

## **Smlouva** **o nájmu parkovacích stání v budově Kateřinská 40, Česká Republika**

### **I. Smluvní strany**

1. Pronajímatel:

**Kateřinská Office Building s.r.o.**

se sídlem: Evropská 2690/17, Dejvice, Praha 6, 160 41

IČO: 034 95 663

DIČ: CZ03495663

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze spis. zn. C232415

zastoupená: Jiřím Toškem, jednatelem

bankovní spojení: Raiffesenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4

č. účtu: 5140011724/5500

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

2. Nájemce:

**Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost**

se sídlem: Sokolovská 217/42, Praha 9, 190 22

IČO: 000 05 886

DIČ: CZ00005886

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze spis. zn. B 847

zastoupená: Mgr. Martinem Gillarem, předsedou představenstva a

Ing. Ladislavem Urbánkem, místopředsedou představenstva

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Rytířská 29, Praha 1,

č. účtu: 1930731349/0800

(dále jen „**Nájemce**“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu (dále též jen „**Smlouva**“):

### **II.**

Pronajímatel je vlastníkem budovy č.p. 466/40 se způsobem využití jiná stavba (dále jen „Budova“) evidované v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1604 ve vlastnictví Pronajímatele. Budova je umístěna na pozemku parc. č. 1685/1 v k. ú. Nové Město, který je v katastru nemovitostí evidován na listu vlastnictví č. 826 pro vlastníka Tělocvičné jednoty Sokol Pražský (dále jen „Pozemek“). Pronajímatel je tedy oprávněn pronajímat plochu garáží užívanou k parkování osobních motorových vozidel, situovanou v **1. - 2. podzemním podlaží Budovy**. Tato plocha garáží je přístupná příjezdovou komunikací z ulice Kateřinská, Praha 2 – Nové Město.

### **III.**

Předmětem nájmu dle této Smlouvy je **12 parkovacích stání** nacházejících se ve **2. podzemním podlaží** Budovy za účelem parkování **12 vozidel**. Plánek pronajatých Parkovacích stání je Přílohou č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Parkovací stání**“).

#### IV.

##### 1. Práva a povinnosti Pronajímatele:

- a) Pronajímatel je povinen umožnit Nájemci ode dne účinnosti této Smlouvy parkování na **Parkovacích stáních**, které jsou předmětem nájmu;
- b) Pronajímatel je povinen předat Nájemci v den účinnosti této Smlouvy **12 ks parkovacích karet** (parkovací karty jsou blíže popsány v Domovním řádu, který tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy (dále jen „**Parkovací karta**“), umožňujících vjezd a výjezd do garáží Budovy;
- c) Magnetické Parkovací karty jsou Pronajímatelem vydávány bezúplatně a zůstávají po celou dobu platnosti této Smlouvy a po jejím skončení ve vlastnictví Pronajímatele;
- d) Pronajímatel je oprávněn kdykoliv v průběhu trvání této Smlouvy jednostranně rozhodnout o dočasné změně umístění Parkovacích stání (dále též jen „**Nová parkovací stání**“), a to na základě předchozího písemného oznámení Pronajímatele. Podmínky užívání Nových parkovacích stání, práva a povinnosti smluvních stran se přiměřeně řídí podmínkami užívání Parkovacích stání dle této Smlouvy a Domovního řádu; výše úplaty za užívání Nových parkovacích stání je shodná s výší smlouvenou za užívání Parkovacích stání. Předání Parkovacích stání a převzetí Nových parkovacích stání si Pronajímatel a Nájemce vzájemně písemně stvrdí, pokud se nedohodnou jinak. Případná realizace tohoto odstavce Smlouvy není pro Nájemce ani pro Pronajímatele důvodem k ukončení této Smlouvy.

