

STEJNOPIS Č. 1



MHMPP05454MF

Smlouva
o nájmu č. 2017-02045

Tato smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen „Smlouva“) byla v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“), uzavřena mezi těmito stranami:

Kongresové centrum Praha, a. s.

se sídlem 5. května 1640/65, Nusle, 140 00 Praha 4

IČO: 63080249

DIČ: CZ63080249, plátce DPH

bankovní spojení: [REDACTED]

č.ú.: [REDACTED]

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 3275 zastoupena generálním ředitelem Romanem Straubem, dle plné moci

(dále jen "Pronajímatel")

a

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

se sídlem Praha 1 – Staré Město, Mariánské náměstí 2/2, 110 00

IČO: 00064581

DIČ: CZ00064581, plátce DPH

bankovní spojení: [REDACTED]

č.ú.: [REDACTED]

zastoupena Ing. Robertem Fialkou, MBA, ředitelem odboru informatiky MHMP jako nájemce a smluvní strana na straně druhé

(dále jen "Nájemce")

(společně dále jen „Smluvní strany“ nebo samostatně jen „Smluvní strana“)

Vzhledem k tomu, že:

- (A) Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku par. č. 1100, jehož součástí je polyfunkční dům č.p. 1640 (dále jen „Budova“), zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem Praha-město pro obec Praha, katastrální území Nusle, na LV č. 1431 (dále jen „Nemovitosti“), to vše na adrese 5. května 1640/65, Nusle, 140 00 Praha 4 (výpis z katastru nemovitostí tvoří přílohu č. 2),
- (B) Nájemce má zájem užívat za úplaty prostory nacházející se v Budově Pronajímatele za účelem umístování svých technologií,

dohodly se Smluvní strany na následujícím znění této Smlouvy:

Článek 1 Předmět Smlouvy

- 1.1 Předmětem této Smlouvy je povinnost Pronajímatele přenechat za podmínek této Smlouvy do užívání nájemci Předmět nájmu a tomu odpovídající právo Nájemce Předmět nájmu užívat v souladu s touto Smlouvou a povinnost za toto užívání hradit Nájemné ve sjednané výši.

Článek 2 Předmět nájmu

- 2.1 Předmět nájmu dle této Smlouvy tvoří:
- i. prostory m.č. 9791, 9791a, 9792 v Budově Pronajímatele o celkové výměře 132,3 m², nacházející se ve 2. podzemním podlaží stavební části B.07 Budovy, graficky specifikované v příloze č. 3 této Smlouvy, a to včetně příslušných výměr (dále jen „**Pronajímané prostory**“),
 - ii. diesel-agregát Caterpillar (výkon 900 kVA/720kW), v. č. 4BZ01383 (dále „**DA**“), a
 - iii. společné prostory v Budově, které jsou nutné pro přístup Nájemce do Předmětu nájmu, a další prostory, které bude Nájemce užívat v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu s třetími osobami (dále jen „**Společné prostory**“),
- (dále jen „**Předmět nájmu**“).

Článek 3 Účel nájmu

- 3.1 Účelem nájmu je užívání Předmětu nájmu k výkonu těchto činností nájemce: technologické centrum (dále jen „**TC**“) pro potřeby umístování technologií a zařízení Nájemce.
- 3.2 Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je vhodný pro sjednaný účel nájmu. Nájemce prohlašuje, že je se stavem Předmětu nájmu podrobně obeznámen. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je ke dni uzavření této smlouvy ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu, a že nemá jakékoliv faktické vady, které by bránily nebo ztěžovaly jeho užívání pro tento účel.

Článek 4 Nájemné

- 4.1 Nájemné stanovené výslovnou dohodou Smluvních stran za užívání části Předmětu nájmu předané Nájemci v Etapě 1 dle čl. 6 odst. 6.1 této Smlouvy činí 396.000,- Kč (slovy: tři sta devadesát šest tisíc Kč) bez DPH měsíčně.

Nájemné stanovené výslovnou dohodou Smluvních stran za užívání části Předmětu nájmu předané Nájemci v Etapě 1 a v Etapě 2 dle čl. 6 odst. 6.1 této Smlouvy činí 426.000,- Kč (slovy: čtyři sta dvacet šest tisíc Kč) bez DPH měsíčně.

