

## Smlouva o nájmu

/uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník („NOZ“)/

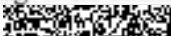
### Erste Group Immorent ČR s.r.o.


se sídlem: Praha 4, Budějovická 1518/13a, PSČ 140 00

IČ: 25118749, DIČ: CZ25118749,

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 51256

jednající Ing. Tomášem Velemínským a Ing. Jiřím Richterem, jednatelem,

bankovní spojení (nájemné a jistota): č.ú. 

bankovní spojení (služby): č.ú. 

(dále jen **pronajímatel**)

a

### Česká republika - Krajské ředitelství policie hlavního města Prahy

sídlo: Kongresová 2, 140 21 Praha 4 - Nusle


IČ: 75151472

DIČ: CZ75151472

zastoupená: plk. Ing. Pavlem Dombrovským, náměstkem ředitele krajského ředitelství policie hl.m. Prahy pro ekonomiku

kontaktní adresa: Krajské ředitelství policie hl.m.Prahy, poštovní příhrádka 122, 110 01 Praha 1

bankovní spojení: ČNB Praha 8, pobočka 701

číslo účtu: 

(dále jen **nájemce**)

(pronajímatel a nájemce dále společně jen **smluvní strany** nebo samostatně jen **smluvní strana**)

### I. Úvodní ustanovení

Nájemce a pronajímatel se společně dohodli na uzavření této smlouvy o nájmu prostor (dále jen **smlouva**), na jejímž základě pronajímatel přenechává nájemci do nájmu a užívání prostory specifikované v čl. II. této smlouvy a nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné, to vše za podmínek v této smlouvě níže stanovených.

### II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem **pozemku parc. č. 2160/129** o výměře 4327 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je **budova č.p. 1985, objekt občanské vybavenosti (OC LUKA LUŽINY)**, vše v katastrálním území Stodůlky, obec Praha, část obce Stodůlky, zapsáno na LV 2029, v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**nemovitost**“).
2. Předmětem nájmu jsou prostory situované ve 1. nadzemním podlaží a třetím nadzemním podlaží nemovitosti o celkové výměře **743,46 m<sup>2</sup>** (dále jen **předmět nájmu**). Z toho výměra kanceláří činí 292,37 m<sup>2</sup>, sklady, dílny a garáže činí 186,76 m<sup>2</sup> a příslušenství činí 264,33 m<sup>2</sup>. Výměra nebytových prostor v prvním nadzemním podlaží činí celkem 80,63 m<sup>2</sup> a ve třetím nadzemním podlaží činí celkem 662,83 m<sup>2</sup>. Nájemce je oprávněn v souvislosti s užíváním předmětných nebytových prostor užívat nákladní výtah č. 05-A2-264 v budově, který je určen pro zásobování nájemce.
3. Plánek předmětu nájmu tvoří **přílohu č. 2** této smlouvy.

### III. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu nájemcem prostor pro kanceláře, sklady, dílny a garáže k plnění úkolů policie.
2. Smluvní strany prohlašují, že předmět nájmu je způsobilý k užívání způsobem specifikovaným v předchozím odstavci.
3. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Užívání předmětu nájmu nájemcem v rozporu s účelem nájmu bez tohoto souhlasu je důvodem





pro výpověď této smlouvy ze strany pronajímatele. V takovém případě je výpovědní lhůta 1 měsíc (její běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena).

#### IV. Nájemné, jeho výše, splatnost a způsob platby

1. Výše měsíčního nájemného za užívání předmětu nájmu je stanovena dohodou smluvních stran a činí měsíčně **113.358,- Kč (slovy: stotřinácttisícitřístapadesátosm korun českých)**. Smluvní strany berou na vědomí, že dle ust. § 56 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, je tento nájem osvobozen od DPH
2. **Nájemné za období od 1.9.2014 do podpisu smlouvy je splatné do 14ti dnů od podpisu této smlouvy. Datum uskutečnění zdanitelného plnění za období od 1. září 2014 až do podpisu této smlouvy je den podpisu smlouvy. V ostatních případech je** nájemné splatné v tuzemské měně na účet pronajímatele, vždy nejpozději do 15. dne příslušného měsíce. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je 1. kalendářní den měsíce, na který se nájemné platí. Faktura-daňový doklad bude nájemci zasílána na jeho adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na takovou adresu, kterou nájemce pronajímateli písemně sdělí. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví faktury-daňového dokladu. Nájemné i veškeré další platby budou nájemcem hrazeny bez požádání, v přesné výši bez možnosti jednostranného započtení pohledávek, slev, srážek, odpočtů či jiných protinároků nájemcem.
3. Nájemce se s pronajímatelem dohodl, že nájemné může být pronajímatelem navýšeno dle tohoto ustanovení, a to každoročně vždy od 1.1. příslušného roku podle míry inflace, vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem za období právě uplynulého kalendářního roku; nebude-li tento index v budoucnu zveřejňován, použije se po dohodě s nájemcem jiný srovnatelný index zvolený pronajímatelem na základě jeho rozumného uvážení. Takto je pronajímatel oprávněn nájemné zvýšit pro daný kalendářní rok maximálně o 100% míry inflace. Pro účel této smlouvy je nejnižší možná hodnota inflace nula. Toto ujednání může být poprvé pronajímatelem uplatněno k 1.1.2015 dle míry inflace za rok 2014.
4. Výše uvedená úprava nájemného bude prováděna tak, že poté, co pronajímatel písemně oznámí formou doporučeného dopisu nájemci novou výši upraveného nájemného pro příslušný rok, doučtuje pronajímatel nájemci rozdíl mezi nájemným, které již bylo v průběhu daného kalendářního roku nájemci vyúčtováno a nájemným, které bude pronajímatelem účtováno od 1. ledna příslušného roku po jeho úpravě podle výše stanovených pravidel, a to za příslušné měsíce kalendářního roku, za které již bylo nájemné účtováno bez této úpravy. Částku odpovídající rozdílu je nájemce povinen uhradit do čtrnácti (14) dnů ode dne doručení faktury-daňového dokladu obsahujícího doučtování, které zašle pronajímatel nájemci na jeho adresu, uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na takovou adresu, kterou nájemce pronajímateli písemně sdělí. Další platba nájemného splatná po doručení oznámení nové výše nájemného bude nájemci účtována v nové výši po zvýšení ve smyslu předchozích ustanovení této smlouvy.
5. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nájemné v alikvótní výši za každý započatý měsíc trvání nájmu.

