

## Smlouva o nájmu

(dále jen „Smlouva“)

kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely ve smyslu ustanovení §2201 a násl. a §2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném a účinném znění (dále jen „občanský zákoník“), tyto smluvní strany:

### Řičany Property s.r.o.

IČO: 274 38 767

se sídlem Praha 7, Holešovice, Dělnická 213/12, PSČ 170 00

zastoupená [redacted]

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 112256

na straně jedné jako Pronajímatel (dále jen „Pronajímatel“)

a

### Technologie hlavního města Prahy, a.s.

IČO: 256 72 541

se sídlem Praha 7, Holešovice, Dělnická 213/12, PSČ 170 00

zastoupená Tomášem Jílkem, předsedou představenstva společnosti a Tomášem Novotným, místopředsedou představenstva společnosti

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 5402

na straně druhé jako Nájemce (dále jen „Nájemce“)

## I.

### Preambule a předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem stavby č. p. 213 (občanská vybavenost), která stojí na pozemcích p. č. 1075/4, 1075/6, 1075/9, 1075/15, 1090/3, 1090/6, 2312/3 a 2312/4, vše k. ú. Holešovice, obec Praha, s doručovací adresou **Praha 7, Dělnická 213/12** (dále jen „Budova“).
2. V Budově specifikované v odstavci 1. tohoto článku Smlouvy se nachází prostory s výměrou 693,7 m<sup>2</sup>, které jsou situovány ve 3. patře, jejichž grafický zakres je přílohou č. 1 této Smlouvy, kdy se pro účely výpočtu Nájemného a Poplatku za služby dle článků IV. a V. této Smlouvy rozsah prostor podle předchozí věty zvětšuje o tzv. „add-on factor“ v rozsahu 10 % na 763,07 m<sup>2</sup>, který zahrnuje i podíl Nájemce na společných prostorách (dále jen „Prostory 1“) a dále prostory a sklady s výměrou 25,01 m<sup>2</sup>, které jsou situovány ve 3. patře, jejichž grafický zakres je přílohou č. 1. této Smlouvy (dále jen „Prostory 2“). V Budově specifikované v odstavci 1. tohoto článku Smlouvy se dále nachází deset (10) parkovacích míst v podzemním garážovém stání (dále jen „Parkovací místo“), jejichž grafický zakres je přílohou č. 1 této Smlouvy.  
(dále společně také jen „Předmět nájmu“ nebo „Prostory“)
3. Pronajímatel přenechává Prostory do dočasného a nerušeného užívání Nájemci a Nájemce jej do nájmu a užívání přijímá, zavazuje se za ně platit níže sjednané Nájemné a plnit další dále v této Smlouvě uvedené povinnosti.

## II. Stav předmětu nájmu a účel nájmu

1. Smluvní strany shodně prohlašují, že se seznámily se stavem pronajímaných Prostor, je jim dostatečně znám a jsou způsobilé ke smluvenému účelu nájmu.
2. Pronajímatel přenechává Prostory Nájemci do užívání výhradně za účelem provozování kanceláře a skladů.
3. Nájem není vázán na jakékoli faktické či právní možnosti užívání Prostor v souvislosti s vykonáváním Nájemcovy profese. Nájemce sám musí na základě svých vlastních spolehlivých zkušeností a znalostí prověřit, zda Prostory budou schopny sloužit k výkonu Nájemcovy profese a zda mu budou udělena odpovídající povolení.

## III. Doba nájmu

1. Nájem Prostor sjednaný touto Smlouvou se uzavírá na dobu šest (6) let ode dne účinnosti této Smlouvy. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem, kdy budou Nájemci předány přestavěné Prostory, tj. Prostor ve stavu po provedené rekonstrukci dle předchozí vzájemné domluvy Pronajímatele a Nájemce, jejíž specifikace je uvedena v příloze č. 5 této Smlouvy, přičemž náklady na tuto rekonstrukci ze strany Pronajímatele nepřesáhnou částku odpovídající hodnotě 150 €/m<sup>2</sup> Prostor 1.
2. Nájemce se zavazuje převzít Prostory nejpozději do 5 dnů od doručení výzvy Pronajímateli k jejich převzetí. Při předání Prostor se zavazují smluvní strany sepsat písemný protokol o jeho předání a převzetí a uvést v něm stav Prostor (dále jen „Předávací protokol“). Vady, o kterých smluvní strany ví a které neovlivňují jejich užívání Prostor k zamýšlenému účelu, nebrání jejich předání.