##### 2. Práva a povinnosti Nájemce:

- a) Nájemce je oprávněn užívat Parkovací stání v souladu s touto Smlouvou, Domovním řádem a obecně závaznými právními předpisy. Současně je Nájemce povinen se při užívání Parkovacích stání zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval Pronajímatele či třetí osoby, a Parkovací stání užívat šetrně tak, aby užíváním nebyl narušen jejich stavebnětechnický stav a nedocházelo k jejich nadměrnému opotřebení či znečištění;
- b) Nájemce je povinen předané Parkovací karty střežit a ochraňovat před ztrátou, zničením, poškozením a zneužitím a užívat je přiměřeně k jejich povaze a určení. Dojde-li při užívání Parkovacích karet Nájemcem k jakékoli změně, je Nájemce povinen ohlásit tuto skutečnost bez zbytečného odkladu Pronajímateli. Při porušení této povinnosti odpovídá Nájemce za škodu tím způsobenou;
- c) Nájemce je povinen při ukončení této Smlouvy vrátit Pronajímateli magnetické Parkovací karty, specifikované v článku IV., odstavci 1., písmeno b) této Smlouvy a v Domovním řádu, které mu byly předány dle této Smlouvy, a to nejpozději v poslední den účinnosti této Smlouvy;
- d) Nájemce není oprávněn parkovat mimo jemu vyhrazené Parkovací stání;
- e) Nájemce je povinen dodržovat kontrolní režim přístupového zařízení garáží, které sleduje příjezdy a odjezdy vozidel podle Parkovacích karet. Parkovací karta použitá při vjezdu do Budovy musí být použita i při výjezdu z Budovy;
- f) Nájemce je povinen si označit Parkovací stání registrační značkou vozidla/vozidel, která jsou oprávněna parkovat na pronajatém/pronajatých Parkovacích stáních.

Toto neplatí pro výhradní Parkovací stání Nájemce, které Nájemce určil jako jeho návštěvnická Parkovací stání, tyto Nájemce označí svým logem nebo názvem obchodní firmy Společnosti a slovem „Návštěva“ nebo „Visitor“.

## V.

1. Nájemce je povinen Pronajímateli zaplatit jakoukoliv částku stanovenou v Domovním řádu, budou-li splněny podmínky pro zaplacení takové částky.
2. Za každé jednotlivé porušení závazku Nájemce vyplývajícího z této Smlouvy, nepeněžitého závazku, vyplývajícího z Domovního řádu nebo z obecně závazného právního předpisu, vyjma závazků uvedených v článku V., odstavci 1. této Smlouvy, a to za každý případ a započatý den, po který porušení trvalo po marném uplynutí pětidenní dodatečné lhůty k napravení závadného stavu pod podmínkou, že je náprava závadného stavu s ohledem na charakter porušení závazku možná, je Nájemce povinen Pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč. Poruší-li Nájemce závazek daného typu v době účinnosti této Smlouvy po druhé či opakovaně je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každé jednotlivé porušení závazku ze strany Nájemce, a to za každý případ a započatý den, po který porušení trvalo po marném uplynutí pětidenní dodatečné lhůty k napravení závadného stavu pod podmínkou, že je náprava závadného stavu s ohledem na charakter porušení závazku možná.

