

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2201 a následující zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“), mezi těmito smluvními stranami:

FOSTYS s.r.o.

IČ: 247 20 381

se sídlem U libeňského pivovaru 2015/10, Libeň, 180 00 Praha 8

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka č. 168685

zastoupená panem Markem Lori, svým jednatelem

(dále jen „Pronajímatel“)

a

Krajské ředitelství policie hlavního města Prahy

IČ: 751 51 472

se sídlem Kongresová 1666/2, 140 00 Praha 4

zastoupená plk. Ing. Pavlem Dombrovským, náměstkem ředitele

kontaktní adresa: Krajské ředitelství policie hl. města Prahy

Poštovní příhrádka 122, 110 01 Praha 1

(dále jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce společně také „Smluvní strany“)

Článek I.

Úvodní ustanovení a předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č.p. 3000 stojící na pozemcích parc. č. 2225/114 a parc. č. 2225/256, která je zapsaná na listu vlastnictví číslo 3023 vedeném pro obec Praha, katastrální území Záběhlice u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen jako „Obchodní centrum“). Obchodní centrum sestává z obchodní pasáže s obchody, restauracemi a kancelářskými prostory.
2. Předmětem této nájemní smlouvy (dále jen „Nájemní smlouva“ nebo též „Smlouva“) je závazek Pronajímatele přenechat Nájemci do nájmu Nebytový prostor (jak je definován níže)-a závazek Nájemce hradit za užívání Nebytového prostoru Nájemné a další platby spojené s Nájemem či užíváním Nebytového prostoru, vše za podmínek stanovených touto Smlouvou.

Článek II.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu dle této Smlouvy jsou prostory nesloužící k podnikání v Obchodním centru, nacházející se v druhém nadzemním podlaží o výměře celkem 805,42 m² a označeny dle Pronajímatelova interního číslování jednotlivých místností tak, jak jsou uvedeny spolu s příslušnými výměrami v přehledu tvořícím součást Přílohy č. 1, a jež jsou vymezeny na situačním nákresu, který rovněž tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy (dále společně jako „Prostory“).
2. Smluvní strany prohlašují, výměry Prostor uvedené výše v odst. 1 tohoto článku Smlouvy odpovídají skutečnosti.

Článek III.

Účel nájmu

1. Za podmínek stanovených touto Smlouvou Pronajímatel tímto přenechává Nájemci do nájmu Prostory a Nájemce tyto přijímá do nájmu. Nájemce je oprávněn a povinen užívat Prostory pouze pro účely provozování kancelářské činnosti, a to činnostmi Nájemce vyplývajících ze zákona č. 273/2008 Sb., o Policii České republiky, v platném znění. Jakékoli využití Prostor

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Nájemcem pro jiné účely je podmíněno předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Smluvní strany tímto vylučují užití § 2304 Občanského zákoníku.

2. Materiály, jejichž držení, skladování nebo manipulace s nimi se řídí zvláštními předpisy (např. chemikálie, jedy, hořlaviny, výbušniny apod.), mohou být skladovány pouze s výslovným písemným souhlasem Pronajímatele a při splnění všech zákonných a ze zákona odvozených předpisů. Souhlas Pronajímatele nenahrazuje souhlas odborně příslušných orgánů (např. HZS, Hygienická stanice apod.), je-li vyžadován. Takový souhlas si na vlastní náklady zajistí Nájemce.
3. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele; to platí, i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství.

Článek IV. Předání Prostor

Smluvní strany shodně konstatují a podpisem této Smlouvy stvrzují, že k předání a převzetí Prostor došlo již před datem účinnosti této Smlouvy, kdy Nájemce Prostory užíval dle podmínek smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 02/2008/01 ze dne 15. 06. 2007, ve znění jejich dodatků.

V. Nájemné

1. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli za užívání Prostor nájemné ve výši 291,48,-Kč za 1 m² Prostor měsíčně, tj. celkové měsíční nájemné (dále jen „Nájemné“) za Prostory ve výši 234.764,- Kč (slovy: dvě stě třicet čtyři tisíc sedm set šedesát čtyři korun českých). Platby Nájemného jsou osvobozeny od DPH, a to dle příslušných ustanovení zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.
2. Nájemce je povinen platit Pronajímateli Nájemné měsíčně k patnáctému (15) dni příslušného kalendářního měsíce, za který je Nájemné placeno, na základě faktur - daňových dokladů vystavených Pronajímatelem, a to bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele č. [REDACTED] vedený u Komerční banky, a.s., případně na jiný účet, který mu Pronajímatel písemně oznámí. Nájemce uvede při každé úhradě číslo faktury jako variabilní symbol platby.
3. Adresa Nájemce pro doručování faktur, prefakturací či jiných vyúčtování včetně kontaktních údajů je: Krajské ředitelství policie hlavního města Prahy, poštovní příhrádka 122, 110 01 Praha 1. Nájemce je povinen oznámit případnou změnu této adresy Pronajímateli písemnou formou, a to nejméně 15 dnů před případnou fakturací. V případě nesplnění této povinnosti bude fakturováno dle posledních známých údajů a Pronajímatel nenese žádnou odpovědnost za nedoručení faktury či za pozdní úhradu nájemného.
4. Počínaje rokem 2018 bude Nájemné každý kalendářní rok zvyšováno o míru inflace stanovenou Českým statistickým úřadem za rok předcházející. Podkladem pro takovéto zvýšení Nájemného bude písemné oznámení Pronajímatele, zaslané nejpozději do 31.5. Nájemci, o zvýšení nájemného o míru inflace za předcházející kalendářní rok, vycházející ze zprávy zveřejněné Českým statistickým úřadem. Nájemné bude takto zvyšováno zpětně s účinností od 1.1. daného kalendářního roku, s první platbou nájemného navýšeného o inflaci provedenou na základě oznámení Pronajímatele. Po obdržení oznámení o výši upraveného Nájemného je Nájemce povinen nadále platit upravené Nájemné s tím, že spolu s první platbou upraveného Nájemného doplatí Nájemce Pronajímateli i rozdíl mezi výší Nájemného a výší upraveného Nájemného za ty měsíce po dni úpravy Nájemného, za které již Nájemné zaplatil.
5. Nájemce bude platit veškeré platby splatné podle této Nájemní smlouvy bez jakýchkoliv zápočtů, bankovních poplatků či odpočtů. Jakékoliv platby podle této Nájemní smlouvy budou považovány za Nájemcem včas uhrazené, pokud příslušná částka platby byla v plné výši připsána na účet Pronajímatele nejpozději v den splatnosti takové platby. Jakákoliv platba splatná Nájemcem Pronajímateli podle této Smlouvy, která nebude uhrazena ve lhůtě splatnosti, ponese (na základě uplatněného požadavku Pronajímatele) ihned splatný úrok

NÁJEMNÍ SMLOUVA

z prodlení ve výši zákonného úroku z prodlení stanoveného platným právním předpisem, zejména nařízením vlády č. 351/2013 Sb. Pokud kdykoliv v budoucnu nebude právním předpisem stanoven maximální úrok z prodlení, znamená úrok z prodlení hodnotu ve výši 0,5% měsíčně.

Článek VI.

Poplatek za správu, Přímé náklady Prostor

1. Vedle sjednaného Nájemného se Nájemce zavazuje hradit Pronajímateli po Dobu nájmu i částky veškerých nákladů/výdajů vzniklých v souvislosti s médii dodávanými do Prostor (dále jen „**Přímé náklady Prostor**“), a to následovně:
 - a) zálohové měsíční platby za dodávky vody a za odvod odpadních vod („Vodné a stočné“), za dodávky tepla a TUV; a
 - b) měsíční platby za elektrickou energii spotřebovanou Nájemcem v Prostorách.
2. Zálohové platby, ve smyslu výše uvedeného odst. 1 písm. a) tohoto článku Smlouvy, činí podle dohody Smluvních stran částku ve výši 4.600,- Kč za vodné a stočné a částku 31.500,- Kč za teplo a TUV. K zálohovým platbám bude připočítána DPH v zákonné výši. Tyto zálohové platby vyúčtuje pronajímatel Nájemci 1x ročně, vždy po skončení každého kalendářního roku a podle skutečné spotřeby, zjištěné podle naměřené spotřeby podružným měřením. Toto roční vyúčtování provede Pronajímatel fakturami, příp. dobropisy-daňovými doklady se splatností 14 dnů. Lhůta pro splatnost daňových dokladů je stejná i pro Pronajímatele v případech dobropisů.
3. Náklady za dodanou a spotřebovanou elektrickou energii Nájemcem v Prostorách, ve smyslu odst. 1. písm. b), tohoto článku Smlouvy, zjištěnou vždy k poslednímu dni každého kalendářního měsíce podle naměřené spotřeby podružným měřením, bude Pronajímatel vyúčtovávat Nájemci jednou měsíčně po skončení každého kalendářního měsíce fakturami-daňovými doklady se splatností 14 dnů, když k fakturovaným částkám bude připočítána DPH v zákonné výši. Spotřeba elektrické energie Nájemcem v Předmětu nájmu je měřena jednak samostatným elektroměrem (hrazeno nájemcem přímo PRE a.s.) a jednak třemi podružnými elektroměry, skutečnou spotřebu el. energie měřenou podružnými elektroměry Pronajímatel měsíčně fakturuje v sazbách aktuálních jednotkových cen hrazených dodavateli energie.
4. Pokud dojde ke zvýšení cen energií či jiných médií od poskytovatelů těchto služeb, Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel má právo, po předchozím oznámení Nájemci, změnit výši měsíčního záloh v míře odpovídající změně ceny služby nebo na základě změny vydané zvláštním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu. Nově stanovené částky je Nájemce povinen začít hradit od měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo Nájemci doručeno písemné vyrozumění Pronajímatele o jejich změně.

VII.

Další práva a povinnosti Smluvních stran

1. Kromě dalších povinností Nájemce uvedených v této Nájemní smlouvě se Nájemce zavazuje k následujícím povinnostem:
 - a) Hradit bez jakýchkoliv srážek nebo práva na započtení sjednané Nájemné, Paušální poplatek Nájemce, Přímé náklady Prostor nebo jakékoliv další platby v době a způsobem požadovaným podle Nájemní smlouvy.
 - b) Užívat Prostory k výhradně k dohodnutému účelu dle čl. III. Smlouvy, hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení.
 - c) Pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu Pronajímatele na potřeby oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne.
 - d) Nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu, sestávající mj. i z udržování vnitřních stěn, dveří, zámků, stropů a podlahových krytin, udržovat v Prostorách pořádek a čistotu, uklidit nepořádek ve společně užívaných prostorech, pokud jej způsobil nebo pokud nepořádek vznikl v souvislosti s jeho činností.

NÁJEMNÍ SMLOUVA

- e) Opravit veškeré poškození Prostor nebo jakékoliv jiné části Obchodního centra či jeho součást, příslušenství a vybavení zapříčiněná nebo vzniklá v důsledku jakéhokoliv úkonu, opomenutí, nedbalosti či nesprávného jednání ze strany Nájemce či jeho zaměstnanců či dodavatelů nebo v důsledku jakéhokoliv porušení Nájemce s plněním jakékoliv jeho povinnosti vyplývající z této Nájemní smlouvy.
 - f) V každé době dodržovat (a zajistit, aby tak činili zaměstnanci, návštěvníci a dodavatelé Nájemce) podmínky provozního řádu pro užívání majetku a prostor v Obchodním centru uživateli a nájemci (dále jen „Provozní řád“). V případě jakéhokoliv rozporu mezi touto Smlouvou a Provozním řádem, budou převažovat ustanovení této Nájemní smlouvy.
 - g) Umožnit Pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do Prostor za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto Smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost.
 - h) Provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob.
 - i) Mít platné revize na veškeré drobné elektrospotřebiče používané v Prostorách.
 - j) Dodržovat při provádění jakýchkoli stavebních změn či oprav ve smyslu této Smlouvy a v souladu s touto Smlouvou veškeré obecně závazné právní předpisy.
2. Nájemce je dále povinen uhradit veškeré škody, které vzniknou Pronajímateli, nebo třetím osobám v důsledku jeho činnosti v Obchodním centru anebo, které budou zjištěny při zpětném převzetí Prostor.
3. Pronajímatel neponese odpovědnost za újmu na zdraví způsobenou osobám v Prostoru nebo za škodu vzniklou v Prostoru, pokud taková újma nebo škoda není způsobená úmyslně nebo hrubou nedbalostí Pronajímatele při přestavbě nebo následném provozu Obchodního centra.
4. Pokud Nájemce nesplní svoji jakoukoliv povinnost nebo závazek uvedený v této Smlouvě, je Pronajímatel, v případě, že nedoručí k nápravě ve lhůtě deseti (10) dnů od oznámení takové skutečnosti Pronajímatelem Nájemci (nebo bez oznámení v případě nouze), oprávněn zajistit nápravu sám za Nájemce a na jeho náklady a provést všechny potřebné práce a úhrady. V případě, že Pronajímatel vynaloží jakékoliv účelné náklady, za které dle této Smlouvy odpovídá Nájemce, potom částka těchto nákladů spolu s úrokem ve výši zákonného úroku z prodlení z celkové částky, počítaného ode dne, kdy Pronajímatel takové náklady vynaložil, budou splatné Nájemcem na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného Pronajímatelem. Datum splatnosti daňového dokladu (faktury) je deset (10) pracovních dnů ode dne vystavení příslušného daňového dokladu (faktury) Pronajímatelem.
5. Nájemce je oprávněn po Dobu nájmu vyhotovit fasádní štíty směřující do veřejných prostor. Tyto štíty, popřípadě loga nesoucí obchodní název/značku Nájemce je Nájemce oprávněn instalovat pouze po předchozí písemné dohodě s Pronajímatelem a v souladu s podmínkami Provozního řádu. Vyhotovení a umístění štítu nebo jiného vhodného značení Nájemce provede Nájemce na své vlastní náklady a nebezpečí.
6. Kromě dalších povinností Pronajímatele uvedených v této Nájemní smlouvě se Pronajímatel zavazuje k následujícím povinnostem:
- a) Předat Nájemci Prostory ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu.
 - b) S přihlédnutím k podmínkám a ustanovením této Nájemní smlouvy zajistit, aby byl Nájemci umožněn plný výkon práv, která jsou mu přiznána touto Nájemní smlouvou.
 - c) Zajistit prostřednictvím svých zaměstnanců nebo prostřednictvím nezávislých smluvních partnerů obvyklé a odpovídající služby nutné k provozu Obchodního centra, jako i udržovat a opravovat společné prostory Obchodního centra a provádět takové opravy střechy, vnější fasády, podlah, systémů a dalších konstrukčních částí a společných zařízení Obchodního centra, tak jak je nutné, aby byla zajištěna jejich provozuschopnost.
 - d) Provádět opravy a revize Prostor nad rámec povinností Nájemce stanovených v této Smlouvě.
 - e) Sjednat na svůj náklad a udržovat pojištění Obchodního centra pro případ jeho poškození nebo zničení živelní událostí.