## IV. Nájemné, jeho splatnost a změna výše nájemného

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném:
  - a) za užívání Prostor 1 podle článku I. odst. 2. této Smlouvy ve výši **311,- Kč (slovy: tři sta jedenáct korun českých) měsíčně za jeden (1) metr čtvereční bez daně z přidané hodnoty;**
  - b) za užívání Prostor 2 podle článku I. odst. 2. této Smlouvy ve výši **108,- Kč (slovy: jedno sto osm korun českých) měsíčně za jeden (1) metr čtvereční bez daně z přidané hodnoty;**
  - c) za užívání každého Parkovacího místa **2 430,- Kč (slovy: dva tisíce čtyři sta třicet korun českých) měsíčně bez daně z přidané hodnoty.**  
(dále jen „Nájemné“).

Nájemce se zavazuje platit Nájemné ode dne převzetí Prostor, resp. ode dne, kdy byl povinen Prostory převzít.

2. Daň z přidané hodnoty bude účtována podle její výše stanovené právním předpisem v den vystavení daňového dokladu Pronajímatelem.
3. Nájemné sjednané smluvními stranami v tomto článku Smlouvy nezahrnuje platby za služby, které jsou spojeny s užíváním Prostor.
4. Smluvní strany se dohodly, že Nájemné bude Nájemce Pronajímateli hradit vždy do dvacátého (20.) dne kalendářního měsíce, který předchází měsíci, za který je Nájemné

placeno. Nájemné bude placeno na základě daňového dokladu řádně vystaveného Pronajímatelem první (1.) den v měsíci, který předchází měsíci, za který je Nájemné placeno. Nájemné bude zaplaceno převodem na bankovní účet č. **117970393/0300 vedený u Československé banky a.s.**, nebo na jakýkoli jiný účet, který Pronajímatel písemně určí.

5. Za den platby je považován vždy den připsání příslušné platby na účet Pronajímatele.
6. Nájemné se počíná rokem následujícím po roce, v němž došlo k nabytí účinnosti této Smlouvy, jednostranně zvyšuje s účinností vždy k 1. lednu příslušného kalendářního roku, a to o výši míry nárůstu indexu spotřebitelských cen vyhlášených za uplynulý rok Českým statistickým úřadem (dále jen „ČSÚ“).
7. Pronajímatel je oprávněn rozdíl mezi původním a zvýšeným Nájemným uplatnit kdykoli zpětně ke dni jeho zvýšení a takto zvýšené Nájemné se považuje za sjednané Nájemné.
8. V případě, že nájem bude trvat pouze část měsíce, bude Nájemné vypočítáno poměrně.