## VI.

1. Výše nájemného za pronajatá Parkovací stání dle této Smlouvy byla stanovena dohodou smluvních stran ve výši **3.300,00 Kč + DPH** v zákonné výši měsíčně za každé Parkovací stání. Celkové měsíční nájemné za všechna Parkovací stání činí **39.600,00 Kč + DPH** v zákonné výši (dále jen „**Nájemné**“).
2. Nájemné bude hrazeno v Kč.
3. Nájemce je povinen platit Nájemné předem formou čtvrtletních úhrad na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem se splatností 14 dní od data doručení daňového dokladu - faktury. Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený v daňovém dokladu. Čtvrtletím se rozumí kalendářní čtvrtletí. Začne-li nájemní vztah jindy než k začátku kalendářního čtvrtletí, platí se Nájemné poměrně k probíhajícímu kalendářnímu čtvrtletí. Dnem uhrazení se rozumí připsání předmětné částky na účet Pronajímatele.
4. Datem zdanitelného plnění Nájemného je vždy první den kalendářního čtvrtletí, za které se fakturuje. Toto plnění je dílčím zdanitelným plněním v souladu se zákonem o DPH. V případě, že nájemní vztah začne běžet jindy než na začátku kalendářního čtvrtletí, je dnem uskutečnění zdanitelného plnění den nabytí účinnosti této Smlouvy.
5. V souladu s níže uvedenými pravidly a za dále uvedených podmínek dojde vždy k 1. lednu každého kalendářního roku doby trvání nájmu k automatické úpravě výše Nájemného (poprvé k **1.1.2019**) v souladu českým indexem spotřebitelských cen (ČSÚ) (dále jen „**Index**“).
6. Pravidla a podmínky pro úpravu Nájemného jsou tato:  
Referenční vzorec a výpočet  
 Nové Nájemné bude vypočítáno dle následujícího vzorce:  
 **$L1 = L0 \times (\text{Ind.1}/\text{Ind. 0})$**   
 Kde:

L1 = nové Nájemné po úpravách;

L0 = Nájemné za poslední měsíc předchozího kalendářního roku;

Ind. 1 = Index za leden roku, pro který je prováděna úprava;

Ind. 0 = Index za leden předcházejícího kalendářního roku.

7. Ukončení publikace Indexu nebo nemožnost jeho aplikace. Pokud se Index přestane publikovat nebo nemůže být z jakéhokoliv důvodu aplikován, určí Pronajímatel jiný platný index, jehož vývoj za několik uplynulých let se nejvíce podobá vývoji dosud používaného Indexu.
8. Platba upraveného Nájemného za první měsíce každého kalendářního roku. Pronajímatel je povinen spočítat indexované Nájemné dle těchto ustanovení této Smlouvy bez zbytečného odkladu poté, co ČSÚ publikoval údaje o Indexu za předchozí kalendářní rok. Poté je Pronajímatel povinen písemně informovat Nájemce o výsledcích kalkulace. Nebude-li možné vypočítat indexované Nájemné před datem jeho obvyklé splatnosti, Nájemce zaplatí Pronajímateli předběžné neindexované Nájemné. Pokud dosáhne indexované Nájemné vyšší částky než Nájemné za předchozí kalendářní rok, Pronajímatel zašle Nájemci bez zbytečného odkladu fakturu na doplatek. Upravené Nájemné bude splatné počínaje další splátkou.
9. V případě prodloužení Nájemce s úhradou Nájemného dle tohoto článku je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % dlužného Nájemného za každý den prodloužení. Smluvní pokuta je splatná na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem.

## VII.

1. Nájemce bude dále hradit fixní poplatek za veškeré služby poskytované v souvislosti s nájmem Parkovacích stání (dále jen „**Parkovací poplatek**“), a to ve výši **214,00 Kč měsíčně za 1 parkovací stání**, uvedené v článku III. této Smlouvy, tj. v celkové výši **7.704,00 Kč** čtvrtletně plus zákonná DPH. Tyto služby budou považovány v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o DPH za dílčí plnění, které bude uskutečněné vždy k prvnímu dni kalendářního čtvrtletí. Parkovací poplatek bude hrazen Nájemcem formou čtvrtletních úhrad na základě faktury - daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem ve stejných termínech a se stejnou splatností jako Nájemné, a to bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený v daňovém dokladu. Parkovací poplatek podléhá automatickému ročnímu navyšování v závislosti na nárůstu Indexu spotřebitelských cen za uplynulý rok publikovaným Českým statistickým úřadem nebo jeho nástupcem. Pro toto navyšování platí přiměřeně úprava obsažená v článku VI., odst. 5 a 6 této Smlouvy.

## VIII.

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní dobou šest kalendářních měsíců. Výpovědní doba začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
2. V případě, že je Nájemci znemožněno či omezeno řádné užívání Parkovacích stání po dobu delší než tři dny, je Nájemce oprávněn smlouvu vypovědět s výpovědní dobou jeden kalendářní měsíc. Výpovědní doba začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena Pronajímateli.