NÁJEMNÍ SMLOUVA

- f) Zajišťovat, aby byla do Obchodního centra a Prostor dodávána média a služby nutné k jejich provozuschopnosti. Pronajímatel nezaručuje, že jakákoliv média nebo služby, jejichž dodávky mají být podle této Smlouvy zajišťovány Pronajímatelem, budou během celé Doby nájmu bez jakéhokoliv přerušení. Nájemce souhlasí, že kterákoliv taková dodávka média a/nebo služby může být přerušena nebo pozastavena z důvodu nehody či z jakéhokoliv jiného důvodu jakékoliv povahy, za které Pronajímatel není odpovědný. Pronajímatel si dále vyhrazuje právo zastavit, přerušit nebo omezit jakoukoliv dodávku média a/nebo služby za účelem provedení oprav, údržby, revizí, výměn nebo vylepšení, jejichž provedení je podle opodstatněného názoru Pronajímatele potřebné. Pokud budou dodávky těchto médií a/nebo služeb přerušeny nebo zastaveny, bude Nájemce oprávněn ke slevě na Nájemném, v případě, pokud přerušení dodávky veřejných služeb/médií bylo způsobeno zaviněním Pronajímatele a Pronajímatel zároveň nezajistil, aby byla jejich dodávka obnovena v přiměřené lhůtě určené mu k tomu Nájemcem v oznámení Pronajímateli v tomto smyslu.
- g) Během Doby nájmu Pronajímatel Nájemci, jeho zaměstnancům, návštěvníkům, dodavatelům a všem ostatním osobám oprávněně požadujícím vstup do Prostor, umožnit volný a nerušený přístup do Prostor během otevírací doby Obchodního centra stanovené písemně kdykoliv v budoucnu Pronajímatelem a/nebo uvedené v Provozním řádu.
7. Další oprávnění, resp. povinnosti Smluvních stran jsou upraveny Provozním řádem. Pronajímatel je oprávněn měnit Provozní řád. V případě takové změny se zavazuje doručit Nájemci nové znění Provozního řádu nejpozději do 7 pracovních dnů před nabytím platnosti a účinnosti tohoto Provozního řádu.

Článek VIII.

Doba nájmu a ukončení Smlouvy

1. Nájem podle této Smlouvy se sjednává na dobu neurčitou ode dne účinnosti této Smlouvy (dál jen „Doba nájmu“).
2. Pronajímatel a Nájemce si ujednali, že pro případné skončení nájmu výpovědí ze strany Pronajímatele vylučují ustanovení § 1765 a § 1766 Občanského zákoníku pojednávající o změně okolností.
3. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, Pronajímatel a Nájemce má právo ukončit tuto Nájemní smlouvu písemnou výpovědí s výpovědní dobou tří (3) měsíců, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi dotčené Smluvní straně, a to i bez udání důvodu. V této souvislosti se Smluvní strany dohodly na vyloučení užití ustanovení § 2223 Občanského zákoníku.
4. Pronajímatel má dále právo na základě písemného doručení oznámení Nájemci předčasně ukončit tuto Nájemní smlouvu odstoupením účinným ke dni jeho doručení Nájemci, na základě jakéhokoliv z následujících důvodů:
 - a) v případě prodlení Nájemce s úhradou jakékoliv platby dle této Smlouvy po dobu delší než patnáct (15) dnů, kdy takové porušení nenapraví ani do deseti (10) pracovních dnů po obdržení oznámení Pronajímatele Nájemci o takovém porušení;
 - b) Nájemce porušil svou povinnost uvedenou v čl. III. odst. 1, 2 a 3 Smlouvy (v pochybnostech každou jednotlivě).
5. Pokud Nájemce poruší Smlouvu způsobem, jež zakládá právo Pronajímatele odstoupit od Smlouvy, a Pronajímatel od Smlouvy odstoupí z důvodů uvedených v odst. 5 výše, je Pronajímatel oprávněn, dle svého uvážení a vedle ostatních možných nároků vyplývajících ze zákona nebo z Nájemní smlouvy, požadovat po Nájemci z důvodu porušení Smlouvy smluvní pokutu ve výši dvouměsíčního Nájemného. Tato smluvní pokuta bude Nájemcem uhrazena do pěti (5) dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele. Tímto není dotčeno oprávnění Pronajímatele požadovat vedle smluvní pokuty náhradu škody, jež mu vznikla v důsledku porušení závazku Nájemce.
6. Nájemce je povinen v případě ukončení Smlouvy výpovědí vyklidit Prostory nejpozději v poslední den výpovědní lhůty a v případě odstoupení od Smlouvy ze strany Pronajímatele ve lhůtě nejpozději do 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Pokud po uplynutí výpovědní lhůty nebo odstoupení od Smlouvy nevyklidí Nájemce Prostory ve výše stanovené lhůtě („Den

NÁJEMNÍ SMLOUVA

vyklizení"), bude Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100% denního Nájemného za každý započatý den prodlení, a Pronajímatel bude oprávněn vyklidit Prostory na náklady Nájemce. Za tímto účelem je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Prostor a Nájemce s tím výslovně souhlasí. Nájemce v takovém případě uhradí Pronajímateli náklady související s vyklizením Prostor do sedmi (7) kalendářních dnů poté, co bude Nájemce k takovéto úhradě vyzván Pronajímatelem. Povinnost uvedená v tomto odstavci nemá vliv na právo Pronajímatele požadovat náhradu škody.

7. V případě skončení nájmu je Nájemce povinen předat Prostory Pronajímateli ve stavu, v němž se Prostory nacházeli při předání Prostor Nájemci, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nedohodnou-li Smluvní strany jinak. Prostory budou předány nejpozději ke Dni vyklizení stanovenému v odstavci 8 výše, a to bez ohledu na důvod ukončení nájmu.
8. Nájemce má povinnost: (a) odstranit veškeré vybavení, které instaloval a zaplatil v souvislosti s nájmem Prostor (uvnitř, na obvodu či vně Prostor), a (b) uhradit veškeré opravy, jejichž nutnost je způsobena odstraněním tohoto vybavení, pokud nebylo sjednáno, že toto vybavení se stane nedílnou součástí Prostor, pokud se Pronajímatel a Nájemce nedohodnou jinak. Pokud Pronajímatel souhlasí s tím, aby určitá zhodnocení Nájemce zůstala v Prostorách, tato zhodnocení Nájemce se stanou majetkem Pronajímatele bez jakékoli náhrady a povinnosti platby Pronajímatele Nájemci, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.
9. Povinnost Nájemce odstranit vybavení se vztahuje i na případy, kdy Nájemce umístil jakékoli reklamní či obdobné zařízení mimo Prostor (např. štíty, vývěsky apod.), avšak v rámci Obchodního centra, resp. jeho okolí (a bez ohledu na to, zda tak učinil se souhlasem, případně bez souhlasu Pronajímatele).

Článek IX.

