

2 016000028

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. 0201600028

uzavřená podle § 663 a nás. zákona č. 40/1964 Sb. Občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů, a ve smyslu zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů na pronájem nebytových prostor v budově „*Drahobejlova 48/945, Praha 9 – Libeň*“


0002600001

### SMLUVNÍ STRANY

#### PRONAJIMATEL :

**Dopravní podnik hl.m. Prahy, akciová společnost**  
zapsaný v oddíle B, vložka 847 obchodního rejstříku,  
vedeného Městským soudem v Praze  
se sídlem Sokolovská 217/42, 190 22 Praha 9 - Vysočany  
zastoupená předsedou představenstva a  
generálním ředitelem ing. Milanem Houfkem  
IČO 00 00 58 86  
DIČ 009 – 00 00 58 86  
(plátce DPH)  
Bankovní spojení : Česká spořitelna, a.s.  
Rytířská 29, Praha 1  
č.ú.: 1930731349 / 0800

#### NÁJEMCE :

**Finanční ředitelství pro hl.m. Prahu**  
se sídlem Štěpánská 28/619, 111 21 Praha 1 – Nové Město  
zastoupené   
IČO 00 00 68 66  
(není plátcem DPH)  
Bankovní spojení Česká národní banka, a.s.  
Na Příkopech 28, Praha 1  
č.ú.: 98029-011/0710

## I.

Smluvní strany jsou spoluvlastníky nemovitostí, zapsaných v katastru nemovitostí pro obec Praha, městská část Praha 9, katastrální území Libeň, u Katastrálního úřadu Praha – město na listě vlastnictví č. 2061, které sestávající z pozemků č.parc. :

3277/2	o výměře	1.753 m <sup>2</sup>
3277/1	o výměře	352 m <sup>2</sup>
3278/1	o výměře	291 m <sup>2</sup>
3278/2	o výměře	1.434 m <sup>2</sup>
3278/10	o výměře	30 m <sup>2</sup>
3278/11	o výměře	30 m <sup>2</sup>
3278/12	o výměře	30 m <sup>2</sup>
3278/13	o výměře	30 m <sup>2</sup>
3278/14	o výměře	2 m <sup>2</sup>
3278/15	o výměře	21 m <sup>2</sup>

se všemi jejich součástmi a příslušenstvím a dále z budovy čp. 945 v Praze 9 – Libeň, Drahojejlava 48

přičemž Dopravní podnik hl.města Prahy vlastní ideálních 57/100 těchto nemovitostí  
Finanční ředitelství pro hl.m. Prahu vlastní ideálních 43/100 těchto nemovitostí

respektive ve výlučném vlastnictví uvedených smluvních stran jsou, na základě „Prohlášení vlastníků“ a dohody o vypořádání svých spoluvlastnických podílů ze dne 20.10.2000, podaného k zápisu vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu Praha – město dne 8.12.2000 pod č.j. 33486, kterým byly v předmětné budově vymezeny jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů, tyto části budovy —

- ve vlastnictví *Dopravního podniku hl.m. Prahy* :  
nebytové prostory v rozsahu jednotky č. 100, 200, 201, 400, k jejímž vlastnictví přináležejí spoluvlastnický podíl o velikosti 39906 / 70351 na společných částech budovy a na pozemcích k této budově patřících, a spoluvlastnický podíl o velikosti 4628 / 8158 na společných prostorách – jednotce č. 300 a 301; současně pak je vlastníkem světlovodné přípojky do této budovy, v délce 100 m, ukončené v optickém rozvaděči v místnosti telefonní ústředny, včetně všech jejich technických součástí a příslušenství.
- ve vlastnictví *Finančního ředitelství pro hl.m. Prahu* :  
nebytové prostory v rozsahu jednotky č. 101, k jejíž vlastnictví přináležejí spoluvlastnický podíl o velikosti 30445 / 70351 na společných částech budovy a na pozemcích k této budově patřících, a spoluvlastnický podíl o velikosti 3530 / 8158 na společných prostorách – jednotce č. 300 a 301.

## II. PŘEDMĚT PRONÁJMU

- 1/ Pronajimatel přenechává nájemci do užívání pro účely administrativního provozu finančního úřadu tyto nebytové prostory v jeho dosavadním vlastnictví, které sestávají ze souboru místností a jejich příslušenství jednotky č. 100 o celkové podlahové ploše ..... **3 320,3 m<sup>2</sup>**  
tj. kancelářské místnosti včetně chodeb a sociálního zařízení k nim příslušející, které jsou situované
  - ve 2.NP (1.patře) objektu, sekce A-C o celkové podlahové ploše 1 078,2 m<sup>2</sup>
  - ve 3.NP (2.patře) objektu, sekce A-C o celkové podlahové ploše 1 262,5 m<sup>2</sup>
  - ve 4.NP (3.patře) objektu, sekce A-B o celkové podlahové ploše 979,6 m<sup>2</sup>
 a to včetně jejich veškerého nepřenositelného (zabudovaného) zařízení, které je nedílnou součástí budovy (zařizovací předměty a ostatní doplňkové vybavení sociálního zařízení, kuchyňské linky v čajových kuchyňkách, apod.).
- 2/ Pronajimatel současně přenechává nájemci do užívání svůj spoluvlastnický podíl na jednotkách ve společném vlastnictví, jehož velikost představuje celkovou podlahovou plochu ..... **462,83 m<sup>2</sup>**  
tj.: • *jednotka č.300* - garáže, situované v 1.PP (suterén) budovy, o celkové podlahové ploše 763,63 m<sup>2</sup>, z níž spoluvlastnický podíl pronajmatele činí výměru podlahové plochy ..... 433,21 m<sup>2</sup>  
• *jednotka č.301* - salónek, situovaný v 1.NP (přízemí) budovy o celkové podlahové ploše 52,21 m<sup>2</sup>, z níž spoluvlastnický podíl pronajmatele činí výměru podlahové plochy ..... 29,62 m<sup>2</sup>  
a to včetně veškerého nepřenositelného (zabudovaného) zařízení, které je nedílnou součástí budovy a ostatního volného interiérového zařízení v salóneku (křesla, stoly).

- 3/ Pronajimatel dále přenechává nájemci do užívání 4 ks optických vláken ze světlovodné přípojky včetně příslušných optických konektorů v optickém rozvaděči.
- 4/ Předmětem pronájmu dle této smlouvy nejsou společné prostory budovy, sestávající z provozních a technických místností včetně prostor s nimi související a na ně navazující, které jsou blíže specifikované v části 3 „Prohlášení vlastníků“, s výjimkou telefonní ústředny v přízemí budovy, místnost č. 108. Tyto společné prostory zůstávají v užívání pronajimatele z titulu jeho funkce určeného správce budovy, a to za účelem zajištění provozu, údržby a správy budovy.
- 5/ K tomu se smluvní strany dále dohodly na tom, že pronajimatel, jako správce budovy, bude i nadále užívat místnost vrátnice a jejího zázemí v přízemí budovy (místnost č. 111, 110). Předání těchto místností do užívání nájemci bude proto předmětem dodatečné dohody a samostatného dodatku k této smlouvě.

### III. DOBA PRONÁJMU

- 1/ Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností ode dne 1.2.2001.
- 2/ Obě strany mohou tuto smlouvu částečně nebo kdykoli vypovědět písemnou výpovědí. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců a počíná běžet prvním kalendářním dnem měsíce následujícího po dni, kdy byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 3/ Vzhledem k probíhajícím jednáním s nájemcem o odkoupení celé části budovy, která je ve vlastnictví pronajimatele, lze v případě uzavření kupní smlouvy, ukončit tuto nájemní smlouvu dohodou smluvních stran, a to ke dni kdy bude Katastrálnímu úřadu Praha – město doručen návrh na vklad předmětné kupní smlouvy do katastru nemovitostí.

### IV. CENA A PLATEBNÍ PODMÍNKY

- 1/ Pronajimatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu, specifikovaný v článku II. této smlouvy, za dohodnuté nájemné, jehož výše byla stanovena dohodou smluvních stran v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., a která činí :
- 1.1. *pro nebytové prostory*
- |  |                                      |              |
|--|--------------------------------------|--------------|
| a) částku .....  | 200,- Kč / m <sup>2</sup> / rok      |              |
| za pronájem kancelářských ploch a jejich příslušenství dle bodu 1/ článku II. výše,<br>která činí cenu ročně celkem : .....          | 3.320,30 m <sup>2</sup> x 200,- Kč = | 664.060,- Kč |
| b) částku .....  | 150,- Kč / m <sup>2</sup> / rok      |              |
| za pronájem ostatních nebytových prostor a jejich příslušenství dle bodu 2/ článku II. výše,<br>která činí cenu ročně celkem : ..... | 462,83 m <sup>2</sup> x 175,- Kč =   | 69.425,- Kč  |
| tj. celková cena pronájmu nebytových prostor .....   | 733.485,- Kč / rok                   |              |
| ke které nebude účtována daň z přidané hodnoty, neboť tento pronájem je od DPH osvobozen.  |                                      |              |
- 1.2. *za pronájem a právo využít 4 ks optických vláken ze světlovodné přípojky*
- |  |                   |                  |
|--|-------------------|------------------|
| částku .....   | 16.800,- Kč / rok |                  |
| ke které bude účtována daň z přidané hodnoty, a která byla vypočtena podle dohodnutých sazeb |                   |                  |
| takto : — sazba za využití optických rozvaděčů .....   | 600,- Kč/měsíc    | = 7.200,- Kč/rok |
| — sazba za pronájem 1 m optického vlákna .....   | 2,- Kč/m/měsíc    |                  |
| tj. celkem 4 ks vlákna x 100 m přípojky x 2,- Kč =   | 800,- Kč/měsíc    | = 9.600,- Kč/rok |
- 2/ Úhrada dohodnuté výše nájemného bude prováděna ve čtvrtletních platbách na základě faktur, vystavených pronajimatelem vždy ke konci kalendářního čtvrtletí, a to samostatně pro úhradu nájmu nebytových prostor a jejich příslušenství a samostatně pro úhradu nájmu optických vláken ze světlovodné přípojky.
- 3/ Faktury jako účetní a daňový doklad budou vystaveny nejpozději do 10.dne následujícího čtvrtletí ve dvou vyhotoveních, a budou obsahovat veškeré identifikační údaje a náležitosti dle obvyklých obchodních zvyklostí a veškeré údaje pro daňové účely v rozsahu stanoveném zákonem č. 588/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Datem uskutečnění zdanitelného plnění se rozumí poslední den kalendářního čtvrtletí.

- 4/ V souvislosti s dohodnutým termínem účinnosti této smlouvy se smluvní strany dohodly, že první platba dohodnuté výše nájemného bude provedena souhrnně za období 1.2.2001 až 30.6.2001.
- 5/ Splatnost faktur se stanovuje na 21 kalendářních dnů ode dne jejich doručení nájemci, přičemž dnem zaplacení se rozumí připsání fakturované částky na účet pronajímatele.
- 6/ Pronajímatel je oprávněn upravit výši ceny dohodnutého nájemného v závislosti na vývoji inflačního indexu za srovnatelné období a pro příslušné odvětví, který bude pronajímatelem doložen písemným potvrzením Českého statistického úřadu.  
Úpravu výše dohodnutého nájemného je pronajímatel oprávněn uplatnit též při změně cenového předpisu, týkajícího se nájemného.  
Takto upravená nová výše smluvní ceny za pronájem pak bude vždy písemně potvrzena.
- 7/ Pro případ prodloužení nájmu s úhradou faktur se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,05% z fakturované částky za každý den prodloužení.

#### IV. PODMÍNKY PRONÁJMU

- 1/ Pronajímatel touto smlouvou předává nájemci ke dni účinnosti této smlouvy, tj. ke dni 1.2.2001, do užívání uvedenou část budovy v rozsahu, specifikovaném v článku II. této smlouvy výše, v řádném a užitelném stavu s tím, že fyzické převzetí těchto prostor bude provedeno mezi pronajímatelem a nájemcem protokolárně.
- 2/ Nájemní vztah je vázán pouze na nájemce, uvedeného v záhlaví smlouvy, a nepřechází bez výslovného souhlasu pronajímatele na právního nástupce nájemce. Jakýkoliv přechod práv, týkající se nájmu, je právně neúčinný.
- 3/ Nájemce není oprávněn předmět nájmu dle této smlouvy dále pronajmout či přenechat k užívání třetí osobě, vstoupit s tímto právem do jakékoli obchodní společnosti, nebo toto právo převádět na jinou osobu. Dále není nájemce oprávněn činit jakékoliv právní úkony, které by měly za následek přechod nájemního práva na jinou osobu.
- 4/ Nájemce je povinen užívat uvedené nebytové prostory k danému účelu obvyklým způsobem a udržovat je v řádném a provozuschopném stavu.  
Po celou dobu pronájmu je nájemce povinen dodržovat ustanovení provozního řádu budovy, který je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 1.
- 5/ Nájemce si zajišťuje sám kontrolu pronajatých prostor z hlediska bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a z hlediska požární ochrany, a v tomto ohledu je povinen plnit v pronajatých prostorách povinnosti, vyplývající z příslušných právních a ostatních předpisů k nim se vztahujících, a je též povinen řídit se v těchto záležitostech pokyny pronajímatele.  
Revize a kontroly vlastních elektrických spotřebičů si zajišťuje nájemce sám na vlastní náklady.
- 6/ Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do všech jemu pronajatých prostor a to za účelem provedení pravidelné kontroly jejich stavu. Pronajímatel je však povinen oznámit nájemci termín provedení těchto kontrol v dostatečném časovém předstihu.
- 7/ Nájemce je oprávněn provádět v pronajatých prostorách pouze práce charakteru běžných oprav a údržby jako je např. výměna podlahových krytin, nátěr či oprava oken a dveří, malby stěn apod., a dále pro zajištění řádného provozu finančních úřadů je oprávněn do pronajatých prostor instalovat datové rozvody a zabezpečovací systémy EPS a EZS.  
Tyto práce je však nájemce oprávněn provádět až po oznámení rozsahu a termínu prováděných prací pronajímateli a po jeho předchozím písemném souhlasu.  
Jiné zásadní stavební a dispoziční úpravy není nájemce v pronajatých prostorách oprávněn provádět.
- 8/ Za škody způsobené nájemcem jeho činností v pronajatých prostorách pronajímateli či třetím osobám odpovídá nájemce v plném rozsahu a je povinen je bezodkladně odstranit na vlastní náklady.
- 9/ Po ukončení pronájmu všech předmětných nebytových prostor budovy nebo jejich části je nájemce povinen předat tyto prostory zpět pronajímateli vyklizené, v řádném a dalšího užívání schopném stavu. Předání prostor bude provedeno mezi nájemcem a pronajímatelem protokolárně.

## V. DALŠÍ UJEDNÁNÍ

- 1/ Provoz údržbu a správu budovy zajišťuje pronajímatel jako určený správce na základě smlouvy, uzavřené mezi oběma smluvními stranami dne 31.10.1997, která zahrnuje i služby spojené s užíváním nebytových prostor ve vlastnictví nájemce. Tato smlouva bude, dle předchozí dohody smluvních stran, rozšířena o provádění těchto služeb pronajímatelem i v prostorách, které se stávají dle této smlouvy předmětem pronájmu.
- 2/ Uzavřením této smlouvy se ruší platnost nájemní smlouvy na pronájem 2 ks optických vláken ze světlovodné přípojky, uzavřené mezi smluvními stranami dne 24.3.1997
- 3/ V případě porušení povinností a podmínek nájmu, stanovených v článku IV. této smlouvy, nájemcem se sjednávají tyto smluvní pokuty :
  - 3.1. ve výši 25.000,- Kč za porušení povinností dle bodu 7/ článku IV.
  - 3.2. ve výši 20.000,- Kč za každý den prodlení za nedodržení termínu vyklizení a protokolárního předání pronajatých prostor zpět nájemci po skončení nájmu
  - 3.3. ve výši 10.000,- Kč za nedodržení ostatních povinností dle bodu 4/ - 6/ článku IV.
- 4/ Kromě smluvních pokut, uvedených v této smlouvě, mají smluvní strany právo požadovat i náhradu škod, způsobených vzájemným porušením povinností, zajištěných těmito smluvními pokutami, přičemž výše škody není limitována výší smluvních pokut.
- 5/ Od této smlouvy lze odstoupit písemným prohlášením, pokud dojde k podstatnému porušení povinností smluvních stran, za které se považuje porušení podmínek nájmu dle bodu 2/ a 3/ článku IV. nájemcem. Účinky odstoupení od smlouvy nastávají šedesátým dnem od prvního kalendářního dne měsíce následujícího ode dne doručení písemného prohlášení druhé smluvní straně.
- 6/ Smluvní strany se dohodly, že případné spory budou řešit prioritně vzájemným jednáním.

## VI. ZÁVĚREČNÉ USTANOVENÍ

- 1/ Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je podepsána oprávněnými zástupci obou smluvních stran, že si její znění přečetly, že obsah smlouvy odpovídá jejich svobodné a skutečné vůli, a že tato smlouva nebyla uzavřena za zvlášť nevýhodných podmínek či v tísní.
- 2/ Veškeré změny této smlouvy, stejně tak jako její dodatky, musí být učiněny písemnou formou, a budou platné tehdy, budou-li řádně označeny jako dodatek smlouvy, bude z nich patrné čeho se týkají, a budou-li podepsané oprávněnými zástupci obou smluvních stran, uvedenými v záhlaví této smlouvy. jakákoli ústní ujednání při uzavírání smlouvy, eventuelně jejích dodatků, nebo při jednáních, které nebyly potvrzeny písemně, jsou neúčinné.
- 3/ Pokud tato smlouva neobsahuje jiná ujednání, platí pro vzájemný vztah smluvních stran příslušná ustanovení Občanského zákoníku.
- 4/ Tato smlouva je vypracována v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží tři a nájemce dvě její podepsaná vyhotovení.
- 5/ Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran, uvedenými v záhlaví této smlouvy, s účinností dnem 1.2.2001.
- 6/ Nedílnou součástí této smlouvy je její příloha č. 1 — provozní řád budovy.

V Praze dne 29.června 2001

za pronajímatele:



**ing. Milan Houfek**

předseda představenstva a generální ředitel  
Dopravní podnik hl.m. Prahy, akciová společnost

za nájemce:

