

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 [REDACTED]

(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: [REDACTED]

kontaktní adresa: Ředitelství silnic a dálnic s. p.

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

oprávněn jednat: [REDACTED]

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 m<sup>2</sup>, 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) [REDACTED] za kalendářní měsíc, tj. 154 990,60 Kč  
[REDACTED]
  - b) [REDACTED] za kalendářní měsíc, tj. 5.000  
[REDACTED]
  - c) [REDACTED] 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 m<sup>2</sup> Kancelářských prostor, za kalendářní měsíc. Součástí zálohové platby ve výši 55 Kč/m<sup>2</sup> 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 ■■■■ za 1 m<sup>2</sup> Kancelářských prostor za kalendářní měsíc a paušální částce ve výši ■■■■ za jedno Parkovací místo v Budově a paušální částce ve výši 100,- Kč za jedno Parkovací místo v Přízemí 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 ■■■■č za 1 m<sup>2</sup> 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](http://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

České republiky a udržovat toto pojištění v platnosti po celou Nájemní dobu:

- (a) pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám na pojistnou částku nejméně 5 mil Kč (slovy: pět milionů korun českých);

Nájemce se zavazuje předložit Pronajímateli potvrzení (certifikát) příslušné pojišťovny o době trvání a platnosti smlouvy ve lhůtě třiceti (30) dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele.

- 6.6. Nájemce je oprávněn pouze s písemným souhlasem Pronajímatele a za podmínek v tomto souhlasu uvedených bezúplatně instalovat v Budově, na Budově nebo vně Budovy nebo Pozemcích nápisy, štítky, informační tabule, reklamy nebo výkladní skříně Nájemce (dále jen „**Označení**“). Podmínkou žádosti o shora uvedený souhlas je předložení projektu vztahujícího se k Označení, přičemž projekt musí respektovat podmínku, že instalace Označení nesmí nevratně narušit funkci a vzhled obvodového pláště Budovy, střechy, či v případě umístění Označení na pozemku inženýrské sítě. Nájemce je oprávněn bezúplatně umístit své Označení na společném informačním systému Budovy a na vchodových dveřích do Kancelářských prostor. Nájemce je dále bezúplatně oprávněn umístit nebo nechat umístit své Označení na Budově zvenčí tak, aby bylo Označení viditelné z ulice. Nájemce je povinen hradit veškeré náklady, poplatky a daně spojené s umístěním, instalací a užíváním Označení týkajících se Nájemce. Při ukončení nájemního vztahu dle této Smlouvy je Nájemce povinen na vlastní náklady uvést místa, kde byla instalována Označení, do jejich původního stavu, jaký existoval před umístěním Označení.
- 6.7. Nájemce je oprávněn instalovat v Předmětu nájmu vlastní systém zabezpečení. Nájemce tento systém zabezpečení odinstaluje nejpozději ke konci Nájemní doby.

## **Článek VII.**

### **Práva a povinnosti Pronajímatele**

- 7.1. Pronajímatel je povinen poskytnout Nájemci po dobu trvání Nájemní doby Předmět nájmu bez vad, zajistit nerušené užívání Předmětu nájmu Nájemcem, a umožnit Nájemci přístup do Předmětu nájmu 24 hodin každý den v roce.
- 7.2. Pronajímatel je povinen provádět na vlastní náklady veškeré opravy a údržbu Předmětu nájmu a Společných prostor vč. střechy Budovy, veškerých částí Budovy, veškerého potrubí, hadic a kabelů, vodovodního potrubí, plynového potrubí a kanalizačního potrubí a odpadů v Budově. Pronajímatel je povinen udržovat celou Budovu a pozemky, jež vlastní a tvoří její okolí, a to zejména okolí vjezdu a vstupu pro pěší do Budovy, upravené, čisté a uklizené tak, aby odpovídala standardu A nájemních budov v centru Prahy.
- 7.3. Pronajímatel se zavazuje nejpozději v den předání Předmětu nájmu uzavřít následující pojištění u renomované pojišťovny poskytující služby srovnatelné se službami pojišťoven CHARTIS EUROPE S.A., Allianz pojišťovna, a.s., Česká pojišťovna

a.s. a Kooperativa pojišťovna, a.s. Generali pojišťovna a.s. a udržovat toto pojištění v platnosti během trvání Nájemní doby:

- (a) pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám (vč. účastníků smlouvy na straně Nájemce) na pojistnou částku 5.000.000.- Kč (slovy: pět miliónů korun českých);
- (b) pojištění Budovy proti škodám způsobeným živelními pohromami.

Pronajímatel se zavazuje předložit Nájemci jedno vyhotovení pojistné smlouvy a potvrzení příslušné pojišťovny o době trvání a platnosti smlouvy ve lhůtě deseti (10) dnů od doručení písemné výzvy Nájemce.

- 7.4. Pronajímatel je oprávněn vstupovat do Předmětu nájmu za účelem kontroly řádného plnění povinností Nájemcem podle této Smlouvy a za účelem provádění oprav a údržby a kontroly Předmětu nájmu a kontroly za účelem údržby technických zařízení v Budově, a to vždy pouze po předchozím oznámení doručeném Nájemci minimálně 5 (pět) pracovních dnů předem. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli vstup do Předmětu nájmu.
- 7.5. V případě potřeby nebo za účelem odvrácení nebezpečí nebo bezprostředně hrozících škod, kdy není možné doručit Nájemci předchozí oznámení podle ustanovení dle 7.4. této Smlouvy, jsou Pronajímatel a/nebo osoba pověřená Pronajímatelem oprávněni vstupovat do Předmětu nájmu bez předchozího oznámení, v případě nutnosti i násilně. V takovém případě je Pronajímatel při vstupu do Předmětu nájmu povinen vyvinout veškeré úsilí, aby odvrátil škody plynoucí z jeho vstupu ohrožující majetek Nájemce; v opačném případě nese odpovědnost za škody nebo ztráty způsobené na majetku Nájemce porušením této povinnosti. Pronajímatel bude mít pro takový případ k dispozici jednu sadu klíčů uloženou na bezpečném místě; o každém užití těchto klíčů bude veden písemný záznam. Za zneužití těchto klíčů a případné škody na majetku Nájemce odpovídá Pronajímatel v plné výši. Pronajímatel je povinen Nájemce o vstupu do Předmětu nájmu podle tohoto odst. obratem písemně a telefonicky informovat.

### **Článek VIII.**

#### **Vyklizení Předmětu nájmu**

- 8.1. Při ukončení nájemního vztahu vrátí Nájemce Předmět nájmu ve stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Nájemce vrátí Pronajímateli veškeré klíče a nosiče přístupových kódů k Předmětu nájmu a k Budově. Smluvní strany sepíší o vrácení Předmětu nájmu Nájemcem Pronajímateli písemný protokol.

### **Článek IX.**

#### **Právní nástupci a postoupení práv a povinností ze Smlouvy**

- 9.1. Smluvní strany se dohodly, že změna vlastnictví Budovy nemá žádný vliv na trvání této Nájemní smlouvy.
- 9.2. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce není oprávněn postoupit Smlouvu na třetí

osobu bez souhlasu Pronajímatele.