Stavební úpravy během doby nájmu

1. Pronajímatel může provádět jakékoliv stavební úpravy, resp. opravy v prostoru Obchodního centra a/nebo v Prostorách nebo instalacích, které bude považovat za nezbytné nebo vhodné vzhledem k potřebám Obchodního centra nebo vzhledem k nejlepšímu využití Obchodního centra, avšak za předpokladu, že provádění těchto stavebních úprav oznámí Nájemci dva (2) týdny před jejich zahájením.
2. Pronajímatel však může kdykoliv, aniž by musel o této skutečnosti vyrozumět Nájemce předem, provést naléhavé/havarijní opravy Prostor a Obchodního centra. Nájemce poskytne Pronajímateli k tomuto účelu veškerou nutnou součinnost.
3. V případě stavebních úprav nebo oprav Obchodního centra a/nebo Prostor se Pronajímatel zavazuje vzít do úvahy potřeby každodenního provozu Prostor a dokončit práce v přiměřené době. Nájemce však není oprávněn uplatňovat nárok na snížení Nájemného nebo jiných plateb ani požadovat jinou formu náhrady za obtíže, jež mu vznikly v souvislosti se stavebními úpravami nebo přestavbou v případě, že shora uvedenou činností Pronajímatele se Prostory nestanou zcela nebo částečně nezpůsobilými k užívání a tím pádem nedojde k prokazatelnému omezení činnosti Nájemce v Prostorách.
4. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nesmí Nájemce provádět jakékoli stavební úpravy v (i) Prostorách, nebo v (ii) ostatních prostorech Obchodního centra, které mohou zasahovat do provozu jiných částí budovy Obchodního centra. Pokud nebude dohodnuto jinak, Nájemce na první požádání Pronajímatele uvede Prostory do původního stavu a/nebo složí přiměřenou zálohu sjednanou Smluvními stranami, a/nebo se Pronajímatel a Nájemce dohodnou, že tyto stavební úpravy se stanou nedílnou součástí Prostor, přičemž Nájemce nebude mít nárok, aby mu Pronajímatel uhradil náklady, které Nájemce vynaložil na provedení stavebních úprav v Prostorách, ani jakoukoli částku představující navýšení hodnoty Obchodního centra o stavební úpravy v Prostorách. Bez ohledu na výše uvedené se však Smluvní strany dohodly, že Nájemce je oprávněn odsouhlasené technické zhodnocení Prostor odepisovat v souladu s platnými právními předpisy České republiky.

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Článek X.

Ostatní ujednání

1. Pronajímatel bude kdykoliv během Doby nájmu oprávněn provádět jakékoliv rozšíření, rekonstrukci a/nebo renovaci Obchodního centra a/nebo kdykoliv během Doby nájmu upravovat Obchodní centrum a bez vzniku jakékoliv odpovědnosti vůči Nájemci rozšiřovat, omezovat a/nebo pozměňovat uspořádání nebo umístění vchodů či průchodů, dveří a vstupů, chodeb, výtahů, schodišť, toalet nebo jiných společných prostor Obchodního centra a tyto veškeré činnosti budou moci probíhat při užívání Prostor Nájemcem. Nájemce nebude oprávněn proti provádění takových prací nic namítat ani nárokovat náhradu jakékoliv škody nebo slevu z jakýchkoliv plateb hrazených podle této Nájemní smlouvy či v důsledku výše uvedeného uplatňovat jakýkoliv jiný nárok vůči Pronajímateli, v případě, že shora uvedenou činností Pronajímatele se Prostory nestanou zcela nebo částečně nezpůsobilými k užívání a tím pádem nedojde k prokazatelnému omezení činnosti Nájemce v Prostorech.
2. Nájemce není oprávněn postoupit nebo jinak převést či zatížit svá práva a závazky vyplývající z této Smlouvy, a to ani zčásti ani jako celek, na jakoukoliv třetí osobu, ani přenechat Prostory třetí osobě do podnájmu, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
3. Nájemce tímto prohlašuje, že je seznámen se skutečností, že Pronajímatel může převést vlastnické právo k Prostorům nebo jejich části na třetí osobu(y). S takovýmto převodem vlastnického práva vyslovuje Nájemce souhlas. Po převodu vlastnického práva k Prostorům a/nebo Obchodnímu centru bude touto Smlouvou v plném rozsahu vázán jak nový vlastník Prostor a/nebo Obchodního centra jakožto pronajímatel, tak i Nájemce.
4. Na Pronajímatelovo zcizení majetku, jehož se týká tato Smlouva, se budou vztahovat příslušná ustanovení Občanského zákoníku, zejména ustanovení § 2222 Občanského zákoníku. Nájemce nemá právo vypovědět Smlouvu proto, že se změnil vlastník Obchodního centra nebo Prostor.
5. Pronajímatel je oprávněn postoupit nebo jinak převést svá práva a závazky vyplývající z této Smlouvy kdykoliv, a to zčásti nebo jako celek, podle svého vlastního uvážení, na kteroukoliv třetí osobu, s písemným oznámením Nájemci. Nájemce podpisem této Smlouvy dává svůj výslovný a neodvolatelný souhlas s výše uvedeným a výslovně uznává právo Pronajímatele uvedené v předchozí větě a zavazuje se poskytnout Pronajímateli veškerou součinnost potřebnou nebo vhodnou v této souvislosti, včetně podpisu dokumentů za účelem realizace nebo potvrzení výše uvedeného a jejich doručení Pronajímateli.
6. Nájemce není oprávněn postoupit nebo jinak převést svá práva a závazky vyplývající z této Smlouvy (a to ani částečně) na třetí stranu bez písemného souhlasu Pronajímatele.
7. Veškerá oznámení, žádosti a jiná sdělení, které mají být učiněna či provedena v souladu s touto Smlouvou budou písemná. Oznámení, žádost nebo jiné sdělení se považuje za řádně učiněné či provedené, jestliže je Smluvní straně, které může nebo má být učiněno či provedeno, doručeno osobně, doporučenou poštou nebo faxem na adresu Smluvní strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy nebo na takovou jinou adresu Smluvní strany, kterou tato Smluvní strana oznámí Smluvní straně, která oznámení, žádost či jiné sdělení činí či provádí.
8. Nájemce není oprávněn započíst pohledávky vzniklé z této Smlouvy vůči pohledávkám Pronajímatele.

Článek XI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Nájemní smlouva a práva a povinnosti Smluvních stran podle této Smlouvy se budou řídit a budou vykládány podle právního řádu České republiky. V záležitostech neupravených touto Smlouvou se použije zejména Občanský zákoník. Pokud se bude jakékoli ustanovení této Smlouvy lišit od ustanovení Občanského zákoníku, budou rozhodující ustanovení této Smlouvy.

NÁJEMNÍ SMLOUVA

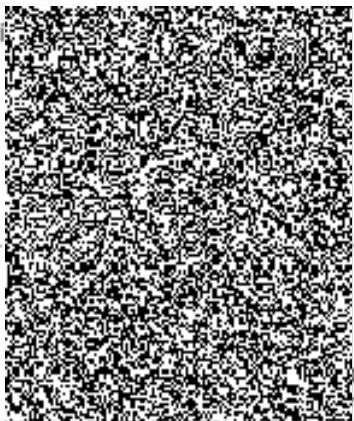
2. Tato Smlouva představuje úplnou dohodu Smluvních stran o předmětu této Smlouvy a nahrazuje veškerá předešlá ujednání Smluvních stran ústní i písemná.
3. Tato Smlouva je a bude závazná také pro právní nástupce Smluvních stran.
4. Změny a doplňky této Smlouvy je možné činit pouze po dohodě Smluvních stran formou písemných dodatků. Pokud jakékoli ustanovení této Smlouvy je nebo se kdykoliv stane zcela či částečně neplatným, nevymahatelným nebo zdánlivým, nebude to mít žádný vliv na platnost, vymahatelnost či existenci jakýchkoliv ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit toto neplatné, nevymahatelné nebo zdánlivé ustanovení takovým novým platným, vymahatelným nebo existujícím závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního ustanovení.
5. Tato Smlouva je uzavřena podpisy obou Smluvních stran, platnosti nabývá jejím zveřejněním v registru smluv a účinnost Smlouvy byla Smluvními stranami dojednána od 01. 01. 2018.
6. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této Smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, zajistí Krajské ředitelství policie hlavního města Prahy.
7. Smlouva byla vypracována ve 2 vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
8. 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, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této Smlouvy potvrzují svým podpisem.