## IX.

1. Pokud se strany nedohodnou jinak, všechna oznámení podle této Smlouvy budou zasílána doporučenou poštou nebo osobně.
2. Každá ze stran může změnit svou adresu pro doručování písemným oznámením druhé straně.
3. Oznámení budou považována za doručená následovně:
  - a) při zaslání doporučeného dopisu: třetím dnem, kdy se oznámení dostane do sféry dispozice druhé smluvní strany;
  - b) při osobním doručení: okamžikem osobního doručení.
4. Oznámení budou zasílána na následující adresy:

**Pronajímatel:**

Společnost:

K rukám:

Adresa:

E-mail:

S kopií pro:

E-mail:

**Kateřinská Office Building s.r.o.**

Evropská 2690/17, 160 41 Praha 6

**Nájemce:**

Společnost:

Adresa:

E-mail pro smluvní záležitosti:

E-mail pro předání a technické záležitosti:

**Dopravní podnik hl. m. Prahy,  
akciová společnost**

Odbor Nemovitý majetek

Sokolovská 217/42, 190 22 Praha 9

**X.**

1. Práva a povinnosti touto Smlouvou výslovně neupravená se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**Zákon**“).
2. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném a účinném znění. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené ve Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném a účinném znění, ani za důvěrné informace a souhlasí s jejich užitím a zveřejněním bez jakýchkoli dalších podmínek. Pronajímatel dále bere na vědomí, že Nájemce je povinen na žádost třetí osoby poskytovat informace v souladu se zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném a účinném znění, a že veškeré informace týkající se této Smlouvy budou bez výjimky poskytnuty třetím osobám, pokud o ně požádají.
3. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem **zveřejnění Smlouvy v registru smluv**.
4. Strany se navzájem ujišťují, že ujednání této Smlouvy jsou učiněná v oboustranné dobré víře a v souladu s dobrými mravy. Strany si jsou při uzavírání této Smlouvy vědomy možnosti budoucích změn poměrů na trhu v oblasti jejich podnikatelské činnosti a prohlašují, že tyto změny představují podnikatelské riziko spojené s jejich činností,

kteře nesou samy a dohodly se a považují za spravedlivé, že v důsledku takových případných změn nemohou uplatňovat vůči druhé straně žádná práva.