### **Článek X.** **Ostatní ustanovení**

- 10.1. Pro účely této Nájemní smlouvy se neuplatní ustanovení § 557, § 1748, §§ 1793, 2218, 2223, 2232, 2303, 2310, 2315 Občanského zákoníku a Pronajímatel i Nájemce souhlasí s tím, že uplatnění těchto paragrafů je tímto pro účely této Nájemní smlouvy vyloučeno. Smluvní strany nesou nebezpečí změny okolností podle § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku.
- 10.2. Pokud bude Budova poškozena požárem, přírodními živly, nehodou či jakkoliv jinak zásahem vyšší moci (příčemž každá z takových příčin dále jen "Událost"), aniž by se Předmět nájmu stal zcela nebo zčásti nepoužitelným, Pronajímatel zajistí opravu takového poškození a nedojde ke snížení Nájemného. Pokud se Předmět nájmu stane v důsledku Události zcela nebo zčásti nezpůsobilý k užívání, pak tato Smlouva bez ohledu na ustanovení § 2226 Občanského zákoníku nebude automaticky ukončena, a Pronajímatel může dle svého uvážení buď (a) ukončit tuto Smlouvu písemnou výpovědí Nájemci s okamžitým účinkem, přičemž zaniknou veškerá práva a závazky smluvních stran podle této Smlouvy a Nájemné bude upraveno ke dni výpovědi nebo ke dni, kdy Nájemce uvolní Předmět nájmu, podle toho, který z těchto dní nastane později, nebo (b) zajistit opravu takového poškození, přičemž bude poměrně sníženo Nájemné podle podílu části Předmětu nájmu, který se stal nepoužitelnou, a to na dobu provádění těchto oprav, za předpokladu, že Událost nezavinil Nájemce.
- 10.3. Nájemce není oprávněn postoupit tuto Smlouvu nebo převést nebo postoupit některá svá práva či povinnosti z této Smlouvy nebo jejich část nebo pronajmout nebo sdílet Předmět nájmu nebo jeho část ani udělit jakékoliv osobě právo užívat Předmět nájmu nebo jeho část, pokud Nájemce neobdrží předchozí písemný souhlas Pronajímatele nebo není-li v této Nájemní smlouvě výslovně stanoveno jinak.

### **Článek XI.** **Závěrečná ustanovení**

- 11.1. Tato Smlouva bude vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech v českém jazyce, přičemž Pronajímatel i Nájemce obdrží jeden (1) stejnopis.
- 11.2. Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se budou řídit českým právem.
- 11.3. Smluvní strany této Smlouvy budou vázány svými příslušnými povinnostmi podle této Smlouvy a souhlasí s tím, že do data úplného splnění veškerých povinností Smluvních stran podle této Smlouvy neučiní nic, co by mohlo zabránit nebo ohrozit splnění této Smlouvy.
- 11.4. Všechny informace obsažené v této Smlouvě a získané Smluvními stranami v souvislosti s touto Smlouvou budou považovány za důvěrné a Smluvní strany jsou

povinny nesdělít takové informace žádné třetí straně bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany, s výjimkou, že (a) takové sdělení je vyžadováno právními předpisy, nebo (b) takové sdělení je vyžadováno orgánem státní správy jednajícím v souladu s platnými právními předpisy, nebo (c) jsou předmětné informace již veřejně dostupné v souladu s příslušnými platnými právními předpisy, nebo (d) pokud je sdělení takových informací třetím stranám, např. bankovním institucím, právním zástupcům, účetním, architektům, inženýrům, nebo jiným konzultantům, pro Pronajímatele nezbytné, aby mohl provozovat veškeré vlastní obchodní činnosti.

- 11.5. Smluvní strany této Smlouvy prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, že tato Smlouva odráží jejich pravou a neomezenou vůli a neobsahuje žádné chyby a že tuto Smlouvu nepodepsaly v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho níže připojují své příslušné podpisy.
- 11.6. Pokud je nebo se stane některé ustanovení této Smlouvy neplatným, neúčinným, nebo nevykonatelným, zůstávají zbývající ustanovení této Smlouvy nedotčena a v platnosti. Smluvní strany nahradí neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné ustanovení této Smlouvy jiným platným, účinným a vykonatelným ustanovením, které se bude shodovat s hospodářským účelem původního ustanovení nebo se mu co nejvíce přiblíží.
- 11.7. Smluvní strany se dohodly, že jakýkoli spor vyplývající z této Smlouvy (dále jen „**Spor**“) bude nejprve řešen v rámci nejméně jednoho (1) osobního jednání Pronajímatele a Nájemce (dále jen „**Jednání Smluvních stran**“). Jakýkoli Spor, který nebude vyřešen v rámci Jednání Smluvních stran, bude rozhodnut věcně a místně příslušným soudem.
- 11.8. Ustanovení této Smlouvy mají přednost před ustanoveními Smlouvy o budoucí smlouvě nájemní, na jejímž základě byla tato Smlouva uzavřena, avšak nároky Smluvních stran plynoucí z porušení povinností podle Smlouvy o budoucí smlouvě nájemní tím nejsou nijak dotčeny.
- 11.9. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva bude uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že tuto Smlouvu v souladu s citovaným zákonem uveřejní Nájemce. Při uveřejnění Smlouvy nebudou uveřejněny informace, které nelze uveřejnit podle platných právních předpisů, a dále budou znečitelněny podpisy osob zastupujících Smluvní strany. Pozn. bude ponecháno v případě, že smlouva podléhá povinnosti jejího uveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb.
- 11.10. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami, přičemž rozhodující je datum posledního podpisu, a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv.
- 11.11. Následující přílohy této Smlouvy tvoří její nedílnou součást:

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

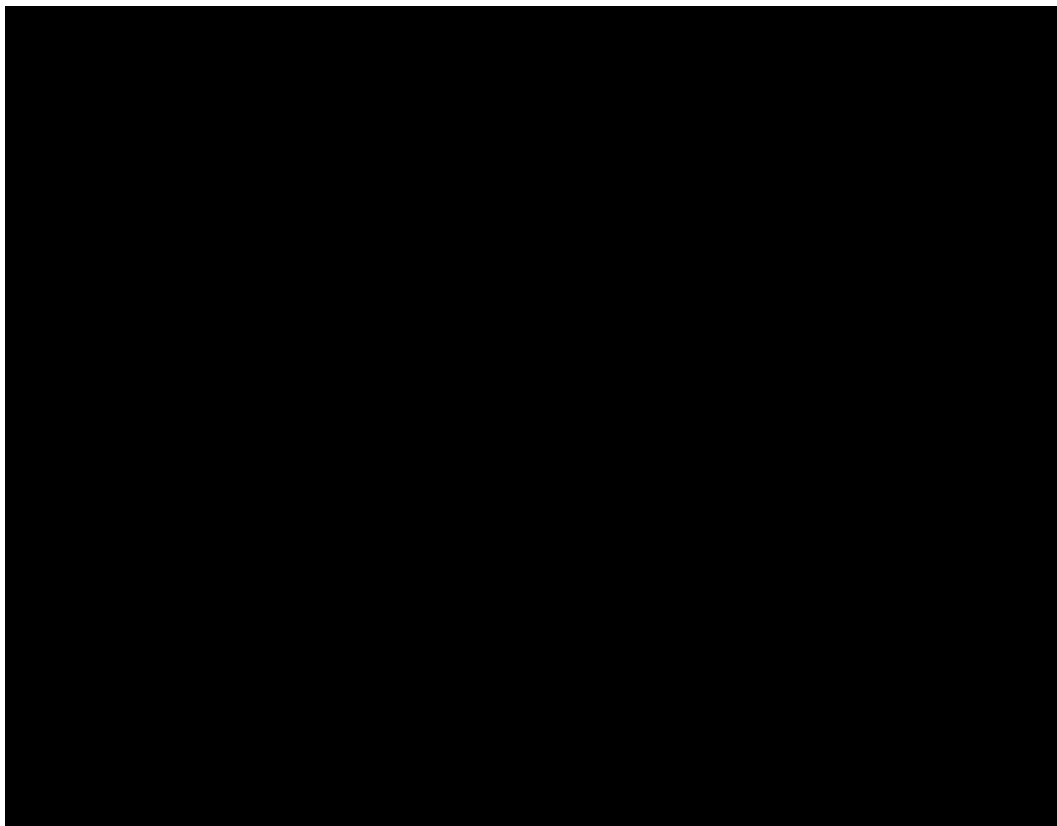
**PRONAJÍMATEL:**

AMA development s.r.o.

[Redacted signature block]

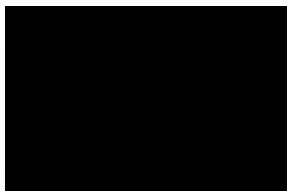
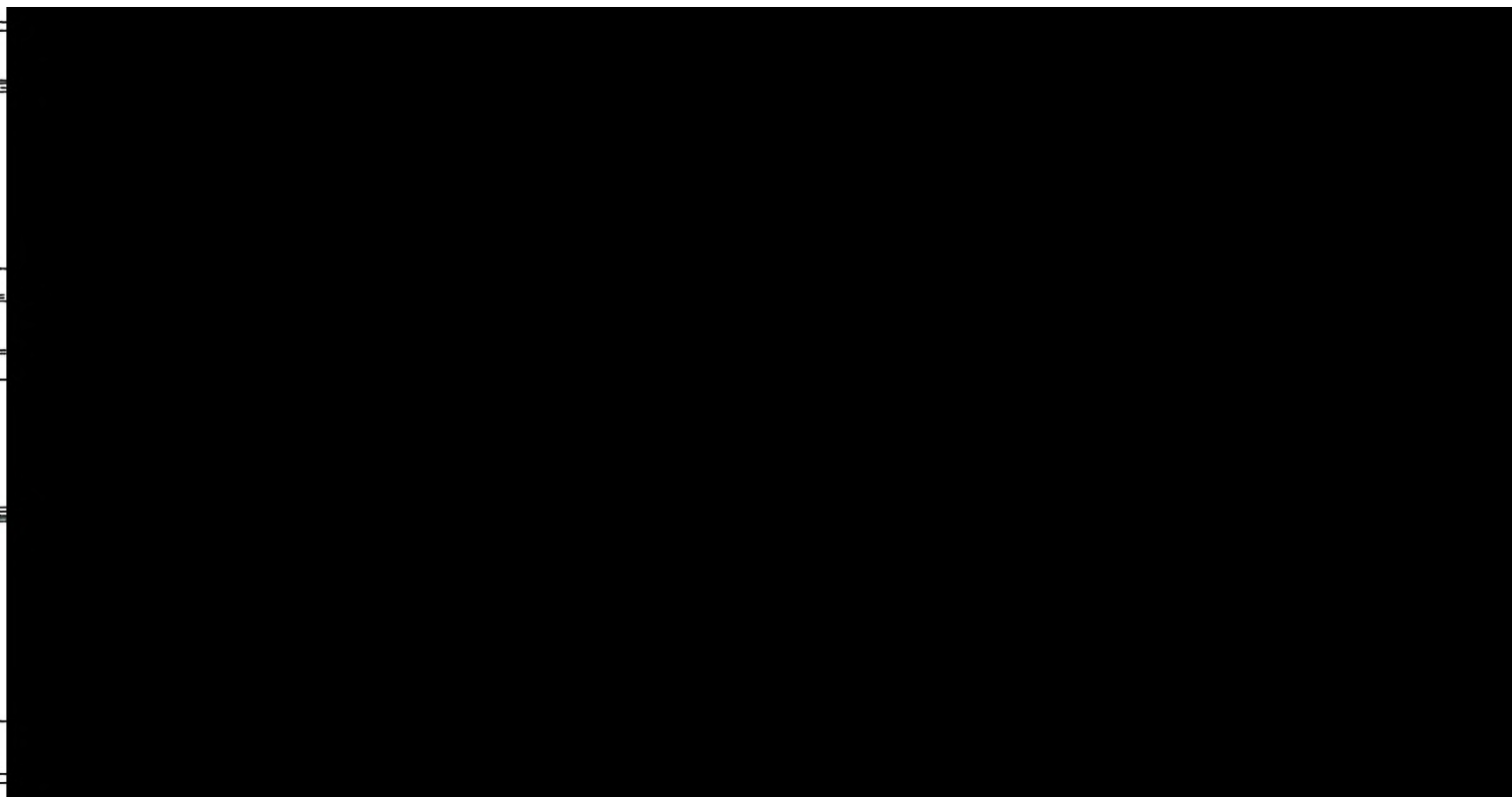
[Redacted signature block]  
10.12.2024

[Redacted signature block]



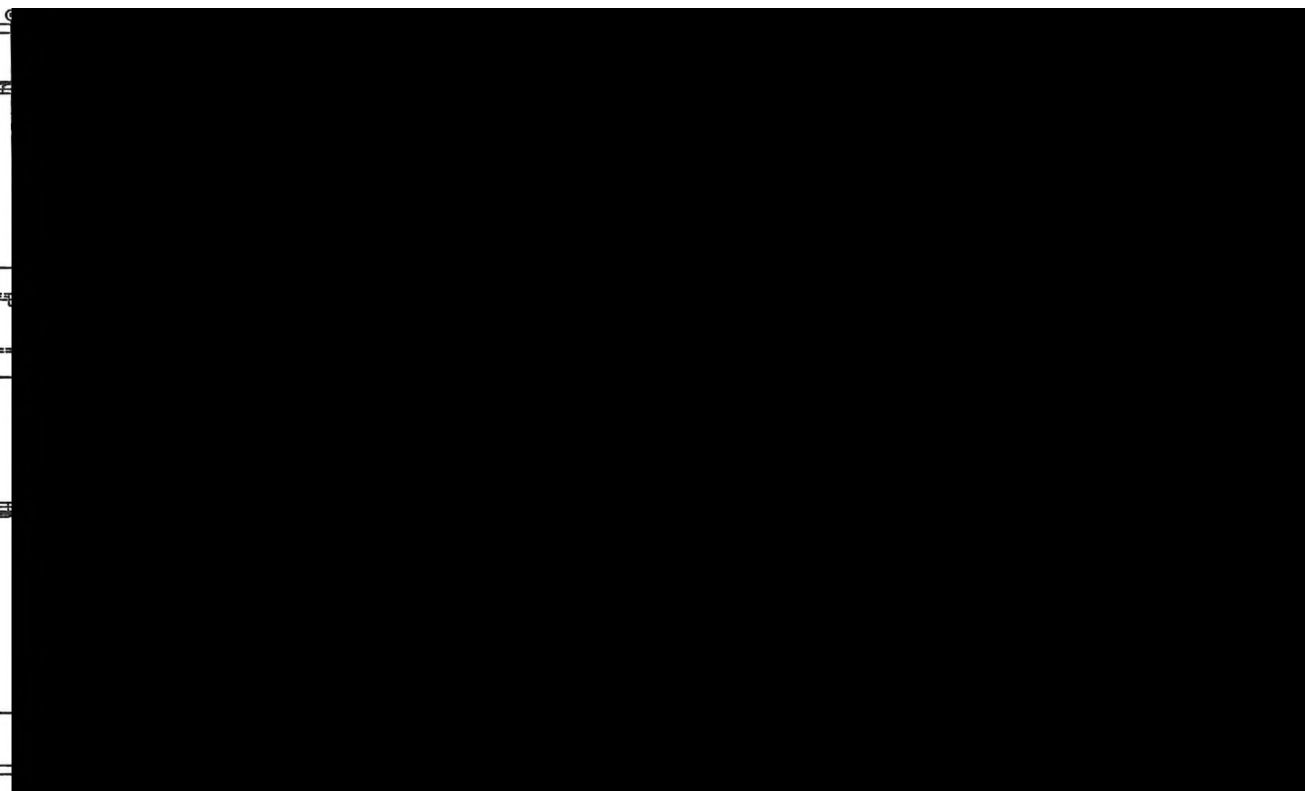


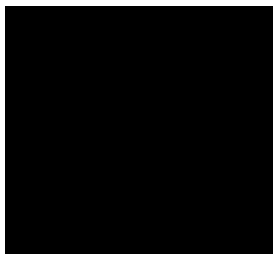


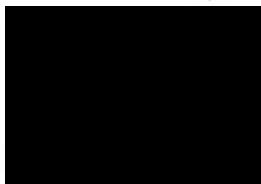
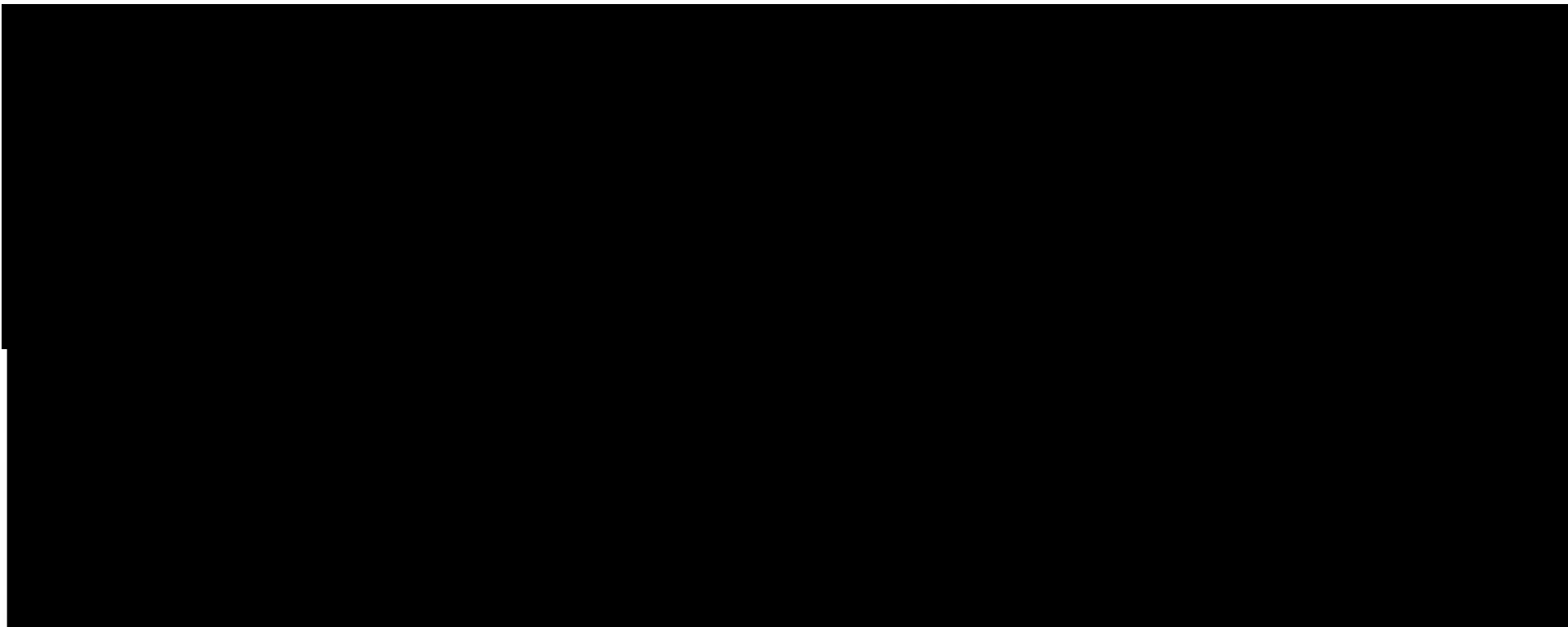


1. [Redacted]  
2. [Redacted]  
3. [Redacted]  
4. [Redacted]  
5. [Redacted]