Přílohy:

1. Plánek a přehled pronajatých prostor
2. Provozních řád Obchodního centra

V Praze, dne: 2. 8. 2017

Za Pronají



IC: 24720381 DIČ: CZ24720381

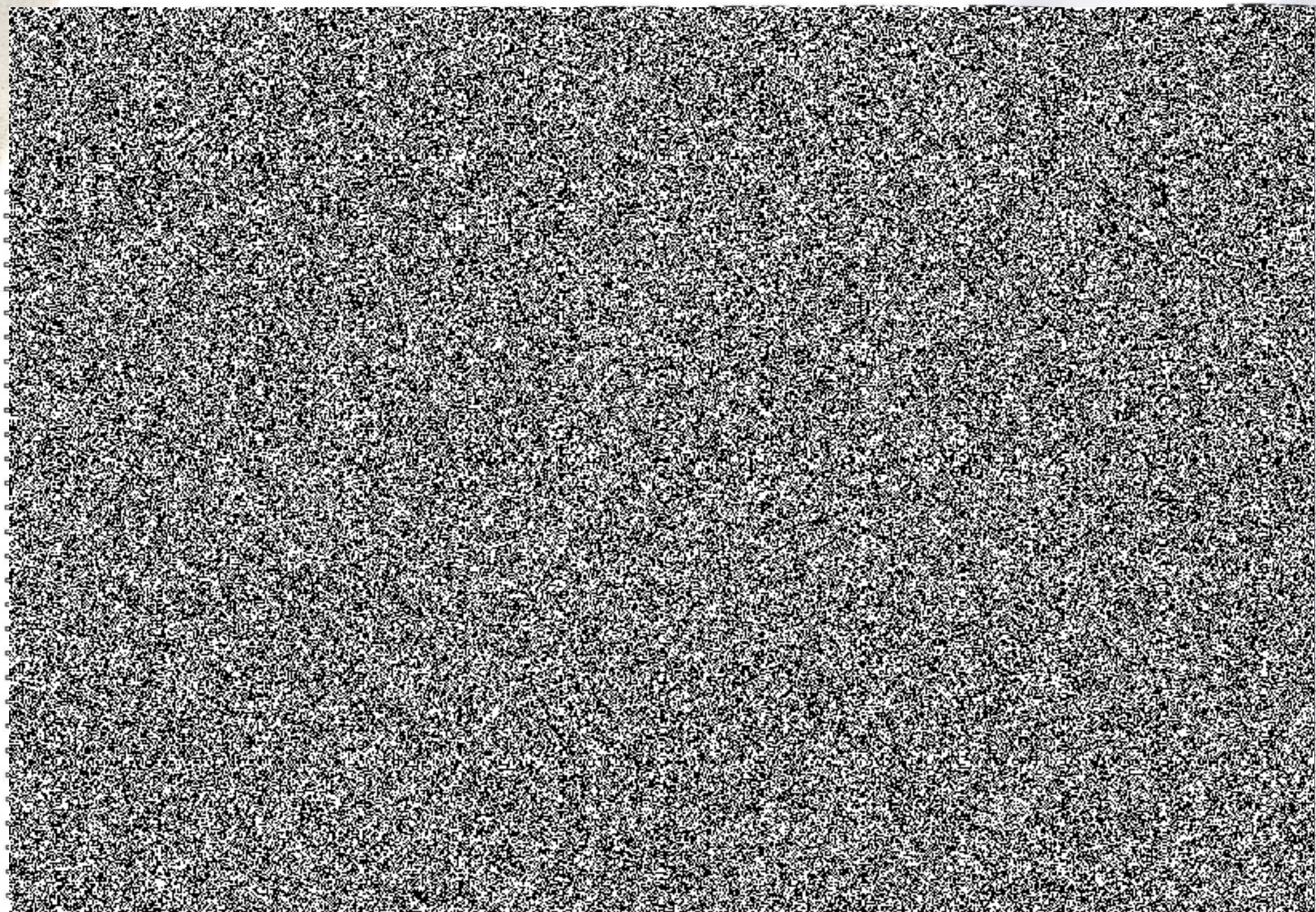
V Praze, dne: 1. 9. 2017

Za Nájemce

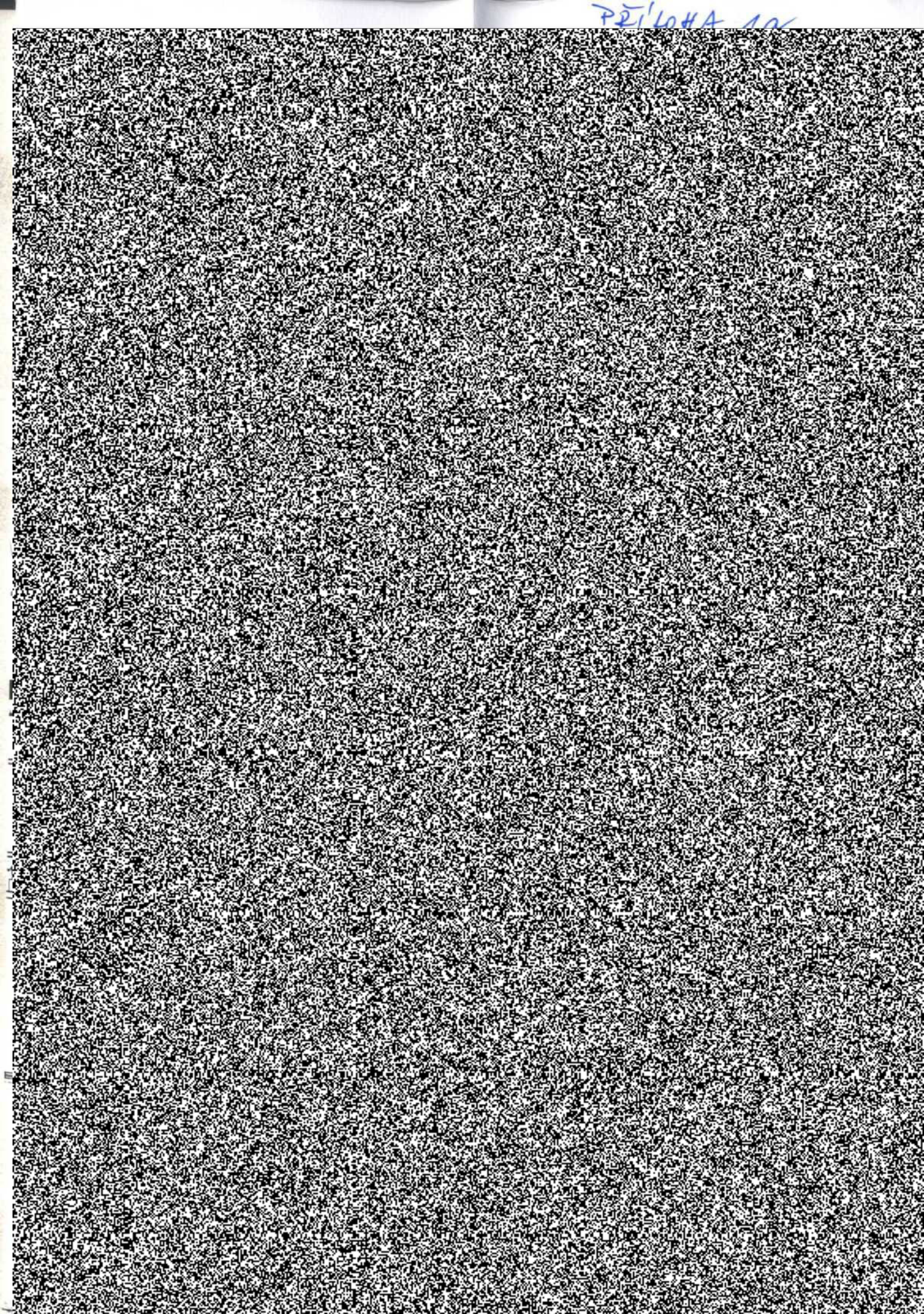


