

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany

**1. AMA Kačerov s.r.o.**

se sídlem Praha 4, Čerčanská 2053/18, PSČ 140 00, Česká republika

IČ: 27581209

zapsaná v obch. rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 115139

zastoupená [REDAKCE] jednatelem společnosti,  
(dále jen „Pronajímatel“) na straně jedné

a

**2. Ředitelství silnic a dálnic ČR, státní příspěvková organizace**

se sídlem Praha 4, Na Pankráci 546/56, PSČ 145 05, Česká republika

IČ: 65993390

jednající [REDAKCE], ředitelem ekonomického úseku

(dále jen „Nájemce“) na straně druhé

tuto

## **SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR PRO KONTROLY**

### **I.**

#### **Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel je vlastníkem kancelářské budovy na adrese Čerčanská 2053/18, Praha 4, známé jako administrativní část "Objektu Kačerov", který je umístěn na pozemku parc. č. 2172/7, katastrální území Krč, obec Praha (dále jen „Budova“). Kopie odpovídajícího výpisu z katastru nemovitostí tvoří Přílohu 1 této Smlouvy.

2. Budova je součástí Objektu Kačerov zvaného („Centrum“) sestávajícího se z administrativní části - „Budovy“, která je vystavěna na pozemku parc. č. 2172/7, katastrální území Krč, obec Praha, a sousedícího residenčního objektu, který je vystavěn na pozemku parc. č. 2172/6, katastrální území Krč, obec Praha.

3. Stavba Centra byla povolena stavebním povolením č.j. P4/128896/06/OST/VAS/5693 vydaným odborem výstavby Městské části Praha 4 dne 12.1.2007 (v právní moci ode dne 28.2.2007).

4. Užívání Budovy bylo povoleno kolaudačním souhlasem č.j. P4/106094/09/OST/VAS/2397 ze dne 4. 9. 2009 (v právní moci od téhož dne) vydaným odborem výstavby Městské části Praha 4.

5. Za podmínek a ustanovení této Smlouvy tímto Pronajímatel pronajímá Nájemci a Nájemce si od Pronajímatele pronajímá:

Nebytové prostory o celkové výměře **26,56 m<sup>2</sup>** (kancelářské prostory č. 114, část chodby č. 103 a podíl na společných částech) nacházející se v 1. nadzemním podlaží Budovy tak, jak jsou zakresleny na plánu připojeném k této Smlouvě jako Příloha 2, které budou využity jako kanceláře („Kancelářské prostory“), dále jen „Pronajímané prostory“ nebo „Předmět nájmu“.

Strany této smlouvy potvrzují, že Pronajímané prostory byly Pronajímatelem předány a Nájemcem převzaty před uzavřením této Smlouvy. Kopie vyhotoveného předávacího protokolu ohledně Pronajímaných prostor tvoří Přílohu 3 této Smlouvy.

6. Nájemce výslovně prohlašuje, že v Pronajímaných prostorech nebude vykonávat jinou činnost než kancelářskou a administrativní činnost v souladu s předmětem své činnosti, která vyplývá ze Zřizovací listiny. Kopie Zřizovací listiny tvoří Přílohu 5 této Smlouvy. Nájemce je oprávněn užívat Parkovací místa pouze k parkování osobních služebních vozidel, vozidel obchodních partnerů a vozidel zaměstnanců. Jakákoliv změna účelu užívání či činností vykonávaných Nájemcem v Pronajímaných prostorách vyžaduje předchozí písemný souhlas Pronajímatele.

## II.

### Doba trvání nájmu

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu **od 14.9.2018 do 31.8.2020** s výpovědní lhůtou 3 měsíce. Smlouvu lze prodloužit po dohodě smluvních stran na základě jejího dodatku. Dle ustanovení § 2230 odst. (2) zák. č. 89/2012 Sb. si smluvní strany dohodly, že ustanovení § 2230 odst. (1) téhož zákona se na tento smluvní vztah nepoužije.

2. Nájemní vztah dle této smlouvy končí:

- a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nedohodnou-li se smluvní strany jinak,
- b) dohodou smluvních stran,
- c) odstoupením Nájemce od smlouvy, jestliže Pronajímatel hrubým způsobem porušuje tuto smlouvu, zejména tím, že Nájemce nemůže Předmět nájmu užívat k účelu dle této smlouvy.
- d) odstoupením Pronajímatele od smlouvy, jestliže Nájemce hrubým způsobem porušuje tuto smlouvu, zejména jestliže je nájemce v prodlení s platbou nájemného delším než jeden měsíc od písemného upozornění Pronajímatelem na porušení této povinnosti.
- e) výpovědí z jakéhokoli důvodu, nebo bez udání důvodu

3. Při skončení nájmu je Nájemce povinen Předmět nájmu vyklidit nejpozději ke dni ukončení nájmu a předat jej Pronajímateli minimálně ve stavu, v jakém ho převzal, přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Toto ustanovení je možné změnit pouze písemnou dohodou účastníků této smlouvy.

4. O předání Předmětu nájmu Pronajímateli po skončení nájmu bude vyhotoven písemný protokol.

### **III.**

#### **Práva a povinnosti Nájemce**

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a způsobem uvedeným v této smlouvě s péčí řádného hospodáře.
2. Nájemce má po dobu trvání této smlouvy právo časově neomezeného vstupu do objektu a do pronajatých prostor. Toto právo se vztahuje též na pracovníky, spolupracovníky či obchodní partnery nájemce. Nájemce se však zavazuje, že nebude vstupovat bez povolení do ostatních prostor v objektu Pronajímatele.
3. Nájemce se zavazuje dodržovat v okolí nebytového prostoru a celého objektu pořádek a vyvarovat se jeho narušování.
4. Nájemce je oprávněn umístit po předchozím souhlasu Pronajímatele na vhodném místě orientační poutač či tabuli. Za dodržení platných předpisů, upravujících používání firemních poutačů, odpovídá nájemce. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci umístit u vstupu do objektu označení jeho firmy.
5. Nájemce není oprávněn přenechat pronajatý nebytový prostor bez souhlasu Pronajímatele do podnájmu třetí osobě, stejně tak není oprávněn zcela nebo zčásti převést nebo postoupit žádná ze svých práv a povinností (dále jen „Převod“). Převod, resp. porušení tohoto ustanovení je důvodem k okamžitému odstoupení od smlouvy ze strany Pronajímatele.

### **IV.**

#### **Práva a povinnosti Pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen po dobu trvání nájemního vztahu zajistit Nájemci podmínky pro nerušené užívání Předmětu nájmu, zejména zajistit volný a nerušený přístup jak osob, tak dopravní obsluhy Nájemce a obchodních partnerů Nájemce k Předmětu nájmu.
  2. Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém k účelu dle této smlouvy.
  3. Pronajímatel se zavazuje sdělit Nájemci nejméně 20 dnů předem nutnost větších řádných oprav, při nichž by bylo zasaženo do činnosti Nájemce.
  4. V případě dodávky elektrické energie a plynu bude Nájemce hradit tyto náklady Pronajímateli ve výši určené dle celkového množství odebrané energie podlaží, rozpočtené dle poměru celkové pronajimatelné plochy podlaží, ku výměře předmětu nájmu.
- V případě dodávky vody a tepla bude Nájemce hradit tyto náklady Pronajímateli ve výši určené

dle celkového množství odebrané vody a tepla rozpočtené dle poměru celkové pronajimatelné plochy ku výměře předmětu nájmu.

Skutečné náklady na poskytnuté služby je Pronajímatel povinen, po skončení příslušného období na základě podkladů příslušných dodavatelů služeb, Nájemci vyúčtovat.

## V. Cena nájmu

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném za užívání předmětu nájmu dle čl. I, odst. 5 této smlouvy (pronajímaná plocha 26,56 m<sup>2</sup>) ve výši **9 296,- Kč/měs.** bez příslušné sazby DPH (slovy: devět tisíc dvě stě devadesát šest korun českých za měsíc).

2. Výše nájemného byla stanovena dohodou, pod úrovní obvyklé ceny nájemného administrativních prostor stanovené znaleckým posudkem č. 1221-33/13 zpracovaným Ing. Jiřím Barhoněm v listopadu 2013.

3. Byla dohodnuta paušální částka za služby (úklid, provoz, údržba a servis všech zařízení sloužících k chodu administrativní budovy apod.), jejichž poskytování je spojeno s nájmem administrativních prostor, ve výši 632,- Kč za měsíc bez příslušné sazby DPH (slovy: šest set třicet dva korun českých).

Úhrada nájemného a úhrada za služby v celkové výši 9 928 Kč/měs. bez příslušné sazby DPH bude hrazena na účet č. 217563461/0600 vedený u MONETA Money Bank a.s.

4. Záloha na úhradu energií (elektřina, plyn, teplo a voda) byla stanovena ve výši **2 151,- Kč/měs.** bez příslušné sazby DPH (výpočet viz. příloha 6). Skutečné náklady na tyto poskytnuté služby je pronajímatel povinen nájemci každý rok vyúčtovat po skončení příslušného zúčtovacího období na základě podkladů příslušných dodavatelů služeb a energií.

Záloha na úhradu energií bude hrazena na účet č. 217563701/0600 na účet vedený u MONETA Money Bank a.s.

5. Celková výše platby (nájemné, paušální částka za služby, zálohy za energie) činí 12.079,- Kč měsíčně, za kalendářní rok 144.948,- Kč. K této ceně bude připočteno DPH dle platných právních předpisů. Výše uvedená platba se začne hradit ode dne účinnosti této smlouvy.

6. Nájemce je povinen platit výše stanovené částky uvedené pod body 1, 3, 4 tohoto článku v pravidelných měsíčních splátkách tak, aby příslušná částka byla připsána na účet Pronajímatele nejpozději poslední pracovní den před počátkem kalendářního měsíce, za který se měsíční nájemné platí. Pronajímatel doručí na adresu sídla Nájemce odpovídající fakturu týkající se měsíčního nájemného se zálohami za služby vždy nejméně deset dnů přede dnem splatnosti. Za první měsíc doby nájmu Nájemce zaplatí nájemné do 7 dnů ode dne uzavření této Smlouvy a

Pronajímatel doručí na adresu sídla Nájemce odpovídající fakturu okamžitě po uzavření této Smlouvy.

6. V případě prodlení s jakoukoliv úhradou dle této Smlouvy je Nájemce povinen platit Pronajímateli úrok z prodlení z dlužné částky v zákonné výši, tj. v současné době ve výši odpovídající ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou, zvýšené o osm procentních bodů, v souladu s ustanovením § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku.

7. Nájemce uhradí do 5 dnů od podpisu této smlouvy pronajímateli částku ve výši **18 592,- Kč** + příslušná sazba DPH dle platných právních předpisů (dále jen "Hotovostní jistota"). Hotovostní jistota ve výši dvou nájmu bude pak na účtu Pronajímatele po celou dobu nájmu jako zajištění Nájemcova plnění všech povinností vyplývajících z této Smlouvy. V případě, že Nájemce kdykoliv v průběhu doby nájmu neprovede platbu splatnou podle této Smlouvy, a nesplní-li tyto své povinnosti ani do 10 dnů po doručení písemné výzvy Pronajímatele, může Pronajímatel podle svého uvážení čerpat celou dlužnou částku z Hotovostní jistoty. Po ukončení této Smlouvy a uspokojení všech závazků Nájemce spojených s nájmem dle této Smlouvy vrátí Pronajímatel hotovostní jistotu zpět Nájemci, a to převodem na jeho účet včetně užitků s jistinou spojených, a to nejpozději do 30 dnů ode dne ukončení této smlouvy.

8. Roční nájemné může být jednostranně ze strany pronajímatele každoročně, a to vždy k 1. lednu kalendářního roku, zvýšeno, podle údajů Českého statistického úřadu tak, aby odpovídalo průběhu inflace za uplynulý kalendářní rok, překročí-li tato inflace hodnotu 3,0 % ročně. Pronajímatel provede výpočet zvýšeného ročního nájemného bezodkladně poté, kdy bude Českým statistickým úřadem vyhlášena míra inflace, a bude o takovém výpočtu Nájemce bezodkladně písemně informovat.

## VI.

### Závěrečná ustanovení

1. Veškeré spory, které vzniknou na základě této Smlouvy a v souvislosti s ní, budou s konečnou platností vyřešeny jednáním smluvních stran a v případě, že nedojde ke shodě smluvních stran, bude spor řešen příslušným soudem České republiky.

2. Není-li v této smlouvě nebo v dodatku k ní uvedeno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami občanským zákoníkem a ostatními obecně závaznými právními předpisy.

3. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou exemplářích, přičemž jeden výtisk obdrží Pronajímatel a jeden výtisk obdrží Nájemce. Veškeré změny a doplňky této smlouvy musí být učiněny písemnou formou a podepsány oběma smluvními stranami, jinak jsou neplatné.

4. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Nájemce zašle smlouvu správci registru k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy.

5. Obě smluvní strany si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumějí a tuto neuzavírají pod nátlakem nebo za jednostranně výhodných podmínek. Na důkaz svobodné a pravé vůle při uzavření této smlouvy, tak jak je sepsaná, připojují obě smluvní strany níže své podpisy:

V Praze dne 11-09-2018

**Pronajímatel:**



**Nájemce:**



Seznam příloh:

Příloha 1	Kopie výpisu z katastru nemovitostí
Příloha 2	Plán Pronajímaných prostor
Příloha 3	Kopie předávacího protokolu
Příloha 4	Společné části
Příloha 5	Zřizovací listina Nájemce
Příloha 6	Poplatky za služby a provozní náklady
Příloha 7	Provozní řád