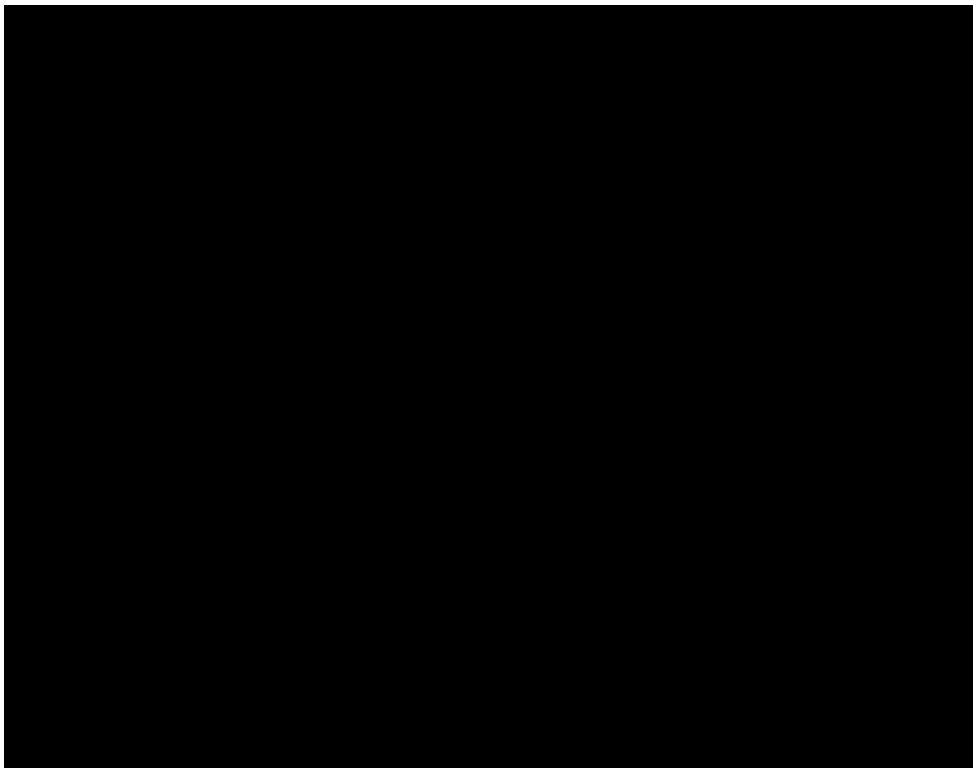




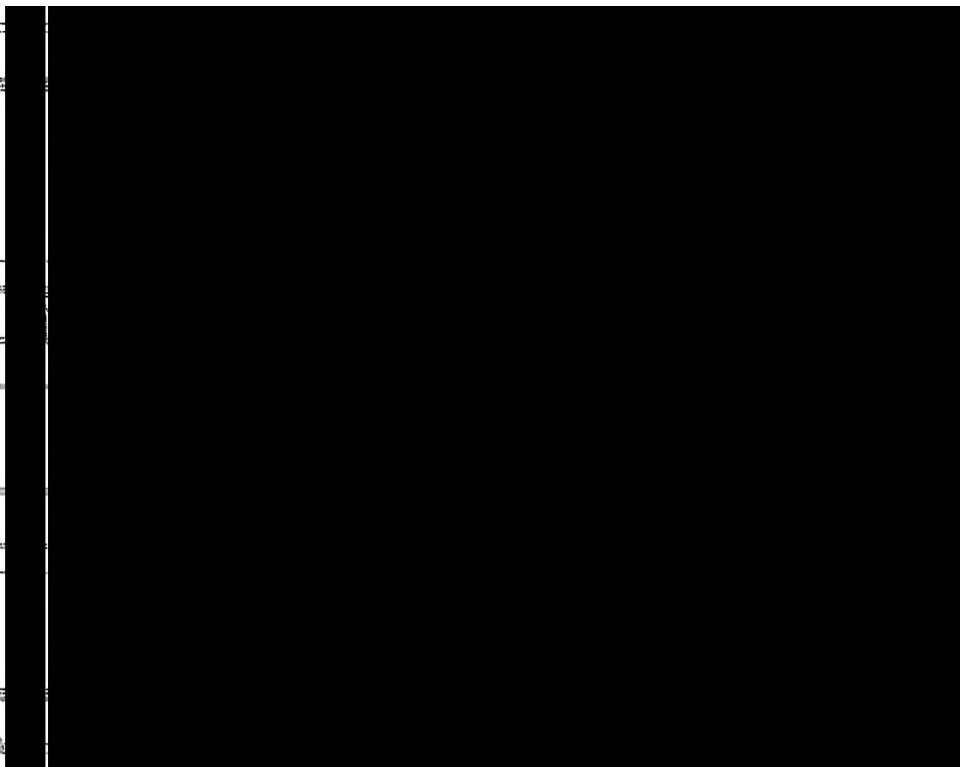





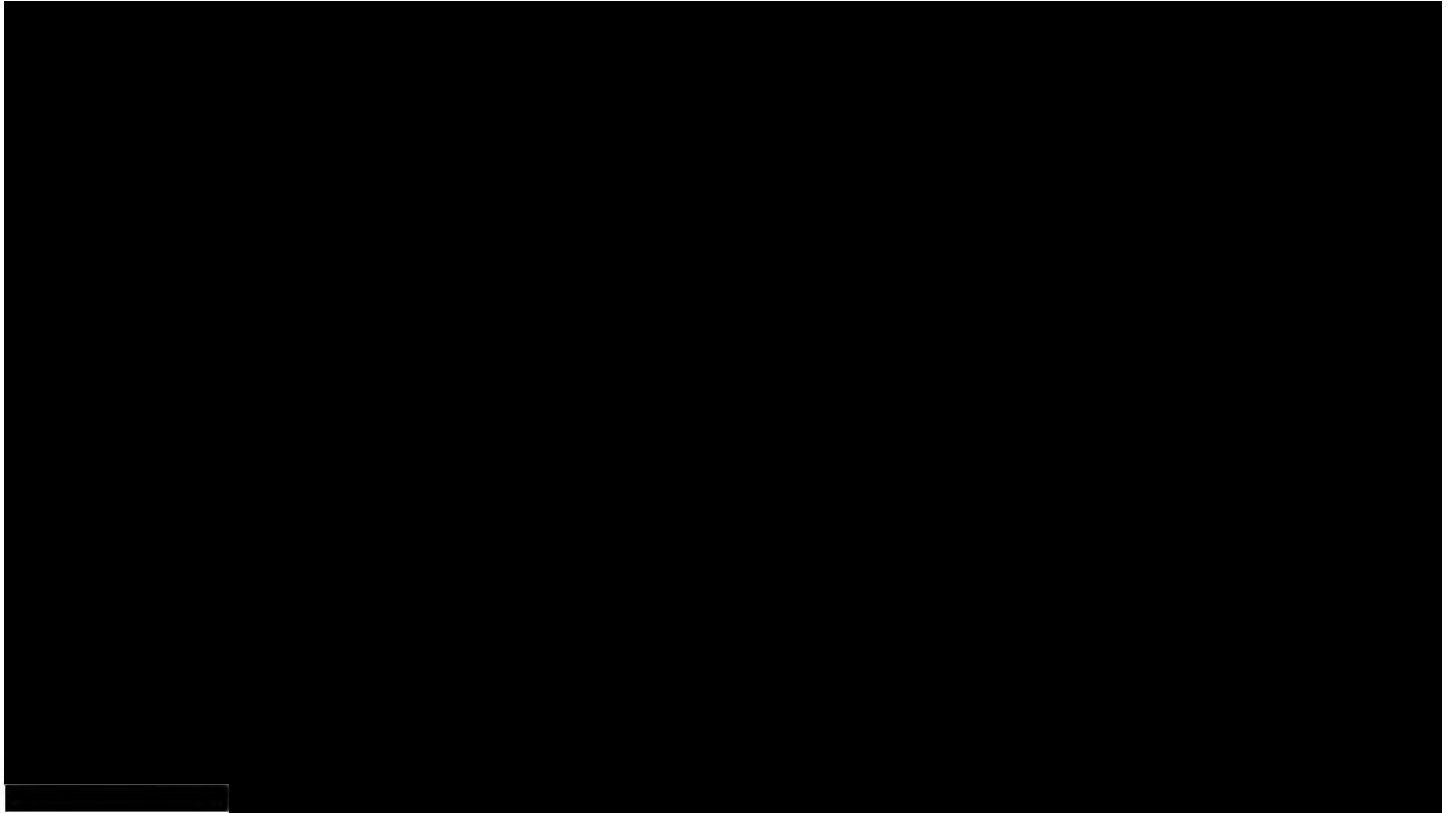
1. [redacted]  
2. [redacted]  
3. [redacted]  
4. [redacted]