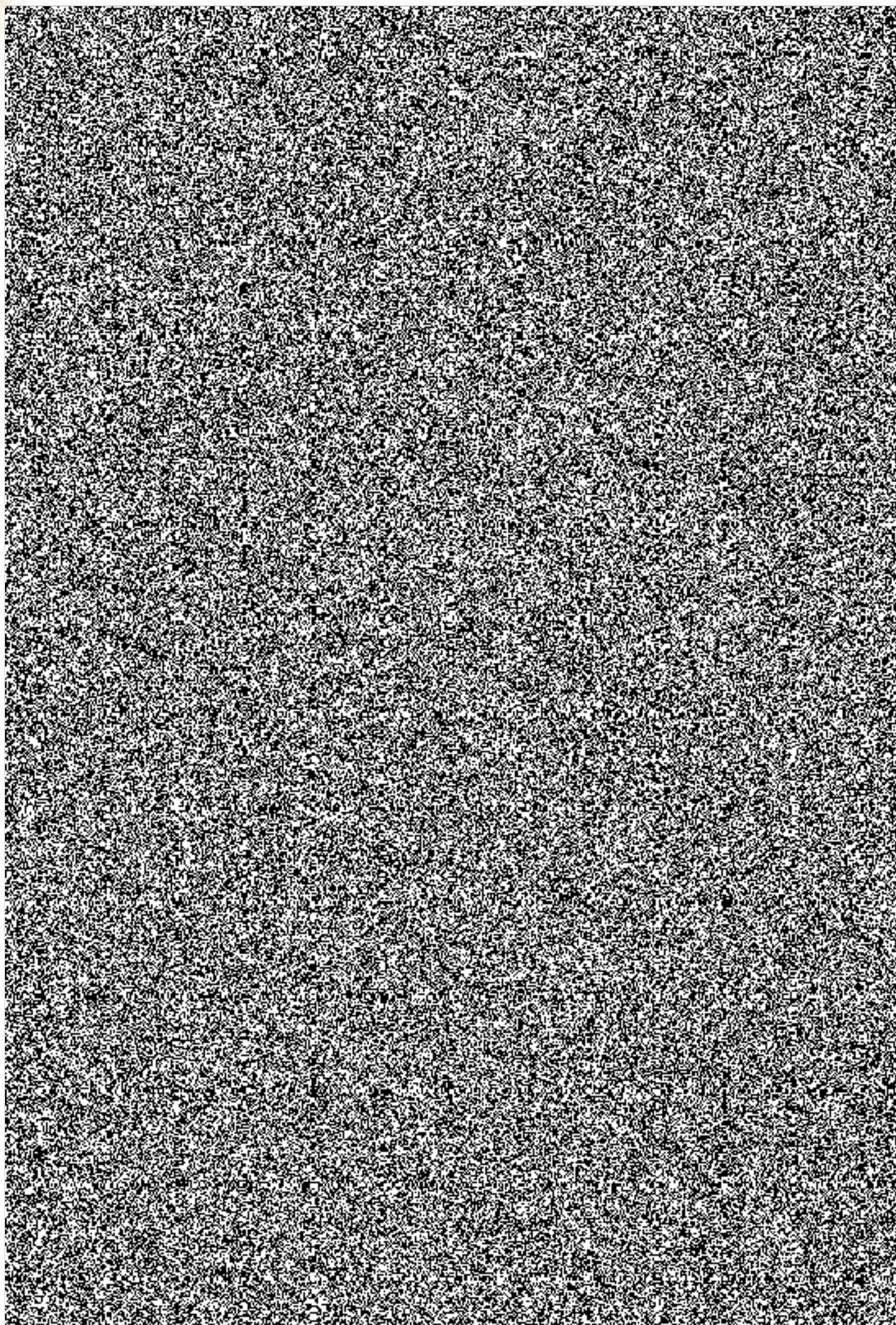
plk. Ing. Jiří Čížek
náměstek ředitele Krajského ředitelství policie
hl.m.Prahy

POLICIE ČESKÉ REPUBLIKY
KRAJSKÉ ŘEDITELSTVÍ POLICIE
HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
110 01 Praha 1, poštovní příhrádka 122,
-1-