Nájemné stanovené výslovnou dohodou Smluvních stran za užívání Pronajímaných prostor a Společných prostor po předání poslední části Předmětu nájmu v Etapě 3 dle čl. 6 odst. 6.1 činí **496.000,- Kč** (slovy: čtyři sta devadesát šest tisíc Kč) bez DPH měsíčně.

- 4.2 Nájemné za užívání diesel-agregátu (Caterpillar 900 F) dle bodu 2.1. ii. bylo stanoveno výslovnou dohodou Smluvních stran na celkovou částku **80.000,- Kč** (slovy: osmdesát tisíc Kč) bez DPH měsíčně.

- 4.3 Nájemné za užívání Předmětu nájmu uhradí Nájemce Pronajímateli měsíčně na základě daňového dokladu (dále jen "faktura") vystaveného a zasláného Nájemci počátkem příslušného měsíce. Nájemce se zavazuje, že příslušná částka bude připsána na účet Pronajímatele uvedený shora nejpozději do 14 dnů ode dne doručení faktury Nájemci. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je den vystavení faktury. V případě, že Nájemce neuhradí nájemné nebo úhradu za služby poskytované v souvislosti s nájemním vztahem řádně a včas, je Pronajímatel oprávněn požadovat vedle úhrady dlužného plnění také úrok z prodlení ve výši 0,5 % za každý, i započatý den prodlení.

- 4.4 Daň z přidané hodnoty bude účtována dle platných předpisů.

- 4.5 Nájemce se zavazuje složit nejpozději do 5 dnů ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy kauci (jistotu) v celkové výši 2 měsíčních nájmů, tj. **1.416.400,- Kč** (slovy: [jeden milion čtyři sta šestnáct tisíc čtyři sta korun českých]) na účet Pronajímatele. Složením kauce na účet Pronajímatele se rozumí její připsání na účet Pronajímatele uvedený shora. Kauce bude sloužit Pronajímateli jako zajištění pohledávek Pronajímatele pro případ prodlení Nájemce s řádným a včasným hrazením peněžitých povinností. Pokud prodlení Nájemce s plněním kteréhokoli z jeho peněžitých závazků vůči Pronajímateli dosáhne 30 dnů, je Pronajímatel oprávněn kauci použít k započtení oproti příslušnému dluhu Nájemce. Nájemce je povinen po písemné výzvě Pronajímatele doplnit peněžní prostředky na původní výši, pokud Pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do 14 dnů od doručení výzvy Pronajímatele. Pro případ, že Nájemce jistotu v této lhůtě nedoplní, má Pronajímatel právo ukončit tuto Smlouvu výpovědí bez výpovědní doby. Do tří měsíců od skončení nájmu Pronajímatel vrátí jistotu Nájemci; započte si přitom, co mu Nájemce případně dluží z jakékoliv pohledávky. Smluvní strany sjednávají, že Pronajímatel má právo započíst kauci i na pohledávky, které nejsou ke dni skončení nájmu splatné. Nájemce nemá právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí.

- 4.6 S ohledem na míru inflace se Smluvní strany dohodly, že sjednaná výše nájemného dle čl. 4.1 této Smlouvy bude každoročně zvyšována vždy tehdy, pokud tak Pronajímatel rozhodne, podle míry inflace za uplynulý rok oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nový výpočet nájemného bude Nájemci písemně oznámen do 31.03. kalendářního roku s účinností zpětně od

01.01. kalendářního roku a od 01.04. je Nájemce povinen platit toto valorizované nájemné. Valorizaci nájemného (rozdíl mezi dosavadním nájemným zaplaceným od 01.01. kalendářního roku a nájemným zvýšeným podle míry inflace s účinností od 01.01.kalendářního roku) Nájemce zaplatí na základě vystavené faktury od Pronajímatele. Takto stanovené (valorizované) nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce.

Článek 5

Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem

- 5.1 Dodávky elektrické energie bude Nájemce hradit dle své skutečné spotřeby zjištěné na příslušném měřicím zařízení. Odečty spotřeby budou prováděny a fakturovány jedenkrát měsíčně průměrnou cenou stanovenou na základě fakturace dodavatele elektrické energie Pronajímateli v příslušném období.
- 5.2 Vodné a stočné bude Nájemce hradit dle své skutečné spotřeby zjištěné na příslušných měřicích zařízeních. Odečty spotřeby budou prováděny a fakturovány jedenkrát měsíčně dle cen platných pro příslušné období.
- 5.3 Smluvně poskytované služby (dle čl. 6.odst. 6.9 Smlouvy) stanovené výslovnou dohodou stran této Smlouvy činí **9.261,- Kč** (slovy: devět tisíc dvě stě šedesát jedna Kč) bez DPH měsíčně.
- 5.4 Daň z přidané hodnoty bude účtována dle platných předpisů. Úhrady za služby budou splatné vždy společně s nájemným, a to stejným způsobem.

Článek 6

Práva a povinnosti pronajímatele

- 6.1 Pronajímatel je povinen předat Předmět nájmu Nájemci postupně dle jednotlivých etap (specifikace částí Předmětu nájmu a etap je uvedena v příloze č. 5 této Smlouvy), a to:
 - Část Předmětu nájmu v Etapě 1 nejpozději do 5 dnů ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy.
 - Část Předmětu nájmu v Etapě 2 nejpozději do 6 měsíců ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy.
 - Část Předmětu nájmu v Etapě 3 nejpozději do 16 měsíců ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy.
 - Část Předmětu nájmu předávaná v Etapě 1 může být předána v uvedeném termínu pouze v tom případě, že nejpozději ke dni předání této části Předmětu nájmu byla Pronajímateli Nájemcem složena na účet jistota specifikovaná v odst. 4.5 této Smlouvy.
- 6.2 Předání a převzetí Předmětu nájmu, včetně jeho stavu v době předání a převzetí, bude zachyceno v písemném protokolu o předání a převzetí, který podepíše Pronajímatel a Nájemce

v den předání a převzetí Předmětu nájmu v každé Etapě uvedené v odst. 6.1.

- 6.3 Pronajímatel je povinen umožnit řádný a nerušený výkon práv Nájemce po celou dobu nájemního vztahu. Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci nepřetržitý přístup do Předmětu nájmu a do Společných prostor Budovy za účelem montáže, obsluhy a údržby umístěných zařízení.
- 6.4 Pronajímatel zajišťuje dodávky elektrické energie a vody do Předmětu nájmu a příslušných Společných prostor, odvod použité vody a poskytuje telekomunikační služby, jakož i zajištění větrání a temperování příslušných Pronajímaných prostor a Společných prostor. Dodávky elektrické energie a vody, stejně jako odvod použité vody, jsou zajištěny nepřetržitě, větrání a temperování v Předmětu nájmu pak minimálně v době od 06:00 do 17:00 hod. v pracovních dnech.
- 6.5 Oznámi-li to Pronajímatel Nájemci písemně předem v přiměřené době, umožní mu Nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku Předmětu nájmu, jakož i přístup do Předmětu nájmu. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu, a to zejména za účelem provedení jeho potřebných oprav nebo údržby, kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení a evidence majetku Pronajímatele, jestliže je toho zapotřebí. Pronajímatel předem dohodne s Nájemcem termín vstupu. Pokud se tak strany dohodnou, je Pronajímatel oprávněn provést údržbu, opravy či kontrolu i bez přítomnosti Nájemce. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení, zejména jestliže to vyžaduje náhle vzniklý stav, při němž hrozí nebezpečí z prodlení (např. havárie vody, požár). O tomto vstupu musí Pronajímatel Nájemce neprodleně poté uvědomit. Nájemce nemá právo na slevu z nájemného z titulu umožnění přístupu Pronajímateli.
- 6.6 Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci na základě jeho objednávky telefonní linky nebo připojení internetu. Zřizovací jednorázové poplatky budou fakturovány dle ceníku Pronajímatele platného v době poskytnutí linky nebo připojení internetu.
- 6.7 Pronajímatel nenesे odpovědnost za bezpečný provoz, škody a úrazy vzniklé v souvislosti s provozem nebo instalací jakýchkoli technických zařízení nebo rozvodů, které nejsou majetkem Pronajímatele nebo nejsou instalovány jeho pověřenými pracovníky, ale jsou provozovány, užívány, nebo instalovány v Předmětu nájmu Nájemcem či jinými subjekty, které jsou k Nájemci ve smluvním vztahu.
- 6.8 Pronajímatel zajišťuje komplexní údržbu Budovy a souvisejících nemovitostí včetně Předmětu nájmu užívaného Nájemcem tak, aby Nájemce mohl bez rušení užívat Předmět nájmu v souladu s účelem jeho užívání. Pronajímatel je povinen udržovat Budovu a Společné prostory, poskytovat služby dle této Smlouvy a při pronájmu prostor v Budově postupovat tak, aby tyto činnosti byly prováděny v souladu s oprávněnými požadavky nájemců a uživatelů prostor v Budově.
- 6.9 Pronajímatel pečuje o Nemovitosti a technologická zařízení nutná k zajištění funkčnosti Budovy způsobem odpovídajícím právním předpisům. Pronajímatel zajišťuje nepřetržitou ostrahu Budovy (kamerový systém a pochůzková činnost), úklid a užívání Společných prostor, osvětlení

Společných prostor, úklid přístupových cest vč. úklidu sněhu v zimním období, péči o zeleň v bezprostředním okolí, služby recepce, non-stop helpdesk, běžnou údržbu a opravy Společných prostor vč. revizí a pojištění Budovy. Pronajímatel nezajišťuje úklid Předmětu nájmu ani likvidaci odpadu produkovaného Nájemcem, ani nepřetržitou ostrahu Předmětu nájmu mimo Společné prostory. Tyto služby však Pronajímatel může zprostředkovat. Pronajímatel zajišťuje běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu v rozsahu, v jakém je stanoven v příloze č. 4.

- 6.10 Není-li Smluvními stranami ujednáno písemně jinak, Pronajímatel Nájemci neposkytuje jiné služby spojené s užíváním Předmětu nájmu než služby výslovně stanovené v této Smlouvě.
- 6.11 Pronajímatel je povinen zajistit provoz a údržbu diesel-agregátu. Pronajímatel se zavazuje, že diesel-agregát bude trvale připraven k dodávce náhradního napájení technologického centra Nájemce. Náhradní zdroj bude dodávat elektrickou energii Nájemci nejpozději do 2 minut od výpadku sítě PRE. Nájemce se zavazuje, že se bude starat o pronajatý diesel-agregát ve smyslu dobrého hospodáře. Pronajímatel bude zajišťovat všechnu potřebnou údržbu a servis včetně revizí.

Článek 7 Práva a povinnosti Nájemce

- 7.1 Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této Smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu a v souladu s ustanovením bodu 3.1. této Smlouvy. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu. Poruší-li Nájemce tuto povinnost, má Pronajímatel právo vypovědět tuto smlouvu s účinky dnem doručení výpovědi.
- 7.2 Nájemce je povinen hradit nájemné dle čl. 4 této Smlouvy a úhrady za služby poskytované v souvislosti s nájemním vztahem.
- 7.3 Běžná údržba a drobné opravy Předmětu nájmu jsou pro účely této smlouvy blíže specifikovány v příloze č. 4 této Smlouvy. Náklady na běžnou údržbu a drobné opravy nesou Smluvní strany tak, jak je dohodnuto v příloze č. 4 této smlouvy.
- 7.4 Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na Předmětu nájmu, a to z jakéhokoliv důvodu, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav či údržby, které má Pronajímatel provést, a umožnit Pronajímateli provedení veškerých oprav.
- 7.5 Pokud si Nájemce instaluje vlastní klíčový systém dle odst. 5.1.3. směrnice Klíčové hospodářství KCP, a. s. (SQ-06-07), s níž byl seznámen a již rozumí, je povinen uložit v jednom vyhotovení náhradní klíče (kartu) k předmětu nájmu do tří dnů od instalace na operačním středisku Hasičského záchranného sboru (HZS) KCP, a.s., pro účely zajištění bezpečnosti a požární ochrany v zapečetěné schránce (např. zalepené obálce). Zalepená obálka musí být označena datem uložení, jmény kontaktních osob včetně telefonního spojení, obchodní firmou a otiskem razítka Nájemce. Každé rozlepení obálky, jakož i použití klíčů, je Pronajímatel povinen Nájemci bezodkladně písemně nebo telefonicky oznámit. Nájemce je povinen oznámit

Pronajímateli každou výměnu zámků a klíčů z vlastního klíčového systému a udržovat sadu klíčů uloženou u Pronajímatele v aktuálním stavu.

- 7.6 V případě ztráty klíče ze systému klíčů Pronajímatele je Nájemce povinen neprodleně uhradit náhradu škody ve výši odpovídající nákladům vynaloženým Pronajímatelem na výměnu zámkové vložky včetně nákladů na její montáž a na pořízení příslušného počtu klíčů dle ustanovení 5.6. směrnice SQ-06-07. Výměnu zámkové vložky zajistí Pronajímatel. Zaplacením výše uvedené náhrady škody se Nájemce nestává vlastníkem nově instalované zámkové vložky ani klíčů – tyto prvky klíčového hospodářství zůstávají v majetku Pronajímatele. Nájemce se zavazuje dodržovat ustanovení směrnice Klíčové hospodářství KCP, a. s. (SQ-06-07), která se na něj vztahují.
- 7.7 Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila výkon práv ostatních uživatelů a nájemců v Budově. Zejména se pak zdrží rušivých projevů v souvislosti se svou činností v pracovní době v pracovních dnech, přičemž též v ostatní době se bude snažit jednat tak, aby výkon práv ostatních nájemců a uživatelů v Budově nebyl rušen vůbec, nebo byl rušen jen minimálně a v nezbytné míře.
- 7.8 Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí Pronajímatele, které se nacházejí v Předmětu nájmu a které Nájemce převzal.
- 7.9 Nájemce se zavazuje řídit se obecně závaznými právními předpisy o požární ochraně a bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, rozhodnutími či opatřeními příslušných správních úřadů a interními předpisy (směrnicemi) Pronajímatele, které byly předány Nájemci (Evakuační plán KCP, a. s., Zajištění požární ochrany v KCP, a. s., Ostraha a bezpečnostní režim hlavní budovy KCP, a. s., Klíčové hospodářství KCP, a.s., Vyhrazená místa pro kouření). Předání interních předpisů Pronajímatele je možné také formou jejich zaslání Nájemci elektronickou poštou na adresu uvedenou v této smlouvě. Odpovědnost za škodu vzniklou porušením těchto povinností Nájemce se řídí příslušnými právními předpisy.
- 7.10 Nájemce bere na vědomí, že v důsledku případné odstávky technologických zařízení Pronajímatele vedoucích k omezení nebo přerušení dodávky vody nebo elektrické energie či chodu vzduchotechniky, nebo z důvodů oprav Budovy, může být na dobu nezbytně nutnou omezeno plné využívání Předmětu nájmu; o plánované technologické odstávce bude Pronajímatel nájemce minimálně deset kalendářních dnů předem písemně informovat. Nájemce bere na vědomí, že v prostorách větraných okny je pro zachování tepelné pohody, zejména při extrémních letních teplotách venkovního vzduchu, nutné mít tato okna zavřená. Nájemci vzniká nárok na slevu na nájemném v přiměřené výši, jestliže omezení dle tohoto odstavce přesahuje dobu nezbytně nutnou.
- 7.11 Nájemce dále bere na vědomí, že v případě, že bude Pronajímateli v rámci bezpečnostních rizik nařízen zvláštní bezpečnostní režim, může dojít v nezbytné míře ke krátkodobému omezení nebo přerušení užívání Předmětu nájmu. Termín, rozsah a podmínky omezení je Pronajímatel povinen oznámit Nájemci bez zbytečného prodlení a koordinovat s ním přijetí potřebných opatření.
- 7.12 Přístup Nájemce do budovy a společných prostor bude umožněn po předložení průkazů