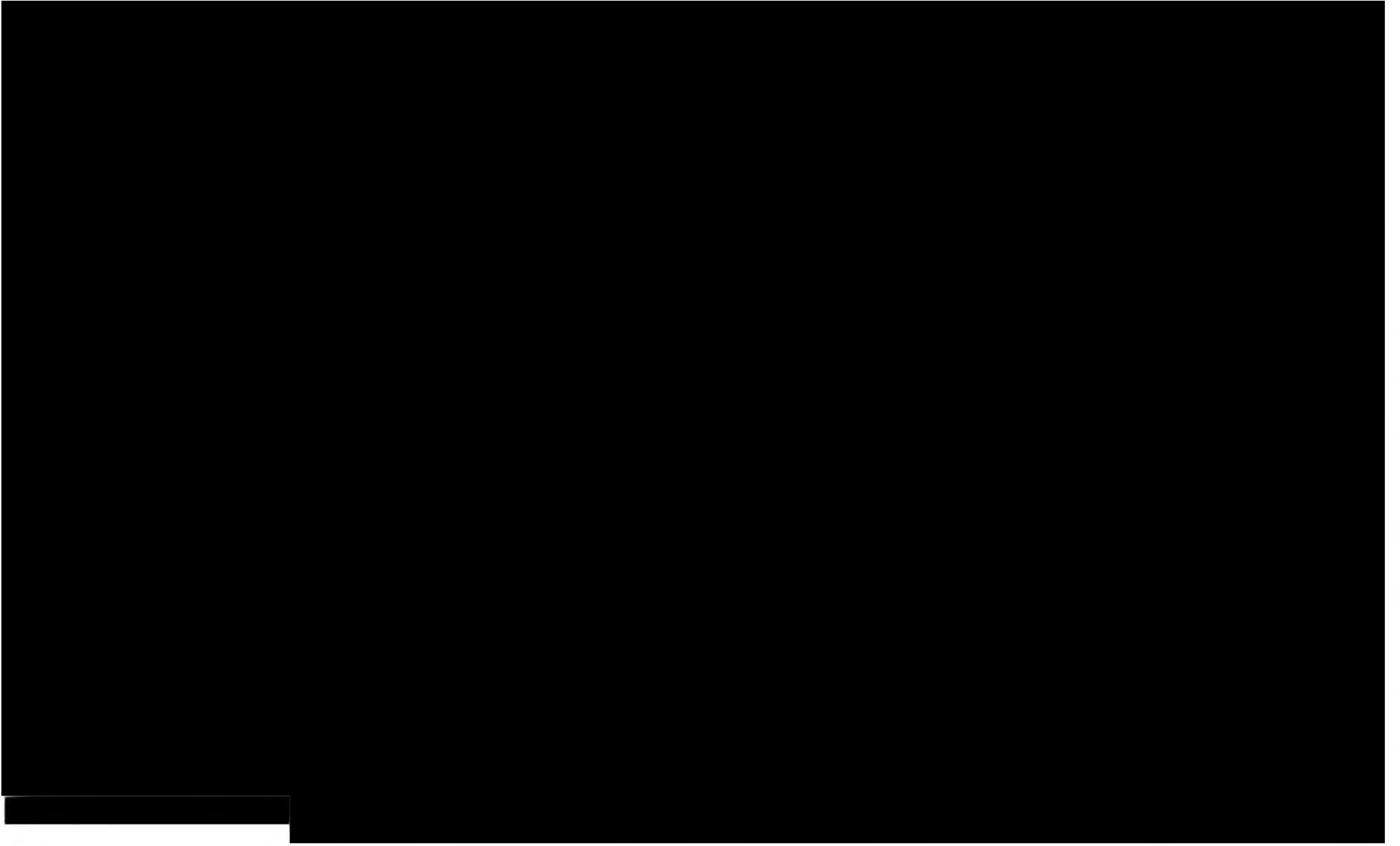


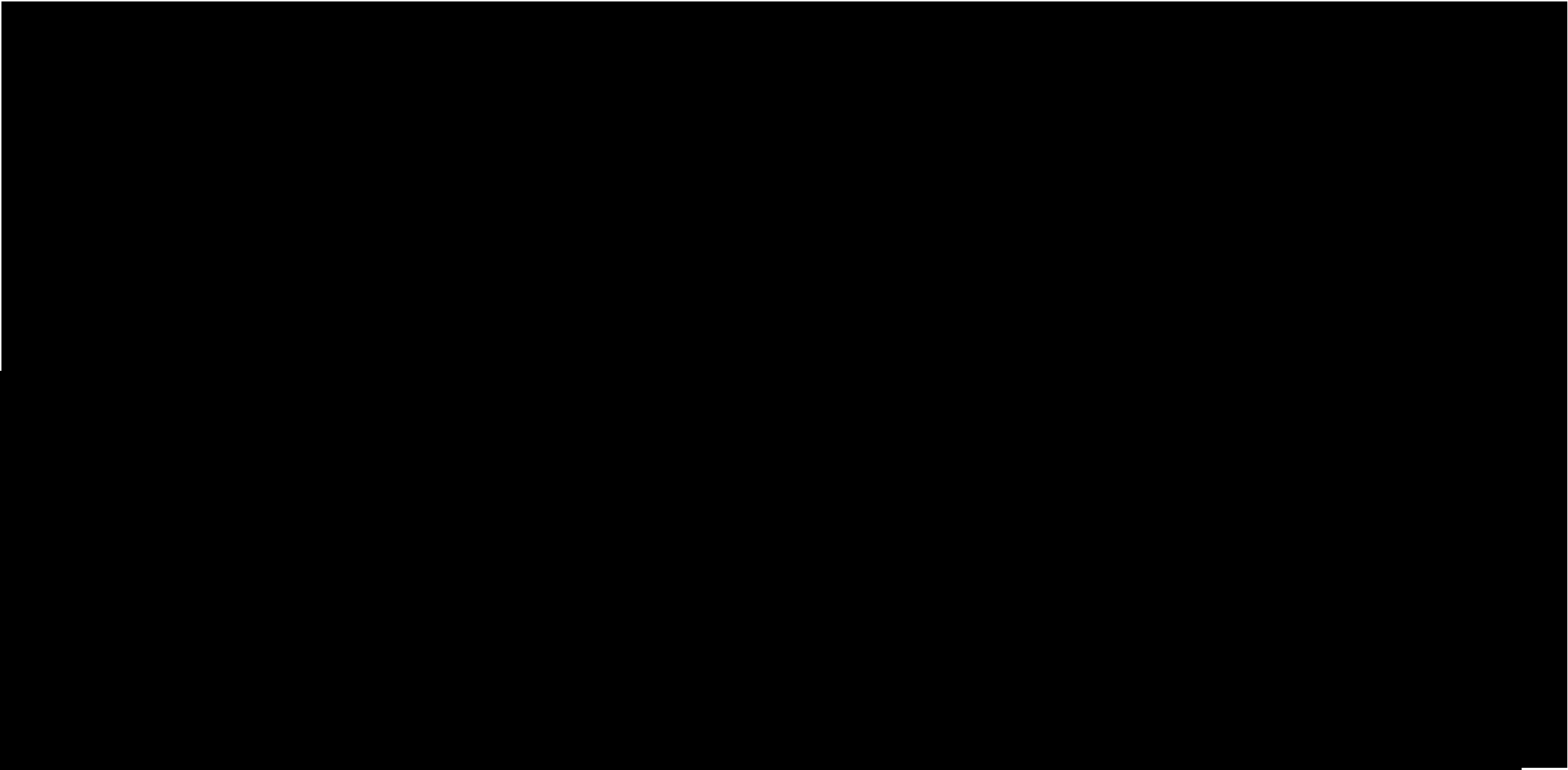
[Redacted text]



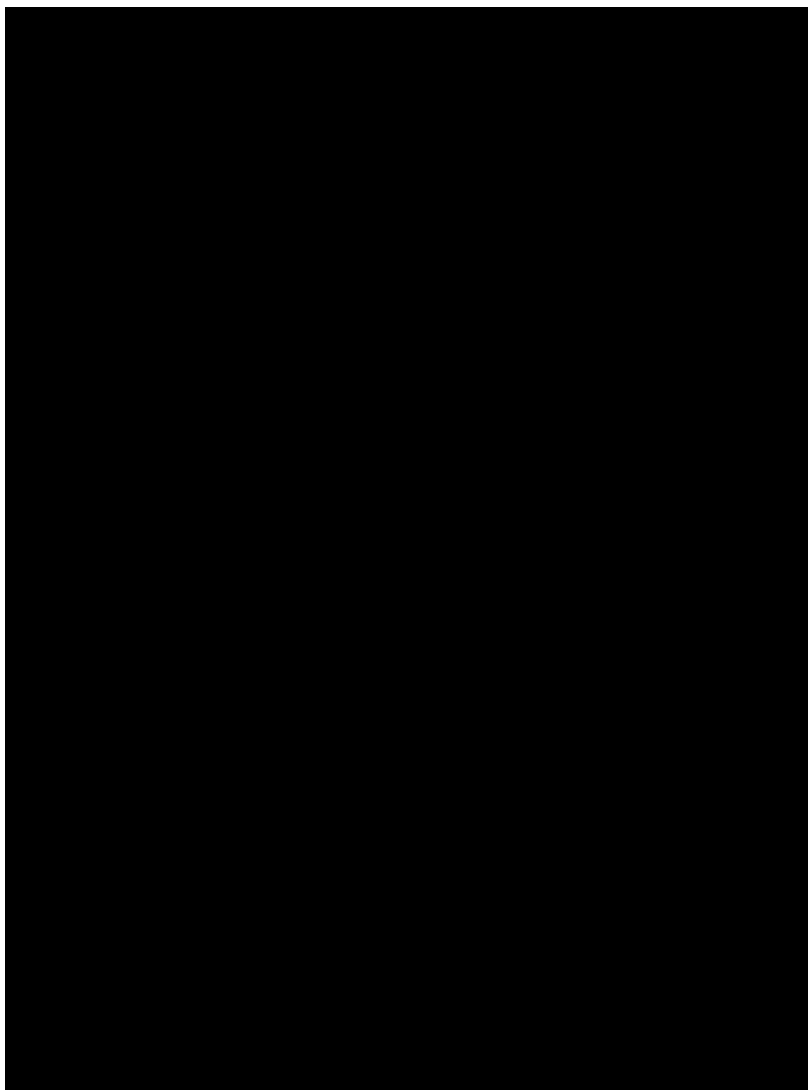
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

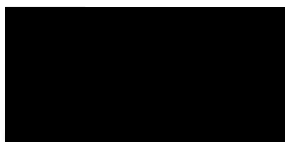
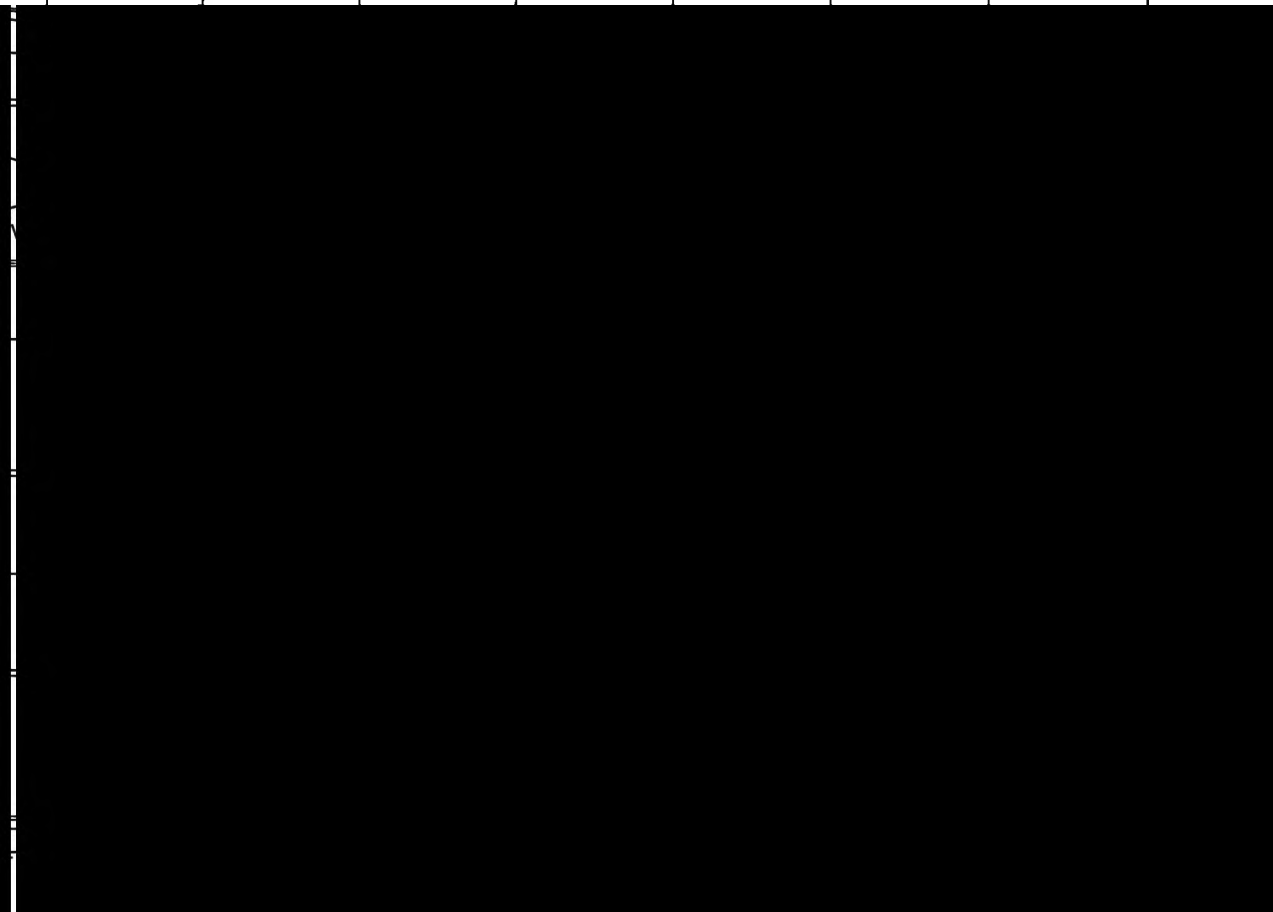
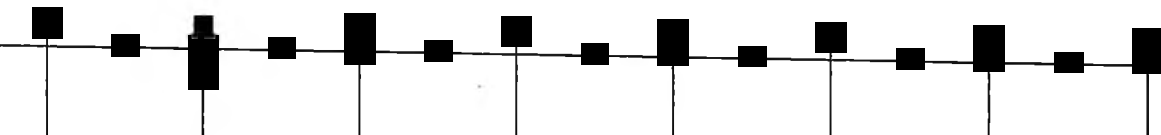