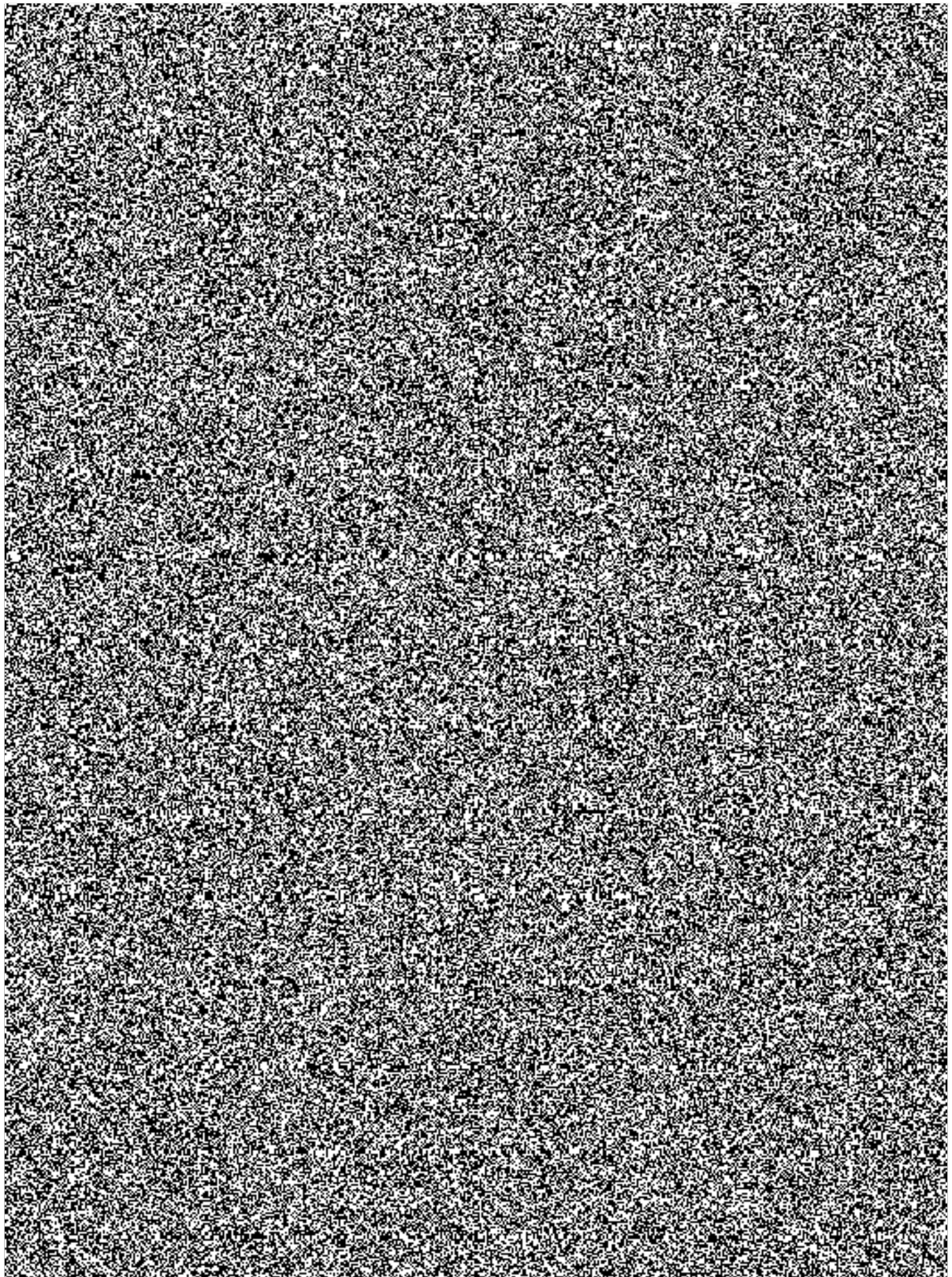
РЭПЛОГА 12

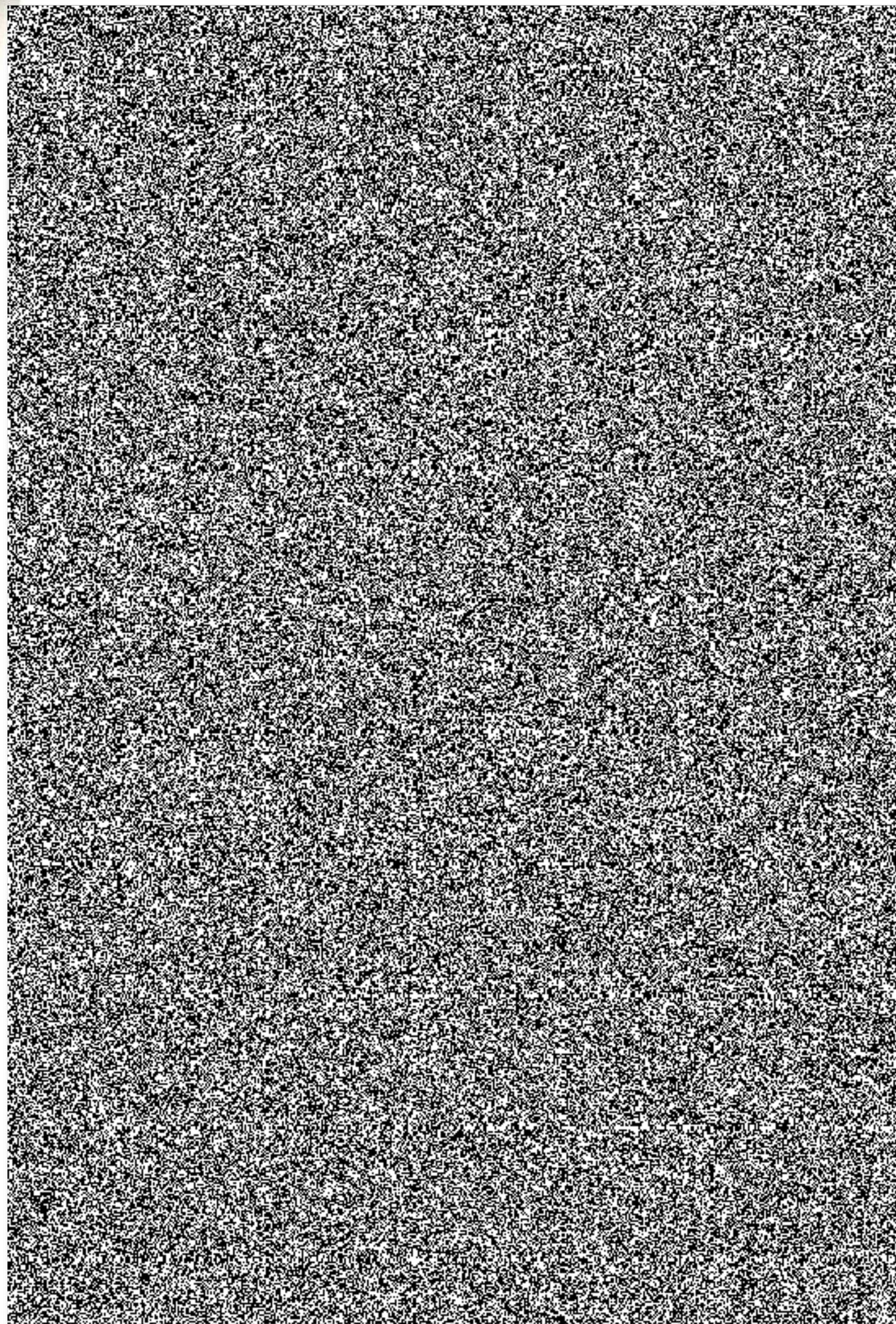


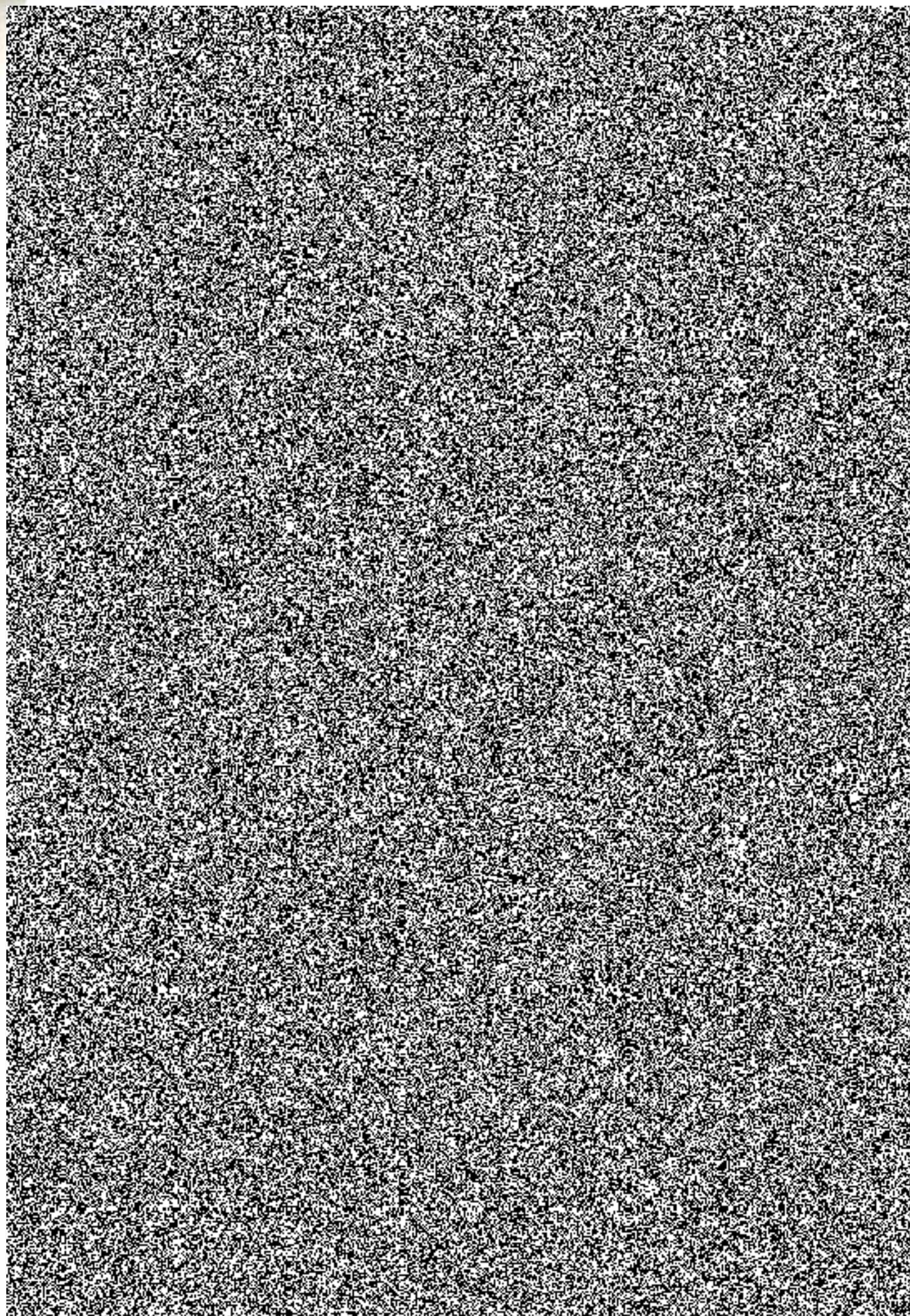


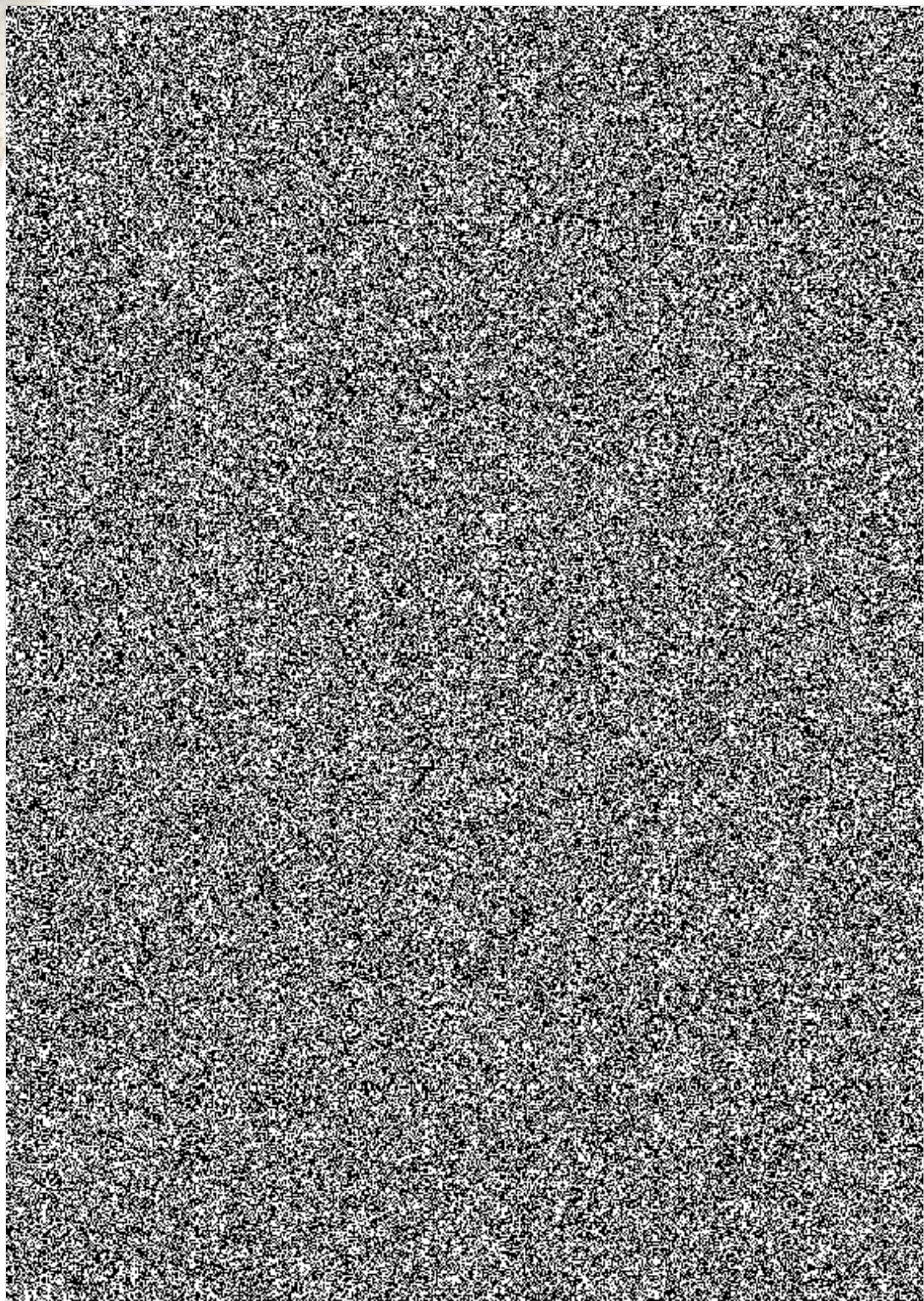
PROVOZNÍ ŘÁD