#### V. Služby spojené s nájmem

1. Nájemce je povinen hradit náklady na dodávky médií a služeb či jiných úhrad spojených s nájmem předmětu nájmu, a to zejména náklady na: dodávku vody (vodné), stočné, dodávku elektrické energie, dodávku tepla, teplé užitkové vody, podíl na stočném za svod srážkových vod, podíl na správě nemovitosti, úklidu, údržbě a opravách společných prostor a prostranství (nikoliv na investicích do společných prostor a prostranství), údržbě a opravách technických zařízení (nikoliv na investicích do technických zařízení), podíl na spotřebě elektrické energie ve společných prostorách.  
Pronajímatel zajišťuje a nájemce plně hradí po celou dobu nájmu náklady na revize všech zařízení a strojů, které užívá pro svůj provoz včetně revizí NN v předmětu nájmu, včetně nákladů na odstraňování případných závad. Nájemce je povinen na vlastní náklady a odpovědnost zajišťovat revize strojů a zařízení umístěných v předmětu nájmu ve svém vlastnictví.  
Nájemce se zavazuje, zejména, v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění a 254/2001 Sb., vodní zákon, v platném znění, na vlastní náklady a odpovědnost prokazatelně třídit a likvidovat veškerý odpad jím produkováný prostřednictvím odborných firem (včetně likvidace nefunkčních zářivkových trubíc).
2. Výše měsíční zálohy za dodávku médií a služeb je nájemci stanovena dle výpočtového listu, který tvoří **přílohu č. 3 této smlouvy. Úhrada zálohy za služby spojené s poskytováním nájmu za období od 1.9.2014 do podpisu této smlouvy je splatná do 14ti dnů od podpisu této smlouvy. Úhrada zálohy na služby spojené s poskytováním nájmu je splatná v tuzemské měně na účet pronajímatele spolu s nájemným. Splatnost je v ostatních případech do 15. dne příslušného měsíce dle konstantního i variabilního symbolu uvedeného na faktuře.**  
Tyto zálohy budou zúčtovány dle platných právních předpisů, na základě údajů příslušných měřidel, případně poměrem výměry předmětu nájmu k celkové pronajaté ploše nemovitosti, jedenkrát ročně v závislosti na





vyúčtování plateb za média a služby pronajímateli jejich dodavatelem či poskytovatelem. Podíl na nákladech na služby spojené s nájmem bude činit vždy maximálně 10% z celkových nákladů. Toto omezení se nevztahuje na služby měřené vlastními měřidly pro předmět nájmu.

V případě ukončení nájmu je pronajímatel oprávněn provést zúčtování měsíčních záloh za služby ke dni ukončení nájemní smlouvy na základě skutečností známých nebo rozumně předpokládaných, zejména vzhledem k charakteru činnosti nájemce, výši předchozích plateb za služby apod. Nájemce je oprávněn vznést námitky proti výši vyúčtování záloh za dodávku médií a služeb ve lhůtě dvacet jedna (21) dnů od doručení tohoto vyúčtování nájemci. Na pozdější námitky nebude pronajímatel brát zřetel a nájemce je s tímto srozuměn.

Pronajímatel je oprávněn v případě zvýšení cen za dodávky médií a služeb navýšit zálohy uváděné ve výpočtovém listu. Oprávněnost tohoto navýšení je pronajímatel na žádost nájemce povinen prokázat.

3. Nájemce se zavazuje uhradit případné nedoplatky za služby poskytované v souvislosti s nájmem v době jeho trvání, i když k jejich vyúčtování dojde až po skončení nájmu.
4. Nájemce není oprávněn vznášet vůči pronajímateli jakékoliv nároky z titulu dočasných krátkodobých výpadků elektrického proudu, telefonu, vedení, přívodu vody apod., které nebyly způsobeny pronajímatelem.
5. Nájemce je oprávněn po předchozím souhlasu pronajímatele v případě potřeby zvýšení nebo snížení odběru elektrické energie navýšit nebo snížit hodnotu hlavního jističe předmětu nájmu a elektrické energie v souladu s právními předpisy, nájemce je v takovém případě povinen uhradit poplatek za změnu hodnoty či výkonu hlavního jističe dodavateli elektrické energie. Pronajímatel se v případě potřeby zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost. Ustanovení článku VIII. odst. 1. není touto úpravou dotčeno.
6. V případě, že spotřeba elektrické energie v předmět nájmu je měřena samostatným fakturačním elektroměrem, je nájemce povinen tento elektroměr přihlásit u svého provozovatele přenosové/distribuční soustavy elektrické energie na své jméno. V případě, že nájemce nemá svého provozovatele přenosové/distribuční soustavy, je povinen přihlásit tento elektroměr u provozovatele přenosové/distribuční soustavy pronajímatele. Případná změna provozovatele přenosové/distribuční soustavy v průběhu nájmu ze strany nájemce je možná, nicméně nájemce je povinen o tomto písemně informovat pronajímatele nejpozději deset (10) dní před provedením zamýšlené změny. V případě, že je předmět nájmu napojen na velkoodběr, je nájemce povinen hradit spotřebu elektrické energie dle přiděleného podružného měření včetně poměrné části všech záloh spojených s dodávkou elektřiny do nemovitosti. Nejpozději do třech (3) pracovních dní po skončení nájmu je nájemce povinen ukončit u příslušného provozovatele přenosové/distribuční soustavy smlouvu na odběr elektrické energie, případně ji ve spolupráci s pověřeným pracovníkem pronajímatele, resp. správcem nemovitosti převést na pronajímatele nebo na jiný subjekt, určený pronajímatelem.
7. Úklid předmětu nájmu, včetně prostor před předmětem nájmu, tzn. jeho bezprostředním okolí a prostor rampy, si zajišťuje nájemce na vlastní náklady.
8. Náklady provozního charakteru, které jsou nad rámec běžných provozních nákladů společných ostatním nájemcům, budou vyúčtovány konkrétnímu nájemci v rámci vyúčtování měsíčních záloh. Náklady nad rámec běžných provozních nákladů jsou zejména náklady na služby, úpravy či opravy zajišťované či poskytované pronajímatelem, které nemohou být vyřešeny za podmínek obvyklých pro ostatní nájemce (např. zvýšené náklady na služby, úpravy či opravy provedené mimo rámec běžné otevírací doby jako je údržba a vývoz lapačů tuku provozovatele restauračních nebo jiných gastro provozů).

## VI. Doba nájmu

Nájem dle této Smlouvy se uzavírá na **dobu určitou**, začíná 01.09.2014 (dále jen „**Den začátku nájmu**“) a končí 31.8.2019 s právem opce nájemce na další pětileté období a to za stejných obchodních podmínek, uvedených v této smlouvě. Toto právo je povinen nájemce u pronajímatele uplatnit nejvíce 1x, a to nejpozději 6 měsíců před uplynutím původní doby nájmu, jinak toto právo nájemce zaniká.

Smluvní strany ujednávají a činí nesporným, že v období od 1. 9. 2014 do podpisu této smlouvy smluvní strany postupovaly na základě ústní dohody, jejíž podmínky zcela odpovídají této písemné smlouvě. Ústní dohoda je touto smlouvou nahrazena.

## VII. Odevzdání předmětu nájmu a jeho údržba

1. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu ve stavu dle ustanovení článku III. odst. 2. Smlouvy v Den začátku nájmu. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že je se stavem předmětu obeznámen. **O stavu předmětu nájmu sepíše smluvní strany předávací protokol.**
2. Nájemce bude zajišťovat běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu včetně jeho příslušenství a přístupu do částky Kč 5.000,- Kč, a to na své náklady a s péčí řádného hospodáře. Na malířských a natěračských pracích pronajímatel nepodílí, zajišťuje si je a v plné výši hradí vždy nájemce.





3. Pronajímatel opraví na výzvu nájemce na své náklady vadu předmětu nájmu, která brání nebo podstatně ztěžuje jeho užívání, pokud takovou vadu prokazatelně nezavinil nájemce nebo jeho zákazník či smluvní partner. V opačném případě jde oprava k tíži nájemce a nájemce je povinen tuto opravu bezodkladně zajistit.
4. Nájemce je povinen neprodleně ohlásit pronajímateli každou vadu předmětu nájmu, která brání nebo podstatně ztěžuje jeho užívání.
5. Společné prostory (včetně prostor na nákladní rampě) je nájemce oprávněn užívat pouze k účelu, k jakému se tyto prostory obvykle užívají.
6. Nájemce je uživatelem nákladního výtahu č. 05-A2-264 umístěného v pronajatých prostorách. Za užívání a servis výtahu se strany domluvily na úhradě částky ve výši 1.600,- Kč/měsíčně. Tato platba je uvedena ve výpočtovém listu. Výtah bude nájemce obsluhovat jen odborně způsobilou osobou.

### **VIII. Stavební a jiné úpravy předmětu nájmu**

1. Nájemce **není oprávněn** k jakékoli stavební nebo jiné úpravě předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele včetně prací na vyhrazených technických zařízeních (např. rozvody elektrické energie, zdvihací zařízení, tlakové nádoby apod.). Pronajímatel je v tomto písemném souhlasu oprávněn stanovit jaká úprava předmětu nájmu a za jakých podmínek může být nájemcem provedena a nebude-li pronajímatelem určeno jinak, platí, že nájemce bude po skončení nájmu povinen uvést předmět nájmu do původního stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Nájemce je povinen doložit pronajímateli do 30 dní po provedení povolených úprav hodnotu úprav, které jsou způsobilé tvořit technické zhodnocení dle § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, v platném znění (např. dodáním kopií nabyvacích titulů, faktur, daňových dokladů, příslušných smluv o dílo). Nájemce není v žádném případě oprávněn odepisovat technické zhodnocení bez předchozího souhlasu pronajímatele, který se zavazuje, že vydání takového souhlasu bez vážných důvodů neodmítne.
2. Nedohodnou-li se písemně smluvní strany jinak, každou stavební nebo jinou úpravu předmětu nájmu provede nájemce na vlastní odpovědnost a na vlastní náklady a je povinen ji po skončení nájmu odstranit.
3. Nájemce je oprávněn umístit na vstupní dveře vedoucí do předmětu nájmu, popřípadě nad ně nebo vedle nich, své identifikační označení. Pronajímatel si vyhrazuje souhlas s velikostí, provedením a umístěním označení, podobných znamení či návěstí. Nájemce je přitom povinen zajistit povolení, je-li ho k umístění označení třeba. Při skončení nájmu je nájemce povinen shora uvedené označení na své náklady odstranit a využití místo uvést do původního stavu.
4. Pronajímatel má právo přístupu do předmětu nájmu za účelem kontroly jeho řádného užívání a provádění oprav v přítomnosti zástupce nájemce.
5. Nájemce se zavazuje, že provádění drobných oprav, úprav či údržby předmětu nájmu bude realizovat pouze prostřednictvím odborně kvalifikovaných osob.
6. Vznikne-li v předmětu nájmu potřeba větších oprav či úprav, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu o této skutečnosti informovat pronajímatele a umožnit mu po předchozí dohodě provedení těchto oprav. Porušení této povinnosti má za následek vznik odpovědnosti nájemce za případně vzniklé škody. Pokud je potřeba úprav vyvolána zájmem nájemce, je nájemce povinen předložit znalecký posudek z oboru stavebnictví, odvětví statika a dynamika staveb.

### **IX. Pojištění a ostraha**

1. Nájemce zajišťuje ostrahu a pojištění veškerého svého zařízení a jiných movitých věcí, včetně technologií a zásob v předmětu nájmu umístěných. Pronajímatel neodpovídá za ostrahu předmětu nájmu. Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost je pojištěna proti živelním pohromám a požáru.
2. Pokud v předmětu nájmu způsobí škodu zákazník nájemce či jiná osoba pověřená nájemcem, bude za škody způsobené takovou osobou odpovědný nájemce.

### **X. Ostatní práva a povinnosti**

1. Nájemce se zavazuje dodržovat právní, provozní a technické předpisy upravující užívání předmětu nájmu.
2. Nájemce odpovídá za bezpečnost svých zaměstnanců a osob, zdržujících se v předmětu nájmu, a za zajištění požární ochrany v předmětu nájmu. Zejména je povinen zpracovat (a udržovat v souladu se skutečným stavem) předepsanou dokumentaci požární ochrany.
3. Zaměstnanci pronajímatele nebo jím pověřené osoby, kteří jsou pověřeni zajišťováním resp. organizací bezpečnosti a požární ochrany mají právo kontroly dodržování bezpečnostních a požárních předpisů ve všech prostorech užívaných nájemcem a nájemce je povinen tuto kontrolu pronajímateli umožnit. Zjištěné nedostatky je povinen odstraňovat.