## V.

### Služby spojené s užíváním prostor a poplatky za služby

1. Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci užívat služby spojené s užíváním Prostor v rozsahu specifikovaném v příloze č. 2 této Smlouvy a dále pak zajistit dodávky elektrické energie do Předmětu nájmu.
2. Smluvní strany sjednaly, že Nájemce je povinen za služby spojené s užíváním Prostor 1 podle odstavce 1. tohoto článku Smlouvy platit poplatek ve výši **90 Kč (slovy: devadesát korun českých) měsíčně za jeden (1) metr čtvereční Prostor 1 podle článku I. odst. 2. této Smlouvy bez daně z přidané hodnoty** (dále jen „Poplatek za služby“).
3. Smluvní strany sjednaly, že Nájemce je povinen za služby spojené s užíváním Prostor 2 podle odstavce 1. tohoto článku Smlouvy platit fixní Poplatek ve výši **55 Kč (slovy: padesát pět korun českých) měsíčně za jeden (1) metr čtvereční Prostor 2 podle článku I. odst. 2. této Smlouvy bez daně z přidané hodnoty** (dále jen „Poplatek za služby skladu“).
4. Poplatek za služby se stanoví jako přiměřeně odhadnutá výše nákladů za jeden (1) metr čtvereční Prostor, který vychází z odhadovaných provozních nákladů Budovy pro kalendářní rok, za který se platí. Pronajímatel je oprávněn tuto výši kdykoli upravit, pokud se změní odhadované provozní náklady Budovy a písemně ji Nájemci sdělit.
5. Smluvní strany se dohodly, že Poplatek za služby podle odstavce 2. a Poplatek za služby skladu podle odstavce 3. tohoto článku Smlouvy bude Nájemce Pronajímateli hradit vždy do dvacátého (20.) dne kalendářního měsíce, který předchází měsíci, za který je Nájemné placeno. Poplatek za služby a Poplatek za služby skladu budou placeny na základě daňového dokladu řádně vystaveného Pronajímatelem první (1.) den v měsíci, který předchází měsíci, za který je Nájemné placeno. Poplatek za služby a Poplatek za služby skladu budou zaplaceny převodem na bankovní účet č. **117975653/0300 vedený u Československé obchodní banky a.s.**, nebo na jakýkoli jiný účet, který Pronajímatel písemně určí.
6. Pronajímatel je povinen vynaložit od něj spravedlivě požadované úsilí, aby vyúčtoval Poplatky za služby do konce šestého (6.) měsíce kalendářního roku následujícího po roce, za který byly služby placeny. Pokud by skutečné provozní náklady Budovy byly nižší, než byly odhadovány, je Pronajímatel povinen takovou informaci o přeplatku Nájemci písemně sdělit a započítat jí oproti další platbě za Poplatek za služby a Poplatek

za služby skladu, pokud Nájemce nepožádá o jeho vrácení v peněžních prostředcích. Pokud by skutečné provozní náklady Budovy byly vyšší, než byly odhadovány, je Pronajímatel povinen takovou informaci o přeplatku Nájemci písemně sdělit a Nájemce je povinen rozdíl zaplatit do třiceti (30) dnů od takového oznámení.

7. Nájemce je povinen platit za dodávku elektrické energie na základě měsíčního vyúčtování podle její skutečné spotřeby. Nájemce je povinen zaplatit spotřebu elektrické energie na základě daňového dokladu řádně vystaveného Pronajímatelem, a to převodem na bankovní účet č. **117975653/0300 vedený u Československé obchodní banky a.s.**, nebo na jakýkoli jiný účet, který Pronajímatel písemně určí.
8. Nájemce je povinen platit za úklid Prostor na základě měsíčního vyúčtování podle skutečné spotřeby. Nájemce je povinen zaplatit úklid Prostor na základě daňového dokladu řádně vystaveného Pronajímatelem, a to převodem na bankovní účet č. **117975653/0300 vedený u Československé obchodní banky a.s.**, nebo na jakýkoli jiný účet, který Pronajímatel písemně určí.
9. Pronajímatel nezaručuje, že dodávky služeb spojených s užíváním Prostor nebudou bez přerušení. Jakékoli přerušení některé ze služeb neosvobozuje Nájemce od povinnosti platit za služby, ani neopravňuje k poskytnutí slevy na Nájemném nebo náhrady škody, pokud Pronajímatel zajistil jejich obnovu do sedmdesáti dvou (72) hodin po oznámení o přerušení. Po uplynutí této doby Nájemci náleží sleva na Nájemném přiměřená délce a významu přerušené dodávky služeb.
10. V případě, že nájem bude trvat pouze část měsíce, Poplatek za služby a Poplatek za služby skladu budou vypočítány poměrně.
11. Ostatní služby spojené s užíváním Prostor, které nejsou specifikovány v tomto článku Smlouvy, si zajistí Nájemce sám vlastním jménem a na vlastní náklady.

## VI. Jistota

1. Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli za účelem zajištění všech nároků Pronajímatele z této Smlouvy plynoucích jistotu ve výši **1 213 755 Kč (slovy: jeden milion dvě stě třináct tisíc sedm set padesát pět korun českých)**. Jistota je ekvivalentem trojnásobku součtu Nájemného a Poplatku za služby za měsíc zvýšeného o daň z přidané hodnoty v sazbě 21 %.
2. Jistota podle odstavce 1. tohoto článku Smlouvy bude uhrazena do deseti (10) dnů od nabytí účinnosti této Smlouvy bezhotovostním převodem na účet č. **117970393/0300**. Při porušení této povinnosti se má za to, že Nájemce hrubě porušil své povinnosti vyplývající z této Smlouvy.
3. Pronajímatel má právo se při prodlení Nájemce s platbami uvedenými v této Smlouvě uspokojit z této jistoty. Dále má právo se z ní uspokojit tehdy, vznikla-li mu jednáním Nájemce škoda v souvislosti s užíváním Prostor.
4. Po skončení nájmu sjednaného na základě této Smlouvy, je Pronajímatel povinen nakládání s touto jistotou Nájemci podle příslušných ustanovení této Smlouvy vyúčtovat a vrátit její zůstatek, a to bez jakéhokoli navýšení (zejména úroku).
5. V případě, že bude Pronajímatel z jistoty hradit závazky Nájemce vůči jeho osobě, je Nájemce povinen ve lhůtě patnácti (15) dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele nedoplatek v plné výši vyrovnat. Nestane-li se tak, má se za to, že Nájemce hrubě porušil své povinnosti vyplývající ze Smlouvy. Obdobně se bude postupovat, pokud dojde ke



zvýšení Nájemného, Poplatku za služby, Poplatku za služby skladu nebo daně z přidané hodnoty.

6. Nájemce má právo poskytnout Pronajímateli jako alternativu k jistotě podle odstavce 1. tohoto článku Smlouvy originál neodvolatelné a nepodmíněné bankovní záruky vystavené ve prospěch Pronajímatele, znějící nejméně na částku specifikovanou v odstavci 1. tohoto článku Smlouvy. Tato bankovní záruka bude udržována v této výši nejméně po dobu třiceti (30) dnů po skončení této Smlouvy. Na bankovní záruku se vztahují přiměřeně i jiná ustanovení o jistotě.

## **VII.**

### **Změny a úpravy prováděné na předmětu nájmu**

1. Stavební úpravy nebo jakékoli jiné úpravy Prostor trvalejšího charakteru je Nájemce oprávněn na Prostorách provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
2. Pokud Nájemce provede stavební úpravy nebo jakékoli jiné úpravy Prostor trvalejšího charakteru bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, má se za to, že hrubě porušil své povinnosti vyplývající ze Smlouvy.
3. Všechna potřebná správní rozhodnutí a opatření orgánů veřejné moci předepsaná obecně závaznými právními předpisy pro provedení změn uvedených v tomto článku Smlouvy, budou za předpokladu, že k nim dal Pronajímatel svůj předchozí souhlas, zajištěna Nájemcem na jeho vlastní náklady a kopie těchto pravomocných rozhodnutí, budou-li vydány, předá Nájemce bez zbytečného odkladu Pronajímateli.
4. Pronajímatel se zavazuje poskytnout a instalovat na náklady Nájemce veškerá písmena a číslice na vstupní dveře do Prostor a dále pak na další vhodná místa schválená Pronajímatelem. Písmena a číslice budou provedena ve standardní grafické úpravě používané v Budově. V Prostorách se nepoužije žádná jiná grafická úprava. Obsah a délka takových grafických označení budou s výjimkou názvu Nájemce podléhat přiměřenému souhlasu ze strany Pronajímatele.
5. Veškeré stavební i jiné úpravy týkající se Prostor podle tohoto článku Smlouvy provádí Nájemce výhradně na svůj účet se všemi právy a povinnostmi z toho vyplývajícími, pokud se s Pronajímatelem nedohodne jiným způsobem. Provede-li Nájemce stavební nebo jiné úpravy týkající se Prostor, není oprávněn žádat po Pronajímateli vyrovnání podle míry zhodnocení, pokud se nedohodne s Pronajímatelem jiným způsobem.
6. Po ukončení nájmu uvede Nájemce Prostory do původního stavu, tj. do stavu, v jakém byly Nájemci předány přestavěné Prostory ve smyslu čl. III. odst. 1. této Smlouvy, pokud se nedohodne s Pronajímatelem jiným způsobem.
7. Nájemce bere na vědomí, že by Pronajímateli mohla vzniknout vážná daňová odpovědnost z důvodu nedodržení požadavků specifikovaném v tomto článku Smlouvy. Nájemce proto dává svůj souhlas k tomu, aby v případě, že neodstraní nebo nepřestěhuje z Prostor jakékoli zhodnocení Prostor, tak učinil Pronajímatel sám. Náklady a případnou škodu s tím spojenou nese Nájemce.

## **VIII.**

### **Podnájem předmětu nájmu**

1. Smluvní strany se dohodly na tom, že Nájemce je oprávněn dát Předmět nájmu do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Při porušení této

povinnosti se má za to, že Nájemce hrubě porušil své povinnosti vyplývající z této Smlouvy.

## **IX.**

### **Užívání, údržba a opravy předmětu nájmu**

1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu výhradně pro účely specifikované v článku II. této Smlouvy.
2. Nájemce je odpovědný vůči Pronajímateli za každé poškození Prostor samých nebo s nimi souvisejícími, společných zařízení a prostor a je povinen škodu odstranit, pokud poškození způsobil on, jeho příslušníci, představitelé, zaměstnanci, zákazníci, návštěvníci nebo dodavatelé, či pokud poškození vzniklo na základě zanedbání údržby, kterou je povinen dle této Smlouvy nebo dle obecných či jiných předpisů provádět.
3. Pokud Nájemce neodstraní jím způsobené vady, a to ani v přiměřené lhůtě poskytnuté a písemně oznámené Nájemci Pronajímatelem, je Pronajímatel oprávněn nechat tyto vady odstranit a uhrazení nákladů posléze požadovat po Nájemci.
4. Pokud by došlo k vážnému poškození Prostor, je Nájemce povinen oznámit toto poškození Pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce je povinen nahradit škody způsobené opožděným oznámením takového poškození Pronajímateli.
5. Poškození Prostor podle odstavce 2. ve větší míře a porušení povinnosti podle odstavce 3. a 4. tohoto článku Smlouvy se považují za hrubé porušení povinností Nájemce vyplývajících ze Smlouvy.

## **X.**

### **Práva a povinnosti Pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen:
  - a) umožnit Nájemci nerušeně užívat Prostory v souladu s touto Smlouvou;
  - b) udržovat Prostory v souladu s touto Smlouvou tak, aby je Nájemce mohl užívat ke sjednanému účelu;
  - c) bezodkladně provádět nutné opravy Prostor, které podle této Smlouvy nemá provést Nájemce, nebo za které není odpovědný Nájemce, nebo osoby s ním Předmět nájmu užívající, anebo do Prostor vstupující v souvislosti s výkonem podnikatelské činnosti Nájemce.
2. Pronajímatel má právo vstupu do Prostor, jestliže to Nájemci oznámí v přiměřeném době předem, nejde-li o okolnosti, kdy je nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
3. Pronajímatel ani jeho zaměstnanci či zástupci nejsou odpovědni za jakékoliv škody, ztrátu či poškození majetku Nájemce či jiných osob v Předmětu nájmu vzniklé v souvislosti s krádeží či vloupáním do příslušných Prostor.

## **XI.**

### **Práva a povinnosti Nájemce**

1. Nájemce je povinen:
  - a) při užívání Prostor dodržovat protipožární a hygienické předpisy, předpisy platné na úseku ochrany a bezpečnosti práce a další předpisy vydané Pronajímatelem pro Budovu, ve které se nachází Prostory a se kterými byl Pronajímatelem

předem seznámen, zejména pak ty, které jsou specifikovány v příloze č. 3 této Smlouvy;

- b) platit řádně a včas sjednané Nájemné, jakož i další platby a poplatky ze Smlouvy vyplývající;
- c) užívat Prostory s péčí řádného hospodáře a v případě jejich poškození, zničení nebo opotřebení nad míru běžného užívání uhradit Pronajímateli vzniklé škody nebo uvést tento majetek do původního stavu, který odpovídá běžnému opotřebení za dobu užívání;
- d) strpět nezbytnou opravu Prostor, nelze-li ji odložit na dobu po skončení nájmu;
- e) ke dni skončení nájmu předat Pronajímateli Prostory ve stavu, v jakém je do nájmu převzal s přihlednutím k běžnému opotřebení za dobu nájmu;
- f) neumísťovat do Předmětu nájmu jakékoli nebezpečné předměty nebo zařízení. To platí i o těch, které by mohly vést k přetížení nebo zvláštnímu užívání jakéhokoli technického vybavení nebo elektrických, instalatérských či mechanických systémů umístěných v Prostorách, pokud k tomu nedá Pronajímatel předchozí písemný souhlas;
- g) zajistit v Předmětu nájmu na své náklady řádný úklid;
- h) provádět na své náklady drobné opravy Prostor. Ostatní závady, které není podle této Smlouvy Nájemce povinen odstranit, je povinen bezodkladně hlásit Pronajímateli a umožnit provedení jejich oprav;
- i) provádění stavebních a jiných úprav trvalejšího charakteru Prostor nejprve projednat s Pronajímatelem s tím, že jejich následné provedení je oprávněn provést pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- j) provádět pravidelnou kontrolu Prostor z hlediska požární prevence, hygieny a bezpečnosti práce a dodržovat na těchto úsecích činnosti platnou právní úpravu;
- k) sjednat pojištění Prostor pro případ škody, která vznikne v/na Předmětu nájmu a prostor s nimi souvisejícími (zejména Budova) a třetím osobám v souvislosti s nimi. Nájemce nesmí sjednat vinkulaci pojistného plnění třetím osobám. Nájemce je povinen prokázat Pronajímateli do třiceti (30) dnů od nabytí účinnosti této Smlouvy, že je takové pojištění sjednáno. Stejně tak je povinen toto prokázat kdykoli na výzvu Pronajímatele. Nesplnění této povinnosti se považuje za hrubé porušení této Smlouvy;
- l) řešit veškeré provozní záležitosti spojené s Předmětem nájmu se správcem, kterého určí Pronajímatel.

## 2. Nájemce má právo:

- a) pokud se s Pronajímatelem písemně nedohodne jinak, užívat spolu se svými zaměstnanci Předmět nájmu v souladu s touto Smlouvou pouze k účelu, ke kterému byl pronajat;
- b) aby Pronajímatel podle svého uvážení v rámci Budovy, kde se nacházejí Prostory, umístil znamení, jejichž umístění předpokládá nebo nařizuje jiný právní předpis, a to způsobem, na místo a v úpravě schválené Pronajímatelem;
- c) dát Prostory nebo jejich část do podnájmu třetím osobám jen za podmínek specifikovaných v článku VIII. této Smlouvy.

## XII.

### Skončení nájmu

#### 1. Nájem sjednaný touto Smlouvou skončí:

- a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nebo
- b) písemnou dohodou smluvních stran k datu dohodou sjednanému, nebo
- c) písemnou výpovědí Pronajímatele nebo Nájemce před uplynutím doby nájmu, výlučně však jen z důvodů uvedených v odst. 2 a nebo 3 níže.