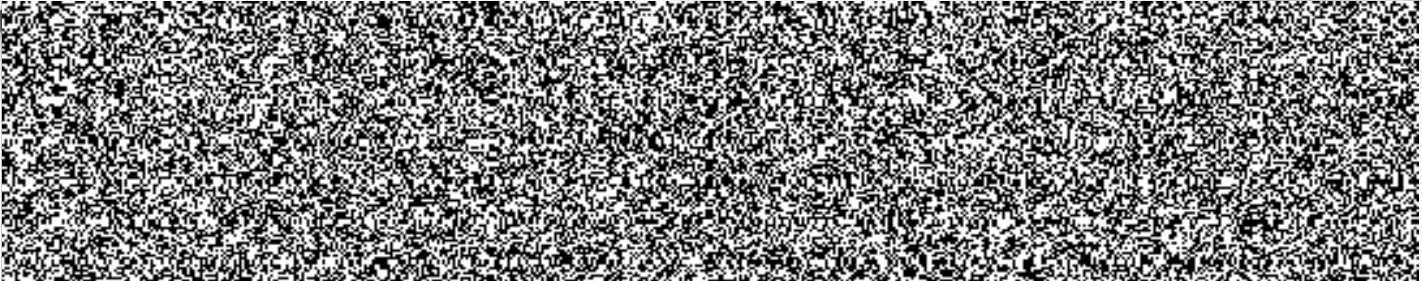
pro užívání majetku a prostor v Obchodním centru KVĚT Jabloňová 3000, Praha 10 (dále jen OC KVĚT), uživateli a nájemci.











Marek Lori v.r.
jednatel
FOSTYS s.r.o.