4. Nájemce je povinen počínat si v předmětu nájmu tak, aby nezavdal svým jednáním příčinu ke vzniku požáru nebo jiné škodní události.
5. Nájemce je povinen obstarávat a zabezpečovat ve stanoveném množství a druzích hasicí přístroje a jiné věcné prostředky požární ochrany v předmětu nájmu a tyto přístroje udržovat v souladu s předpisy o požární ochraně na vlastní náklady. Nájemce je povinen udržovat volné únikové cesty z předmětu nájmu, volný přístup k nouzovým východům v předmětu nájmu a k rozvodným zařízením elektrické energie, k uzávěrům vody a plynu v předmětu nájmu.
6. Porušení závazků nájemce stanovených v ustanoveních odst. 1. až 5. tohoto článku zakládá právo pronajímatele tuto smlouvu vypovědět s výpovědní lhůtou jeden měsíc (běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena). Podmínkou výpovědi smlouvy dle předchozí věty je to, že pronajímatel po zjištění porušení výše uvedených závazků písemně vyzve nájemce k odstranění těchto závad v pronajímatelem určené dodatečné lhůtě k odstranění výše zmíněných nedostatků a nájemce uvedené nedostatky v jemu pronajímatelem stanovené lhůtě neodstraní.
7. Nájemce je povinen bezodkladně oznamovat pronajímateli každý požár, který v předmětu nájmu či jinde v budově vznikl, a to i tehdy, byl-li zlikvidován bez pomoci dalších osob.
8. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl seznámen s protipožárním zabezpečením pronajímatele, s umístěním hlavních uzávěrů médií, s druhy hasicího zařízení umístěných ve společných prostorech nemovitosti a dalšími potřebnými údaji týkajícími se požární ochrany a bezpečnosti práce. Nájemce je povinen u svých zaměstnanců provádět školení o požární ochraně a bezpečnosti práce.
9. V případě rozbití jakýchkoliv skel (včetně výplní dveří), na nich nalepených čidel elektrické zabezpečovací signalizace, které funkčně souvisejí s předmětem nájmu (popř. jiného souvisejícího poškození, zejména, poškození okenního či dveřního rámu), je nájemce povinen zabezpečit jejich opravu (popř. výměnu) vždy na vlastní náklady (výše uvedené se netýká případů vloupání).
10. Případné sankce uložené pronajímateli kontrolními orgány z důvodu porušení povinností uvedených v této smlouvě nájemcem, je pronajímatel oprávněn nájemci předepsat k úhradě a nájemce je povinen bez zbytečného odkladu výše zmíněné úhrady pronajímateli uhradit.
11. Nájemce je povinen zajistit v souladu s platnou legislativou na své náklady odchyt, likvidaci či jinou formu odstranění nežádoucích zvířat (např. koček, myší, ptáků, hmyzu), které se v předmětu nájmu vyskytly nezávisle na vůli nájemce.
12. Nájemce byl seznámen s tím, že investice do nemovitosti může být refinancována formou leasingu nemovitostí. Pro případ, že by pronajímatelem určený investor (dále jen „investor“) financoval koupi nemovitosti formou leasingu nemovitostí, zavazuje se nájemce do čtrnácti dnů od doručení výzvy investora uzavřít podnájemní smlouvu ohledně předmětu nájmu tak, jak je vymezen v této nájemní smlouvě, a to s účinností od dne, ve kterém nastanou právní účinky vkladu vlastnického práva k nemovitosti ve prospěch investora („den převodu“). Výše uvedená podnájemní smlouva bude v podstatných náležitostech shodná s touto nájemní smlouvou ke dni jejího ukončení (tj. ustanovení ohledně předmětu nájmu, výše nájmu, inflační doložka, výše záloh na služby, rozsah služeb dodávaných společně s nájmem, účel nájmu, doba, na kterou se bude smlouva uzavírat, bude doba určitá s trváním nájmu do skončení doby nájmu dle této smlouvy. Výzvu investora je možno uskutečnit nejdříve dva kalendářní měsíce před plánovaným dnem převodu a nejpozději do třech kalendářních měsíců od skutečného dne převodu.
13. Provozuje-li nájemce kamerový systém nebo jiné podobné zařízení je povinen splnit své zákonné povinnosti dle zákona na ochranu osobních údajů a na žádost pronajímatele jejich splnění hodnověrně prokázat.

## **XI. Podnájem**

1. Nájemce není oprávněn poskytnout třetí osobě možnost užívat předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani podnájemní smlouvou ani žádným jiným způsobem. V každém případě porušení tohoto ustanovení je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši odpovídající šestinásobku aktuálního měsíčního nájmu a rovněž vydat pronajímateli na jeho úkor získané bezdůvodné obohacení.





