



## Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

### 1. Městská část Praha 7

IČ; DIČ: 00063754; CZ00063754  
se sídlem: U Průhonu 1338/38, 170 00 Praha 7 – Holešovice  
IDDS: r44b2x7  
zastoupena: Mgr. Robertem Kolářem, vedoucím Odboru majetku ÚMČ Praha 7, na základě Organizačního řádu Úřadu MČ Praha 7 schváleného usnesením Rady MČ Praha 7 č. 0356/25-R ze dne 24.06.2025

číslo účtu pro platby dle této smlouvy ve prospěch pronajímatele, není-li dále uvedeno jinak: [REDACTED] variabilní symbol [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“), na straně jedné

### 2. CETIN a.s.

IČ; DIČ: 04084063, CZ04084063  
se sídlem: Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9  
zastoupena: Pavlem Pölzerem, manažerem, Nákup, na základě pověření  
IDDS: qa7425t  
telefon; e-mail: [REDACTED] - tel. linka pro věci smluvní a správy nemovitostí  
[REDACTED] nebo + [REDACTED] tel. linky pro dohledové centrum pro věci technického charakteru

číslo účtu pro platby dle této smlouvy ve prospěch nájemce: [REDACTED]  
banka a.s., identifikační kód: [REDACTED] finanční kód: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“), na straně druhé

(pronajímatel a nájemce jsou dále společně označováni také jen jako „smluvní strany“, jednotlivě „smluvní strana“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku následující smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen „smlouva“)

### Čl. I.

#### Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu dle této smlouvy je nebytová jednotka č. 384/106, o celkové rozloze 21 m<sup>2</sup>, nacházející se v 7. NP budovy č. p. 384, stojící na pozemku parc. č. 1837, na adrese Nad Štolou 384/20, Praha 7, zapsáno na listu vlastnictví č. 5121, pro katastrální území Holešovice, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jako „předmět nájmu“).
2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu za účelem (i) umístění, provozu, údržby a opravy komunikačního vedení a zařízení dle zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZEK“); (ii) zajištění možnosti nájemce zpřístupnit komunikační vedení a zařízení k poskytování veřejně dostupné služby elektronických komunikací dle ZEK (dále jen „účel nájmu“). Zařízení (technologie) v předmětu nájmu je vlastnictvím nájemce. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s platným účelem užívání dle rozhodnutí místě příslušného stavebního úřadu.
3. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele (a to ani jen krátkodobě či bezúplatně nebo co do části předmětu nájmu) přenechat předmět nájmu k užívání jiné osobě do podnájmu nebo jí jinak umožnit nebo strpět užívání předmětu

nájmu ve smyslu § 2215 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění (dále jen „občanský zákoník“).

4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám a prohlašuje, že předmět nájmu je vhodný pro sjednaný účel nájmu. Za účelem formálního zaznamenání stavu předmětu nájmu ke dni uzavření této smlouvy smluvní strany na místě vyhotoví předávací protokol.

## **Čl. II.**

### **Nájemné a platby na služby**

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na nájemném ve výši 22.000,- Kč/měsíc bez DPH. K nájemnému bude připočtena sazba DPH v zákonné sazbě. Výše nájemného a dalších pravidelných plateb je uvedena ve výpočtovém listě, který je nedílnou přílohou č. 1 této smlouvy. Nájemce je povinen řádně a včas platit pronajímateli nájemné, na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, měsíčně, vždy nejpozději do 15. dne aktuálního měsíce.
2. V případě prodlení s úhradou nájemného přísluší pronajímateli úrok z prodlení v zákonné výši.
3. Pronajímatel nájemci vyúčtuje platby na služby (např. výtah, úklid společných prostor, společná elektrická energie apod.), jsou-li předepsány, a to nejméně jedenkrát ročně – vždy za právě uplynulý kalendářní rok, a to nejpozději do 30.6. následujícího kalendářního roku. Nestanoví-li zákon jinak, vyúčtování služeb vždy zohlední všechny platby za služby za příslušný kalendářní rok, které pronajímatel uhradil předtím, než se začalo vyúčtování zpracovávat, a které nebyly zohledněny v předchozím vyúčtování služeb. Pro účely služeb spojených s užíváním nájmu je pro užívání předmětu nájmu stanovena 1 osoba.
4. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nedoplatek vyúčtování nejpozději do konce druhého kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo vyúčtování pronajímatelem, resp. správní firmou, nájemci odesláno. Pronajímatel je povinen přeplatek vyúčtování vyplatit nájemci v téže lhůtě. V případě, že jsou nájemcem podány námitky proti provedení vyúčtování, prodlužuje se lhůta uvedená v první větě tohoto odstavce o jeden kalendářní měsíc tak, že nedoplatek či přeplatek bude splatný poslední den třetího kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, v němž bylo odesláno vyúčtování.
5. Smluvní strany shodně konstatují, že předmět nájmu je od 1. 1. 2024 do 31. 10. 2025 nájemcem užíván bez právního titulu, v důsledku čehož vznikl pronajímateli nárok na zaplacení vzniklého bezdůvodného obohacení, a to ve výši 462.000,- Kč bez DPH (k částce bude připočtena sazba DPH v zákonné sazbě). Nájemce se zavazuje uhradit toto bezdůvodné obohacení pronajímateli nejpozději do 15 dnů od uzavření této smlouvy. Poté budou veškeré závazky vyplývající ze Smlouvy o nájmu nebytových prostor ve znění pozdějších dodatků uzavřené dne 29.7.2009 mezi pronajímatelem a právním předchůdcem nájemce (dále jen „původní smlouva“) vyrovnané.
6. Měsíční nájemné se vždy ode dne 1. dubna každého kalendářního roku automaticky (tj. bez dalšího) inflačně valorizuje, čímž se rozumí úprava, odpovídající roční míře inflace v České republice za předcházející kalendářní rok vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vykázané příslušným úřadem (ke dni podpisu této smlouvy jím je Český statistický úřad), a zaokrouhlení výsledku výpočtu na celou základní měnovou jednotku nahoru. Při druhé a každé další inflační valorizaci je základem pro valorizaci výše měsíčního nájemného po poslední předcházející inflační valorizaci. Pronajímatelovy nároky ohledně inflační valorizace nájemného nezanikají ani v případě, že některá inflační valorizace z jakéhokoli důvodu neproběhne včas nebo vůbec.

Jiné jednostranné úpravy nájemného může pronajímatel provést jen tehdy, umožňuje-li to zákon. Snižování nájemného se vylučuje a to i v případě deflace.

### **Čl. III. Doba nájmu**

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, od 1.11.2025 do 31.1.2031.
2. Nájemní smlouva zaniká:
  - a. uplynutím doby, na kterou byla sjednána,
  - b. písemnou dohodou,
  - c. písemnou výpovědí bez uvedení důvodu.
3. Výpovědní lhůta dle této smlouvy činí 6 měsíců a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi na adresu pro doručování, která je uvedena v záhlaví této smlouvy.
4. Nájem končí uplynutím doby nájmu podle této smlouvy, ledaže by se smluvní strany předem písemně výslovně dohodly jinak. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci § 2230 občanského zákoníku, tedy nájem skončí uplynutím doby nájmu i v případě, že nájemce užívá věc i po uplynutí doby nájmu a pronajímatel jej do jednoho měsíce nevyzve, aby mu předmět nájmu odevzdal.

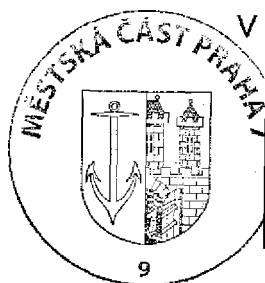
### **Čl. IV. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu, společné prostory a zařízení domu řádně, tak aby neomezoval ostatní ve výkonu jejich práv.
2. Nájemce je povinen dodržovat veškerá protipožární a hygienická ustanovení a normy pro provoz předmětu nájmu a jeho příslušenství.
3. Nájemce je po dobu nájmu povinen udržovat předmět nájmu v řádném stavu.
4. Nájemce se zavazuje neprovádět v předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny.
5. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výlučně v souladu s touto smlouvou. Současně prohlašuje, že mu nejsou známy překážky jakéhokoliv druhu, které by bránily, anebo nepřiměřeně stěžovaly výkon práv z této smlouvy.
6. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou.
7. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré pokyny Společenství domu M. Horákové a Nad štolou č.p. 384, Praha 7, IČO: 75110806, související se společnými částmi domu.
8. Ke dni vzniku nájmu je správní firmou pronajímatele společnost 7U s.r.o., IČO: 26418274, kontaktní adresa Komunardů 46, Praha 7 (dále jen „správní firma“), která pronajímatele zastupuje ve vymezených provozních a technických věcech, týkajících se nájmu podle této smlouvy: [REDAKCE]
9. Pronajímatel může vůči nájemci bez dalšího jednat a ve vymezených oblastech vykonávat svá práva a povinnosti podle této smlouvy prostřednictvím správní firmy a nájemce se může na pronajímatele obracet i jejím prostřednictvím.

## Čl. V. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany si vzájemně doručují na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy nebo na aktuální adresu sídla smluvní strany nebo datovou schránkou. V případě doručování datovou schránkou platí, že nepřihlásí-li se oprávněná osoba do datové schránky ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byl dokument do datové schránky dodán, považuje se tento dokument za doručený posledním dnem lhůty.
2. Smluvní strany prohlašují, že jsou plně svéprávné k právnímu jednání, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech, z nichž dva (2) obdrží pronajímatel a jeden (1) nájemce.
4. Tato smlouva může být měněna nebo rušena pouze formou písemných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
5. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
6. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním smlouvy na internetových stránkách městské části Praha 7.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem její registrace v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.
8. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv zajistí Městská část Praha 7.
9. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy a konstatují, že ve smlouvě nejsou informace, které nemohou být poskytnuty podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv a zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
10. Tato smlouva je uzavřena na základě rozhodnutí Rady MČ Praha 7 usnesení č. 0575/25-R ze dne 21.10.2025.

Příloha:      č. 1 – Výpočtový list plateb nájemného a služeb  
                  č. 2 – Průkaz energetické náročnosti budovy



V Praze dne .....

vedoucí Odboru majetku  
pronajímatel

23-10-2025

V Praze dne .....

Pavel Pölzer  
manažer, Nákup  
nájemce

## Výpočtový list platný od 11.2025

| Uživatel         |            |
|------------------|------------|
| Jméno            | CETIN a.s. |
| IČO              | 04084063   |
| DIČ              | CZ04084063 |
| Plátce DPH       | Ano        |
| Bankovní spojení |            |
| PPF banka        |            |
| Mobil            |            |
| Mobil            |            |
| Email            |            |
| Mobil            |            |
| Email            |            |
| Email            |            |
| Datová schránka  | qa7425t    |

| Bankovní spojení pronajímatele |                                     |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| Variabilní symbol              |                                     |
| Nebytový prostor               | trafostanice                        |
| Číslo prostoru                 | 106                                 |
| Smlouva                        |                                     |
| Splatnost                      | 05.11.2025                          |
| Doba placení                   | Měsíční                             |
| Druh vztahu                    | Nájemce                             |
| Výpočet nájemného              | Dohodnutá sazba za m2 (prostor)     |
| Plocha pro náj.                | 21,00 m2                            |
| Topení                         | žádné topení                        |
| Podlaží                        | 7                                   |
| Tech. stav                     |                                     |
| Adresa prostoru                | Nad Štolou 384/20<br>170 00 Praha 7 |
| Platnost smlouvy               | Od 01.11.2025 do 31.01.2031         |
| Podání výpovědi                |                                     |
| Penalizace                     | Sankce dle NOZ (n.v.351/2013)       |
| Počet osob                     | 1                                   |
| Roční sazba za m2              | 12 571,43 (bez DPH)                 |
| Roční nájemné                  | 264 000,03 Kč (bez DPH)             |
| Směrné číslo                   | 0                                   |
| Výtah                          | N                                   |
| Počet místností                | 1                                   |

### Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)

| Položka                   | Základ DPH Kč | %  | DPH Kč   | Částka Kč        | Hal.vyr. Kč |
|---------------------------|---------------|----|----------|------------------|-------------|
| Nájemné                   | 22 000,00     | 21 | 4 620,00 | 26 620,00        | 0,00 V      |
| Úklid                     |               |    |          | 110,00           | S           |
| Společná elektřina        |               |    |          | 35,00            | S           |
| <b>Sazba 21% celkem</b>   | 22 000,00     |    | 4 620,00 | 26 620,00        | 0,00        |
| <i>Nájemné celkem</i>     |               |    |          | 26 620,00        |             |
| <i>Služby celkem</i>      |               |    |          | 145,00           |             |
| Měsíční předpis celkem Kč |               |    |          | 26 765,00        |             |
| <b>Platební příkaz</b>    |               |    |          | <b>26 765,00</b> |             |

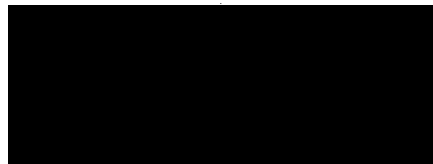
### Rozpis místností

| Místnost           | Topení             | Celk. m2     | Podíl m2     | TUV m2      | Teplo m2    | Nájem m2     |
|--------------------|--------------------|--------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
| Technická místnost | Bez otopných těles | 21,00        | 21,00        | 0,00        | 0,00        | 21,00        |
| <b>Celkem</b>      |                    | <b>21,00</b> | <b>21,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>21,00</b> |

### Seznam osob

| Jméno      | Dat.nar. | Popis   | Evidován(a) od - do | Trvale hláš. od - do | Poznámka |
|------------|----------|---------|---------------------|----------------------|----------|
| CETIN a.s. |          | Nájemce | 01.11.2025          |                      |          |

Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy. Při platbě na účet vždy uvádějte variabilní symbol prostoru! V případě pozdní platby bude účtován sankční poplatek "Sankce dle NOZ (n.v.351/2013)" dle nájemní smlouvy.



# PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: **Nad štolou 384/20**

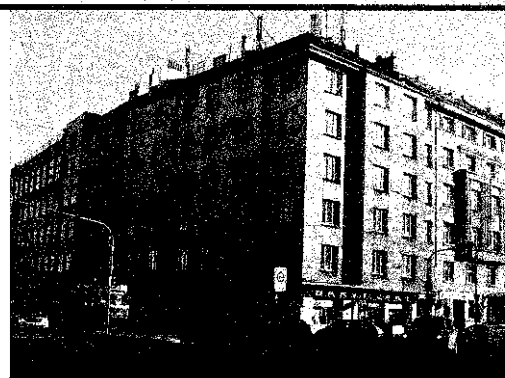
PSČ, místo: **170 00, Praha 7**

Typ budovy: **Polyfunkční objekt**

Plocha obálky budovy: **3835,55 m<sup>2</sup>**

Objemový faktor tvaru A/V: **0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>3</sup>**

Celková energeticky vztažná plocha: **3628,70 m<sup>2</sup>**



## ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

**Celková dodaná energie**  
(Energie na vstupu do budovy)

**Neobnovitelná primární energie**  
(Vliv provozu budovy na životní prostředí)

Měrné hodnoty kWh/(m<sup>2</sup>·rok)

Mimořádně  
úsporná

**A**

← 57

Velmi  
úsporná

**B**

← 86

Úsporná

**C**

← 114

Středně  
úsporná

**D**

← 172

Velmi  
nehospodárná

**E**

← 229

Mimořádně  
nehospodárná

**F**

← 286

Mimořádně  
nehospodárná

**G**

← A

← B

← C

← D

← E

**232** ← F

← G



← 75



← 113



← 151



← 226



← 301



← 377



**286**



Hodnoty pro celou budovu  
MWh/rok

**843,6**

**1037,7**