2. Pronajímatel má právo podat výpověď:
  - a) má-li být Budova, kde se nachází Prostory, odstraněna, anebo přestavěna tak, že to brání dalšímu užívání Prostor;
  - b) porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vyplývající ze Smlouvy;
  - c) je-li Nájemce po dobu delší než jeden (1) měsíc v prodlení s placením Nájemného, Poplatku za služby nebo Poplatku za služby skladu, a pokud byl Nájemce alespoň patnáct (15) dní předem písemně vyzván k zaplacení dlužného Nájemného, dluhu za Poplatky za služby nebo dluhu za Poplatky za služby skladu;
  - d) porušuje-li Nájemce opakovaně své povinnosti podle této Smlouvy, které nejsou specifikovány v písm. b) a c) tohoto odstavce a takové porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě patnácti (15) dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele k nápravě.
3. Nájemce má právo podat výpověď:
  - a) ztratil-li bez svého zavinění způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Prostor určen;
  - b) přestane-li být Prostor způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a Nájemce toto nezpůsobil;
  - c) porušuje-li Pronajímatel opakovaně nebo hrubě své povinnosti vyplývající ze Smlouvy, které nenapraví ani v dodatečné lhůtě patnácti (15) dnů ode dne doručení písemné výzvy Nájemce k nápravě.
4. Pro výpověď nájmu danou v souladu s ustanovením odstavce 2 písm. b) a c) tohoto článku Smlouvy se sjednává výpověď s výpovědní dobou jeden (1) měsíc, která se počítá od prvního (1.) dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
5. V ostatních případech neupravených v odstavci 4 tohoto článku Smlouvy se sjednává výpovědní doba tří (3) měsíců, která se počítá od prvního (1.) dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
6. Smluvní strany se dohodly na tom, že výpověď z nájmu musí mít písemnou formu, uveden její důvod a musí být doručena druhé smluvní straně, a to vždy na adresu, která bude jako sídlo firmy uvedena v obchodním rejstříku či v jiné evidenci, a to doporučeným dopisem.
7. Smluvní strany sjednaly, že nelze dát výpověď a ani odstoupit od smlouvy z jiných důvodů, nežli jsou uvedeny v této Smlouvě.
8. Ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen Prostory vyklidit a předat Pronajímateli ve stavu, ve kterém jej od Pronajímatele do nájmu převzal, s přihlédnutím k jejich přiměřenému opotřebení za dobu trvání nájmu. Nestane-li se tak ani po té, co nebude závadné jednání odstraněno do pěti (5) dnů po doručení písemné výzvy Pronajímatele, má Pronajímatel právo vstoupit do Prostor nebo jejich částí, vyklidit je a odstranit Nájemcův majetek, k čemuž Nájemce tímto dává svůj výslovný souhlas.
9. Veškeré dodatečné úpravy Prostor provedené Nájemcem budou odstraněny. Souhlas Pronajímatele s těmito úpravami nemá vliv na platnost tohoto článku. Případná jiná dohoda obou smluvních stran nebude řešena v rámci této Smlouvy, ale samostatnou Smlouvou.
10. O skončení nájmu a stavu Prostor se sepiše písemný protokol.



### **XIII. Smluvní pokuta**

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení ustanovení článku XI. odst. 1. této smlouvy ze strany Nájemce, a to s výjimkou jeho písm. b), má Pronajímatel právo uplatnit smluvní pokutu ve výši 2 500,- Kč za každé jednotlivé pochybení.
2. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení Nájemce s platbou Nájemného, Poplatku za služby nebo Poplatku za služby skladu, má Pronajímatel právo uplatnit smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý byt započatý den prodlení.
3. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy Nájemce nepředá předmět nájmu ke dni skončení nájmu řádně vyklizený, má Pronajímatel právo uplatnit smluvní pokutu ve výši 60 000,- Kč za každý byt započatý den prodlení.
4. Smluvní strany se dohodly, že v případě nepředání Prostor ze strany Pronajímatele k datu uvedenému v článku III. odst. 2. této Smlouvy má Nájemce právo uplatnit smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každý byt započatý den prodlení.
5. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo domáhat se náhrady škody, která vznikla nad rámec dohodnuté smluvní pokuty. Smluvní pokuta je splatná do patnácti (15) dnů od data, kdy byla smluvní straně porušující své povinnosti ze strany druhé smluvní strany doručena nebo mohla být doručena písemná výzva k úhradě.

### **XIV. Ustanovení společná a závěrečná**

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran.
2. Tato Smlouva se řídí českým právním řádem, zejména pak občanským zákoníkem.
3. Případné spory mezi smluvními stranami bude podle českého práva řešit místně a věcně příslušný soud.
4. Pronajímatel i Nájemce shodně prohlašují, že si jsou vědomi, že je Nájemce povinen na dotaz třetí osoby poskytovat informace podle ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a souhlasí s tím, aby veškeré informace v této Smlouvě obsažené, s výjimkou osobních údajů, byly poskytnuty třetím osobám, pokud si je vyžádají. Pronajímatel též prohlašuje, že nic z obsahu této Smlouvy nepovažuje za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku či za důvěrnou informaci sdělenou Pronajímatelem podle § 1730 odst. 2 občanského zákoníku.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva podléhá povinnosti jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany berou dále na vědomí, že tato Smlouva (jakož i její případné dodatky) nabývá účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Nájemce zašle tuto Smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do třiceti (30) dnů od jejího uzavření.
6. Nájemce prohlašuje, že je plátcem daně z přidané hodnoty.