5. Strany shodně prohlašují, že si sdělily všechny skutkové okolnosti, o nichž strany k datu podpisu této Smlouvy věděly nebo musely vědět, a které jsou podstatné ve vztahu k uzavření této Smlouvy. Vyjma ujištění, jež si strany poskytly v této Smlouvě, nebude mít žádná ze stran jakákoli další práva a povinnosti v souvislosti se skutečnostmi, které vyjdou najevo a o kterých neposkytla druhá strana informace v rámci jednání o této Smlouvě. Toto ustanovení se nevztahuje na případy, kdy daná strana úmyslně uvedla druhou stranu ve skutkový omyl ohledně předmětu či podstatných náležitostí této Smlouvy.
6. S ohledem na ustanovení § 1726 Zákona strany prohlašují, že tato Smlouva obsahuje ujednání o všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat a strany dospěly ke shodě ohledně všech náležitostí, které si každá ze stran stanovila jako předpoklad pro uzavření této Smlouvy.
7. Tato Smlouva tedy obsahuje úplnou dohodu stran a neexistují žádná jiná ujednání, ústní či písemná, která by upravovala předmět této Smlouvy, anebo pokud taková ujednání existovala, jsou tímto zrušena a nahrazena touto Smlouvou. Žádný projev stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
8. Smlouva byla dohodou stran sjednána v písemné formě. Strany sjednávají, že nebudou vázány žádným ujednáním, které nebude uzavřeno ve sjednané formě tedy písemně. Veškeré změny či doplňky této Smlouvy je možné činit pouze písemnými vzestupně očíslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci stran, stvrzujícími úplný a vzájemný konsensu obou stran. Změny či doplňky pořízené v této Smlouvě rukou, jsou-li opatřeny datem a podpisy oprávněných zástupců stran, kterými se rozumí pouze osoby oprávněné zastupovat strany dle obchodního rejstříku, mají přednost před ustanoveními této Smlouvy, která jsou v tištěné podobě.
9. Dohodou stran se vylučují § 1765 až 1766 Zákona. Strany považují tuto Smlouvu za odvážnou a budou jí plně vázány, bez ohledu na změnu okolností, není-li tato v této Smlouvě výslovně předvídána a upravena.
10. Nájemce není oprávněn započíst si jakékoli své pohledávky vůči pohledávkám Pronajímatele vzniklých na základě nebo v souvislosti s touto Smlouvou, a to ani si započíst to, co může po Pronajímateli žádat podle § 2208, odst. 1 Zákona.
11. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu Pronajímatele postoupit či zastavit jakékoli své pohledávky či práva za Pronajímatelem vzniklá na základě nebo v souvislosti s touto Smlouvou, a to včetně pohledávek či práv Nájemce, která vzniknou Nájemci na základě nebo v souvislosti s touto Smlouvou v budoucnu.
12. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele postoupit tuto Smlouvu na třetí osobu. Souhlas Pronajímatele může být odepřen i bez udání důvodu.
13. Strany se dohodly, že pojem obtíže, které nejsou jen nepodstatné, bude pro účely této Smlouvy vykládán tak, že Nájemci je buď zcela znemožněno užívat významnou část Pronajatých prostor, nebo je Nájemce Pronajímatelem rušen v užívání Parkovacích stání, způsobem, který nelze rozumně očekávat a zároveň toto rušení způsobuje buď nemožnost užívání Parkovacích stání pro touto Smlouvou sjednaný účel, nebo imise zcela zjevně nepřiměřené daným okolnostem.

14. Strany shodně prohlašují, že se ani jedna z nich necítí vůči druhé Straně v postavení slabší strany. Pro vyloučení pochybností strany výslovně potvrzují, že jsou podnikateli a uzavírají tuto Smlouvu při svém podnikání, na tuto Smlouvu se tedy neuplatní ustanovení § 1793 Zákona.
15. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, jako vlastníka Budovy, navrhnout zápis nájemního práva k Budově do veřejného seznamu. Souhlas Pronajímatele může být odepřen i bez uvedení důvodu.
16. Nájemce výslovně souhlasí s tím, že Pronajímatel je oprávněn za účelem optimálního provozu Budovy měnit či doplňovat Domovní řád za předpokladu, že takové změny nebo doplnění výrazně neovlivní práva Nájemce či je Nájemce mohl rozumně očekávat ve vztahu k užívání Parkovacích stání dle této Smlouvy, jehož znění platné a účinné ke dni uzavření této Smlouvy tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy. Nový Domovní řád či změna nebo doplnění stávajícího Domovního řádu bude Pronajímatelem provedena písemně a doručena Nájemci. Okamžikem doručení nového Domovního řádu, případně změny či doplnění stávajícího Domovního řádu Nájemci se nový Domovní řád či změna nebo doplnění stávajícího Domovního řádu stává součástí této Smlouvy. V případě rozporů mezi jakýmkoli ujednáním nájemní Smlouvy a ustanovením Domovního řádu se aplikuje ujednání této Smlouvy a ustanovení Domovního řádu, který je v rozporu s jakýmkoli ujednáním nájemní Smlouvy se nepoužije.
17. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech přičemž každá strana obdrží po dvou vyhotoveních.
18. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:

Příloha č. 1: Plánek Parkovacích stání

Příloha č. 2: Domovní řád

V Praze, dne .....

V Praze, dne .....

---

Jiří Tošek  
jednatel  
**Kateřinská Office Building s.r.o.**

---

Mgr. Martin Gillar  
předseda představenstva  
**Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost**

---

Ing. Ladislav Urbánek  
místopředseda představenstva  
**Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost**