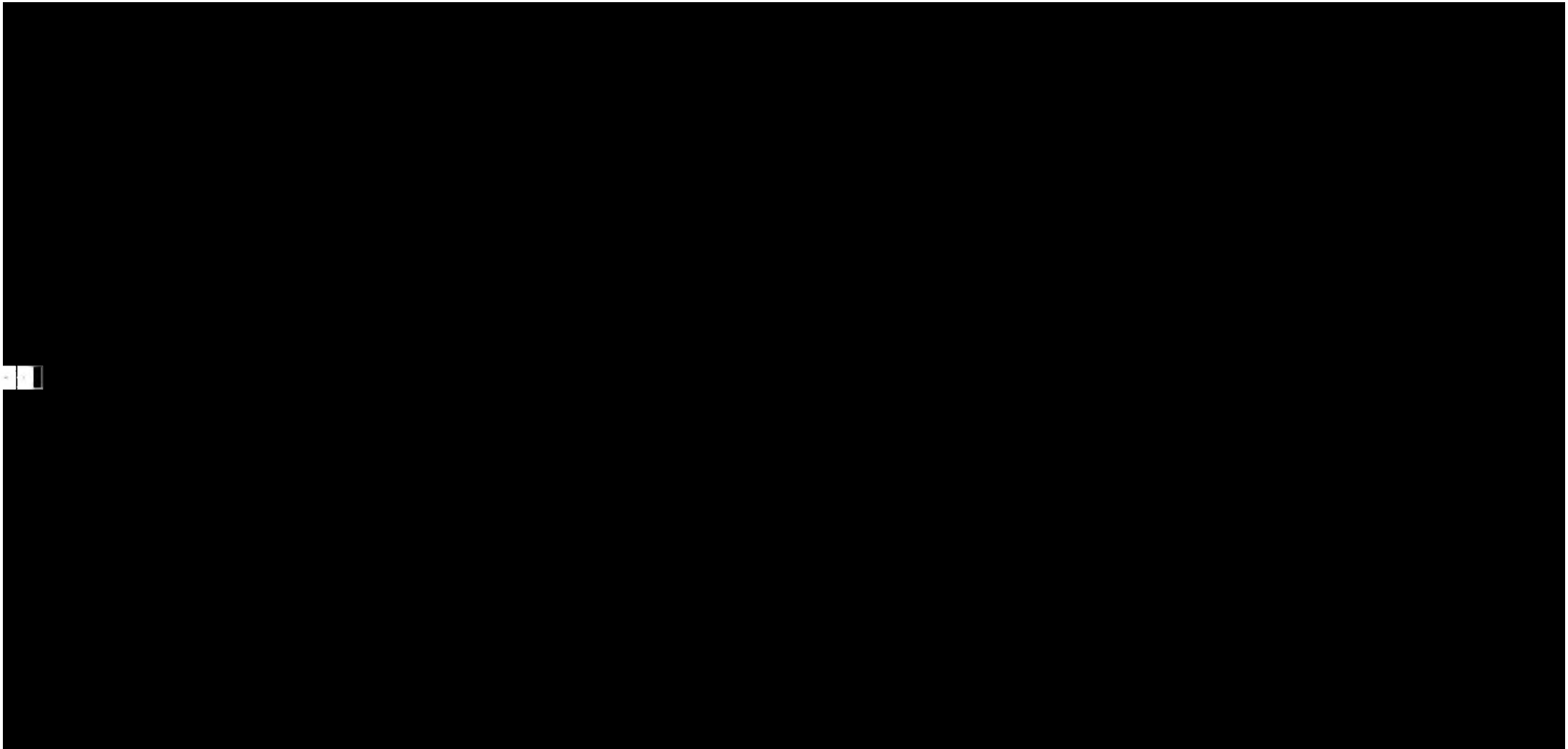
1. [Redacted]
2. [Redacted]
3. [Redacted]