## XII. Skončení nájmu

1. Nájem založený touto smlouvou je možné ukončit z jakéhokoli důvodu písemnou dohodou smluvních stran ke dni v dohodě sjednaném.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájem založený touto smlouvou může být jednostranně ukončen (vyjma případů uvedených v této smlouvě) **jen** dle níže uvedených ustanovení (příčemž běh výpovědní doby počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena):
  - a. **Pronajímatel** může vypovědět nájem na dobu určitou dle této smlouvy s jednoměsíční výpovědní dobou, pokud je nájemce opožděn s jakoukoliv platbou dle této smlouvy o více jak 1 měsíc. Pronajímatel se zavazuje, před uplatněním výpovědi z uvedeného důvodu bude nájemce o prodlení písemně informovat, a to e-mailem a doporučenou poštou a poskytne mu přiměřenou lhůtu na provedení nápravy.
  - b. **Pronajímatel** může písemně vypovědět nájem na dobu určitou s tříměsíční výpovědní dobou před uplynutím sjednané doby nájmu, jestliže:
    - i. nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou; a/nebo
    - ii. nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek; a/nebo
    - iii. bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu; a/nebo
    - iv. nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele; a/nebo
    - v. nájemce provede změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele a zároveň nájemce neuvede v přiměřené lhůtě na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu; a/nebo
    - vi. nájemce hrubě porušuje jiné než výše uvedené povinnosti vůči pronajímateli stanovené touto smlouvou a/nebo NOZ a s takovým porušováním povinností nepřestane ani po doručení upozornění, resp. po uplynutí přiměřené lhůty k nápravě stanovené v takovém upozornění.
  - c. *(prázdné)*
  - d. **Nájemce** může písemně vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou nájem na dobu určitou před uplynutím sjednané doby nájmu, jestliže:
    - i. předmět nájmu přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor do tří měsíců od nastalé události; a/nebo
    - ii. pronajímatel hrubě porušuje alespoň jednu z následujících povinností: 1) odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat, 2) zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno, a 3) umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem, a nedojde-li k nápravě ani po uplynutí přiměřené lhůty k nápravě stanovené nájemcem v písemném upozornění, přičemž taková lhůta k nápravě nesmí být kratší než 10 pracovních dní.
  - e. **Nájemce** může písemně vypovědět s šestiměsíční výpovědní dobou nájem na dobu určitou před uplynutím sjednané doby nájmu, jestliže:
    - i. z organizačních důvodů na straně nájemce dojde ke změně dislokačních potřeb v předmětu nájmu umístěného útvaru nájemce
3. Pokud nájemce porušuje jakoukoliv povinnost dle této smlouvy a s takovým porušováním nepřestane ani po uplynutí lhůty k nápravě stanovené pronajímatelem v písemném upozornění, je pronajímatel oprávněn (mimo jiných oprávnění plynoucích z této smlouvy) zastavit poskytování jakýchkoli služeb a médií uvedených v čl. V. odst. 1 této smlouvy.
4. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený a uvedený do stavu, v jakém jej od pronajímatele převzal v den vzniku nájmu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, způsobeném řádným užíváním, jej odevzdat pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu, nedohodnou-li se písemně smluvní strany jinak.
5. Od prvního dne po skončení nájmu se bude jakákoliv věc nájemce nebo třetí osoby v předmětu nájmu nacházet neoprávněně a odpovědnost za její poškození, zničení či ztrátu ponese nájemce.





6. Smluvní strany se s ohledem na odlišnou dohodu stran dohodly na vyloučení užití následujících ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a to sice §2305 až §2306 (umístění štítů, návěstí či podobných znamení). Pro vyloučení pochybností Strany výslovně vylučují užití ustanovení §2000 (výpověď), § 2223 (výpověď a odstupné), § 2230, § 2287 (výpověď pro změnu okolností), ustanovení § 2308 až § 2309 (výpovědní důvody) § 2310 (2) (výpovědní doba) a dále ustanovení § 2311, § 2314, § 2315 (námitky a náhrada za převzetí zákaznické základny) Občanského zákoníku.

### XIII. Sankční ujednání

1. Pro případ prodlení Nájemce s platbou úhrady za nájemné či služeb s nájmem spojených, je pronajímatel oprávněn vyúčtovat zákonný úrok z prodlení.
2. Pokud nájemce po skončení nájmu předmět nájmu nevyklidí a/nebo vyklizený předmět nájmu, uvedený do stavu v den vzniku nájmu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení způsobeném řádným užíváním, neodevzdá pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli na jeho žádost smluvní pokutu ve výši 1/10 aktuálního měsíčního nájemného za každý den prodlení. Tímto ustanovením není dotčen odst. 3 čl. XIII ani nárok pronajímatele na náhradu vzniklé škody v plné výši.

### XIV. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou **(2) stejnopisech**, z nichž každé smluvní straně náleží jeden (1) stejnopis.
2. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její **příloha č. 1 – plánek s vyznačením předmětu nájmu v nemovitosti, příloha č. 2 – výpočtový list, příloha č. 3 - návrh předávacího protokolu.**
3. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli jakékoliv změny v údajích uvedených v záhlaví této smlouvy.
4. Nájemce příp. jednající člen statutárního orgánu poskytuje tímto ke dni podpisu této Smlouvy svůj souhlas se zpracováváním svých osobních údajů ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění.
5. Pokud by byla a nebo se stala jednotlivá ustanovení této smlouvy neplatnými, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platné. Strany se zavazují uzavřít bez zbytečného odkladu dodatek, který bude nahrazovat neplatná ustanovení této smlouvy a bude sledovat účel zamýšlený stranami v neplatných ustanoveních.
6. Veškeré výzvy, sdělení nebo oznámení, které se týkají změny či ukončení této smlouvy a/nebo porušení jakéhokoli ustanovení této smlouvy, budou oznamovány doporučeným dopisem. Za doručenou se považuje také každá doporučená zásilka třetí den po jejím prokazatelném odeslání poštou nebo pomocí jiného držitele poštovní licence.
7. Další práva a povinnosti smluvních stran, které tato smlouva výslovně neupravuje, se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
8. Obě smluvní strany výslovně prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoli v omylu či tísní za nápadně nevýhodných podmínek, že si smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Praze dne :

14. 11. 2014

V Praze dne :

15 -11- 2014

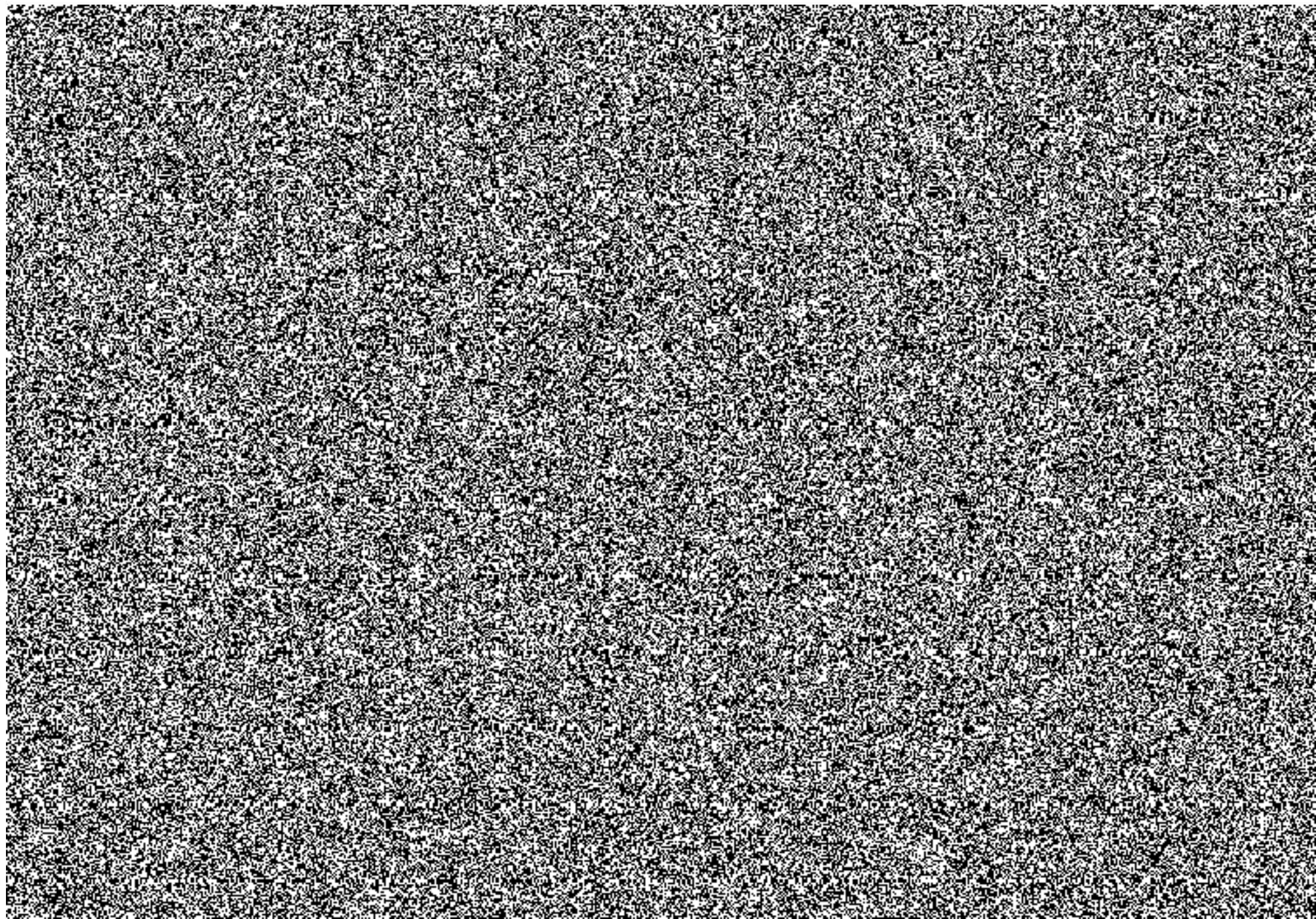
Za nájemce

Krajské ředitelství policie hlavního města Prahy

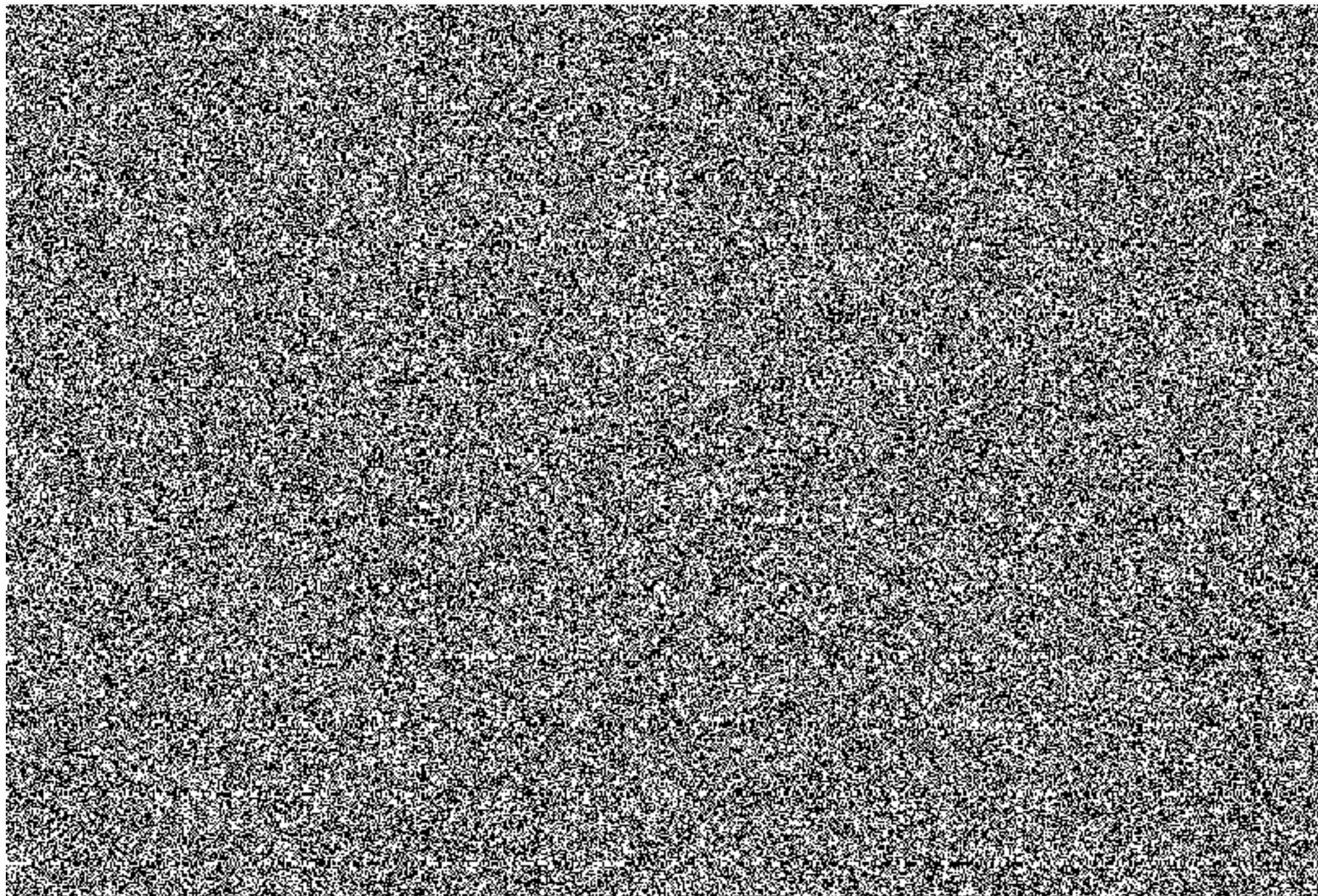
plk. In  
náměs  
hl.m.P

policie **ČESKÉ REPUBLIKY**  
KRAJSKÉ ŘEDITELSTVÍ POLICIE  
HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY  
1, poštovní příhradka 122  
+1+











**Erste Group Immorent ČR s.r.o.**

Praha 4, Budějovická 1518/13a, PSČ 140 00

**Příloha č. 2** k nájemní smlouvě:

|              |   |            |            |
|--------------|---|------------|------------|
| Nájemce:     | <b>Obvodní ředitelství policie Praha II</b> | IČ:        | 75151472   |
| Objekt:      | OC Luka, Mukařovského 1985, Praha 13        | DIČ:       | CZ75151472 |
| Platnost od: | 1.9.2014                                    | Kalkulace: | měsíční    |
|              |   | Plocha:    |            |

**Výpočtový list**

Zálohy za dodávku médií a služeb:

|  | Daň základ 0% | Daň základ 15%   | DHP sazba 15%   | Daň základ 21%   | DPH sazba 21%   | Celkem v CZK     |
|--|---------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
| Elektrická energie (nebytové prostory) |               |                  |                 |                  |                 |                  |
| Elektrická energie (společné prostory) |               |                  |                 |                  |                 |                  |
| Vodné a stočné                         |               |                  |                 |                  |                 |                  |
| Srážky                                 |               |                  |                 |                  |                 |                  |
| Teplo a TUV                            |               |                  |                 |                  |                 |                  |
| Správa nemovitosti                     |               |                  |                 |                  |                 |                  |
| ostraha BOZP                           |               |                  |                 |                  |                 |                  |
| úklid                                  |               |                  |                 |                  |                 |                  |
| Výtah                                  |               |                  |                 |                  |                 |                  |
| Opravy, údržba, revize                 |               |                  |                 |                  |                 |                  |
| Odvoz odpadu                           |               |                  |                 |                  |                 |                  |
| pojištění                              |               |                  |                 |                  |                 |                  |
| daň z nemovitosti                      |               |                  |                 |                  |                 |                  |
| <b>Celkem v CZK</b>                    | <b>0,00</b>   | <b>23 300,00</b> | <b>3 495,00</b> | <b>14 550,00</b> | <b>3 055,50</b> | <b>44 400,50</b> |

Servisní poplatky: služby spojené s nájmem specifikovány článkem V. odst.1. nájemní smlouvy

**Poznámka:** spotřeba elektrické energie nájemních prostor je měřena na základě podružného měření.Zpracoval: Igor Gacek  
Dne: 19.8.2014

Za pronajímatele:

Za nájemce:



# Předávací protokol