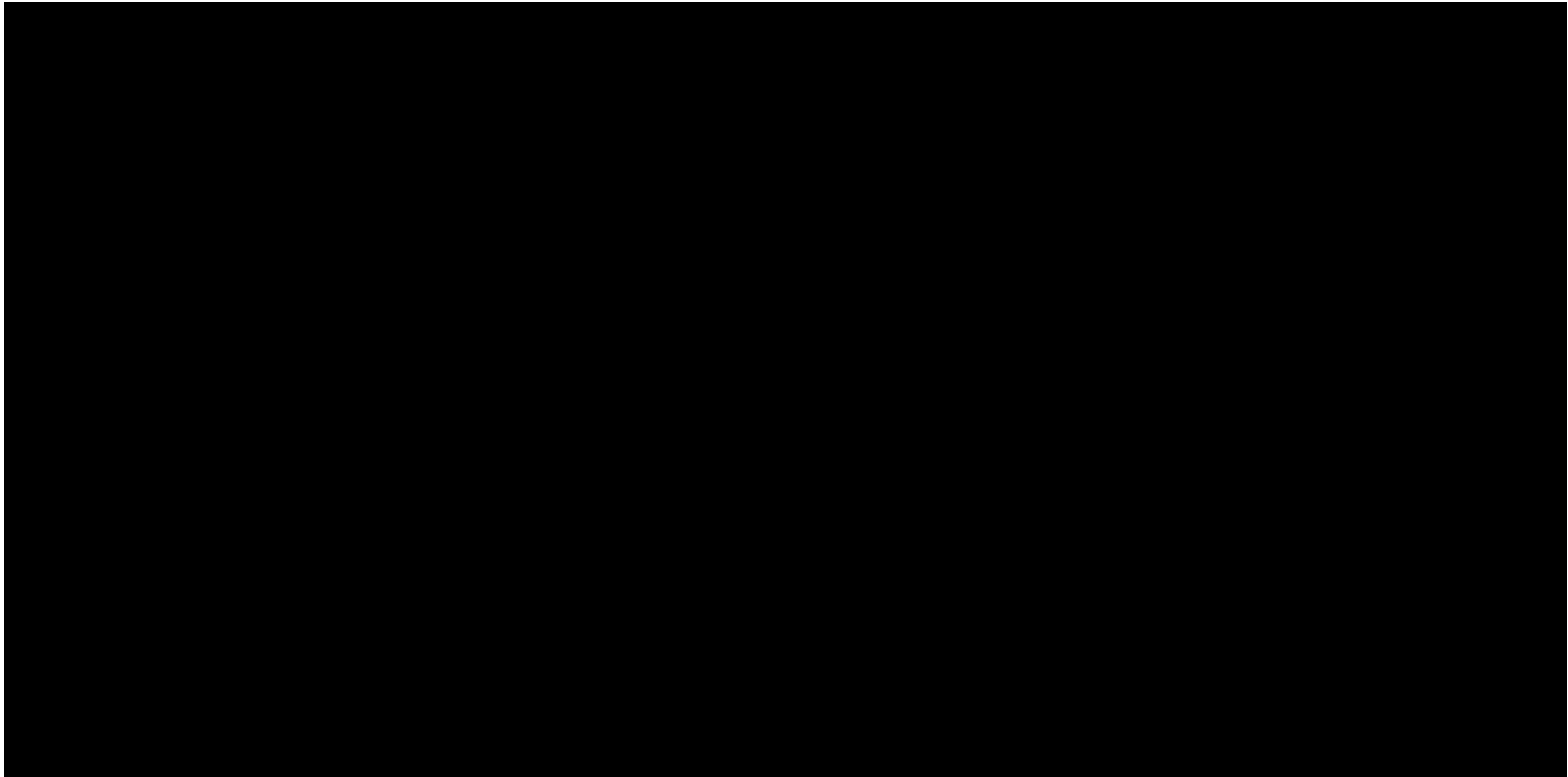


[REDACTED]





Small, illegible text located below the black redaction box.



## **Výčet dodávek médií a služeb a služeb zajišťovaných v souvislosti s provozem, údržbou, běžnými opravami a správou Pronajímatelem**

### **1. Výčet dodávek médií a služeb**

#### **a) Dodávky vody [REDACTED]**

Zahrnují **veškeré** náklady spojené s dodávkou pitné vody (studené i teplé) z veřejného vodovodu a její distribuci a spojené s odvedením odpadní vody veřejnou kanalizací a její následné čištění (stočné), včetně všech nákladů na provoz čerpadel odpadních vod a včetně všech případných paušálních poplatků za připojení k vodovodní síti.

#### **b) Elektrina [REDACTED]**

Zahrnují **veškeré** náklady na spotřebu elektřiny, a to jak v kancelářských prostorách, archivních prostorách, tak ve společných prostorách. Dále pak náklady na spotřebu elektřiny pro osvětlení venkovních prostranství, fasád, značení a prostor určených k parkování.

#### **c) Dodávka tepla [REDACTED]**

Zahrnují **veškeré** náklady na topení a ohřev teplé vody. Výpočet bude stanoven dle platných právních předpisů zák. 67/2013, vyhl. 269/2015 Sb.

#### **d) Odvoz komunálního odpadu [REDACTED]**

Zahrnují **veškeré** náklady spojené s odvozem a likvidací komunálního odpadu z Budovy.

### **2. Výčet služeb zajišťovaných v souvislosti s provozem, údržbou, běžnými opravami a správou**

#### **e) Provoz výtahů [REDACTED]**

Zahrnují **veškeré** náklady spojené s provozem, údržbou, běžnými opravami výtahů v Budově.

#### **f) Technické monitorování a údržba [REDACTED]**

Zahrnují **veškeré** náklady spojené s monitorováním, provozem, údržbou a běžnými opravami všech systémů v Budově, zejména pak systémů

zajišťujících dodávku teplé vody, vodovodních systémů, vytápěcích a klimatizačních systémů, bezpečnostních systémů, systémů správy Budovy, pohotovostního generátoru a všech podobných systémů, které jsou nutné pro chod Budovy. Dále veškeré náklady vynakládané za pravidelné bezpečnostní kontroly, vč. veškerých nákladů spojených s výměnou opotřebených položek těchto systémů, které jsou vyžadovány pro zajištění řádného chodu těchto zařízení.

**g) Úklid společných prostor, parkovacích míst v Budově a parkovacích míst na pozemku [REDACTED]**

Zahrnují veškeré náklady spojené s denním úklidem společných prostor a veškeré náklady spojené s pravidelným měsíčním čištěním parkovacích míst v Budově a jednou ročně strojní mytí. U parkovacích míst na pozemku jsou do těchto nákladů zahrnuty veškeré náklady spojené s odklizením ledu a sněhu (vždy podle klimatických podmínek), dále pak veškeré náklady na údržbu vjezdu a výjezdu do/z garáží Budovy, vstupů do Budovy a bezprostředního okolí, zvláště v zimním období.

**h) Údržba Budovy [REDACTED]**

Zahrnují veškeré náklady spojené s údržbou Budovy a okolí, zejména náklady na údržbu zahradních prostranství, na údržbu venkovních prostranství, na výměnu rostlin a parkové úpravy, které jsou nutné vlivem sezónního i běžného opotřebení, náklady na sekání trávy, náklady na odvoz komunálního odpadu z Budovy (vč. přílehlých venkovních odpadních nádob v areálu Budovy), údržba vodních zařízení, údržbu vnějšího osvětlení a označení, jednou za tři roky mytí venkovních skel pláště Budovy a další podobné služby.

**i) Správa Budovy [REDACTED]**

Zahrnují veškeré náklady spojené se správou Budovy, zajišťované interně či externím dodavatelem, včetně zabezpečení, účetní správy a facility managementu, vč. všech nákladů spojených zejména s celkovými mzdovými náklady pronajímatele Budovy, který zajišťuje provoz recepce v Budově a bezpečnostní službu.

**j) Pojištění majetku a odpovědnosti [REDACTED]**

Zahrnují veškeré náklady spojené s pojištěním Budovy, které kryje škody způsobené na Budově jako takové. Pojištění nemovitosti kryje škody způsobené živelnými pohromami, požárem i vandalismem. Dále zahrnuje pojištění odpovědnosti za škodu pronajímatele způsobené nájemci.

k) Zařízení pro telefonní a datové služby [REDACTED]

Zahrnují veškeré náklady spojené s provozem, údržbou, běžnými opravami zařízení a technologií.

- pro zajištění kvalitního hovoru z mobilního telefonu bez rušení a výpadků na místech se špatným signálem
- pro připojení pevných telefonních linek
- pro připojení datových linek

l) Recepce [REDACTED]

m) Hlídací služba v noci a o svátcích [REDACTED]

n) Daň z nemovitosti [REDACTED]

o) Ostatní [REDACTED]

Zahrnují jakékoliv poplatky či jiné platby, které mohou vyžadovat místní úřady ve vztahu k Budově nebo pozemkům zastavěných Budovou, či ve vztahu k nájmu, a to na základě platných právních předpisů.

Plnění zákonných požadavků či rozhodnutí příslušných úřadů, které se týkají Budovy, či společných prostor jako celku či jejich užívání, a za které nenese odpovědnost Nájemce nebo jakýkoliv jiný nájemce nebo uživatel.

Další služby týkající se Budovy, jaké bude Pronajímatel považovat za nezbytné s přihlédnutím k zásadám řádné správy nemovitosti.