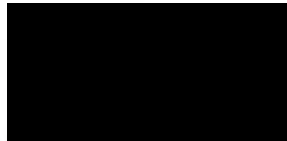
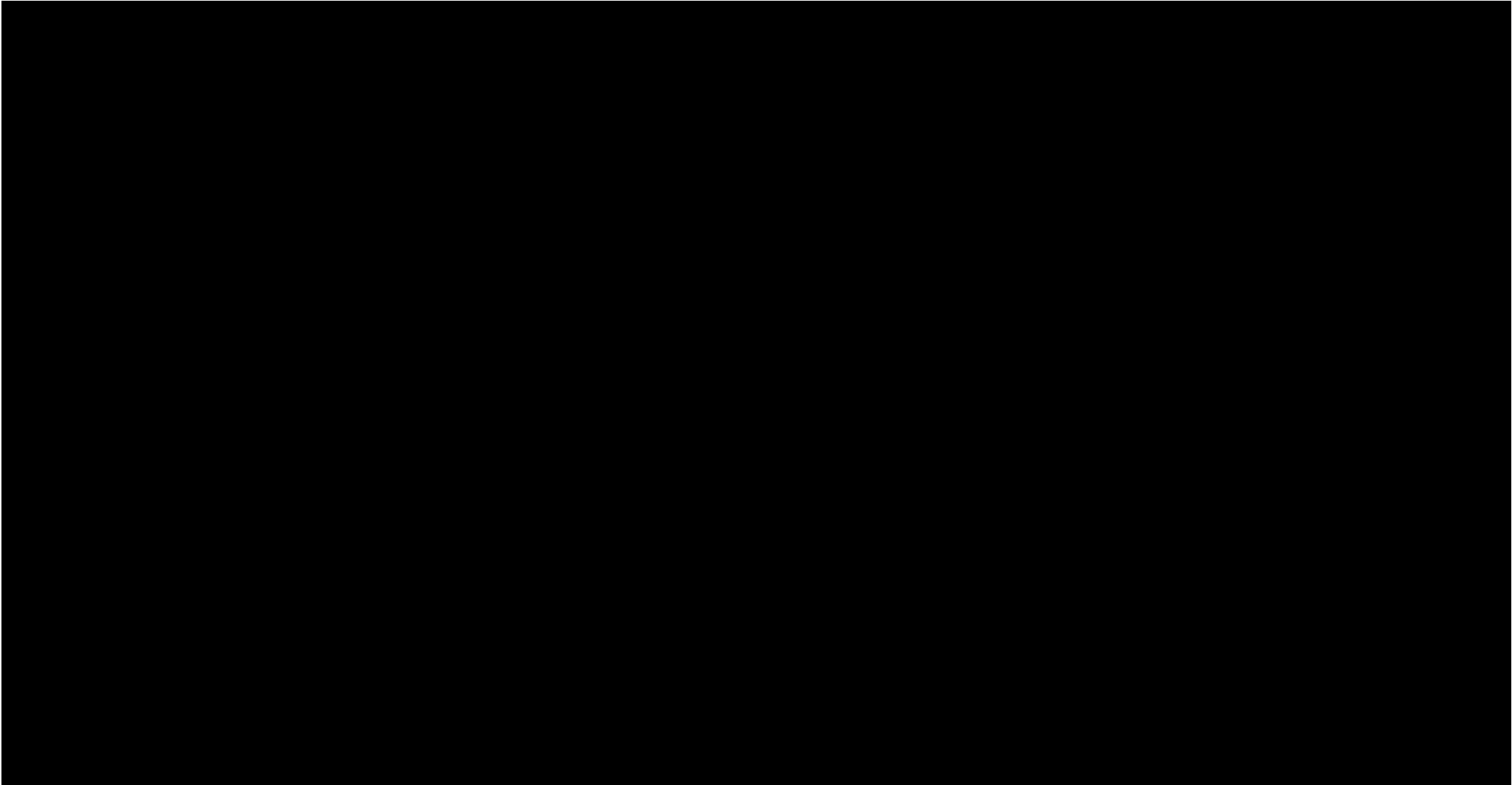




[Redacted]







Small, illegible text located directly beneath the small black redaction box.



2025

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]