7. Pokud se jakýkoliv závazek vyplývající z této Smlouvy stane nebo bude shledán neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo v části, platí, že je plně oddělitelný od ostatních ustanovení Smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních závazků ze Smlouvy. Smluvní strany, popř. všichni účastníci Smlouvy se zavazují neprodleně nahradit formou dodatku či jiného ujednání takovýto závazek novým, platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět a účel bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu a účelu původního závazku.
8. Smluvní strany prohlašují, že se žádná z nich necítí být při uzavření této Smlouvy slabší smluvní stranou.
9. Smluvní strany ujednaly, že dispozitivní ustanovení zákona mají vždy přednost před obchodními zvyklostmi a tedy vylučují uplatnění ustanovení § 558 odst. 2 občanského zákoníku.
10. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn postoupit ani jinak převést své nároky, práva nebo povinnosti vyplývající z této Smlouvy nebo tuto Smlouvu či její část na třetí osobu.
11. Nájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností dle ustanovení § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.
12. Smluvní strany se dohodly, že na vztah založený touto Smlouvou se neuplatní následující ustanovení občanského zákoníku: § 1765 odst. 1, § 1766, § 1793 až § 1795, § 1798, § 1801, § 1899, § 2208, § 2219 odst. 2, § 2221 odst. 2, § 2223, § 2230, § 2233 odst. 2, § 2304 odst. 2, § 2307 odst. 2 a § 2315.
13. Smluvní strany se dohodly, že v případě Poplatků za služby skladu se neuplatní ustanovení § 2252 občanského zákoníku.
14. Tuto Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými a v řadě číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami této Smlouvy, není-li dáno v této Smlouvě výslovné právo Pronajímatele změnit některé ustanovení písemným oznámením, jinak se k nim nepřihlíží.
15. Práva a povinnosti smluvních stran plynoucí z této Smlouvy přecházejí na jejich právní nástupce. Pronajímatel i Nájemce mají povinnost informovat při takovém přechodu či převodu práv a povinností o ujednáních v této Smlouvě dohodnutých nového nabyvatele.
16. Smluvní strany se dohodly na tom, že v případě pochybností při doručování veškerých písemností dle této Smlouvy se má za to, že v pochybnostech byla písemnost doručena druhé smluvní straně třetí (3.) den po jejím předání provozovateli poštovních služeb.
17. Jakékoli oznámení, které má být podle této Smlouvy učiněno, se bude považovat za doručené jeho převzetím nebo odmítnutím převzetí. Oznámení budou zasílána na následující adresy:

Pronajímatel:

Říčany Property s.r.o.

Dělnická 213/12

170 00 Praha 7

K rukám 

Na vědomí – Business Centrum KCM, a.s.  
Počernická 96

108 00 Praha 10  
K rukám [REDACTED]

Nájemce:

Technologie hlavního města Prahy, a.s.  
Praha 7, Holešovice, Dělnická 213/12, PSČ 170 00  
K rukám pana Tomáše Jílka

18. Tato Smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech, kdy Nájemce obdrží jeden (1) stejnopis a Pronajímatel dva (2) stejnopisy.

19. Nedílnou součástí této Smlouvy tvoří tyto přílohy:

- Příloha č. 1 – Grafický zakres Prostor
- Příloha č. 2 – Výčet služeb, Poplatky za služby a provozní náklady
- Příloha č. 3 – Pravidla a předpisy Budovy
- Příloha č. 4 – Výpis z obchodního rejstříku Nájemce

20. Smluvní strany této Smlouvy shodně prohlašují a konstatují, že tato Smlouva byla sepsána a jimi podepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, že si její text před podpisem řádně přečetly, rozumí mu a bez výhrad s ním souhlasí.

V Praze dne 28.2.2019

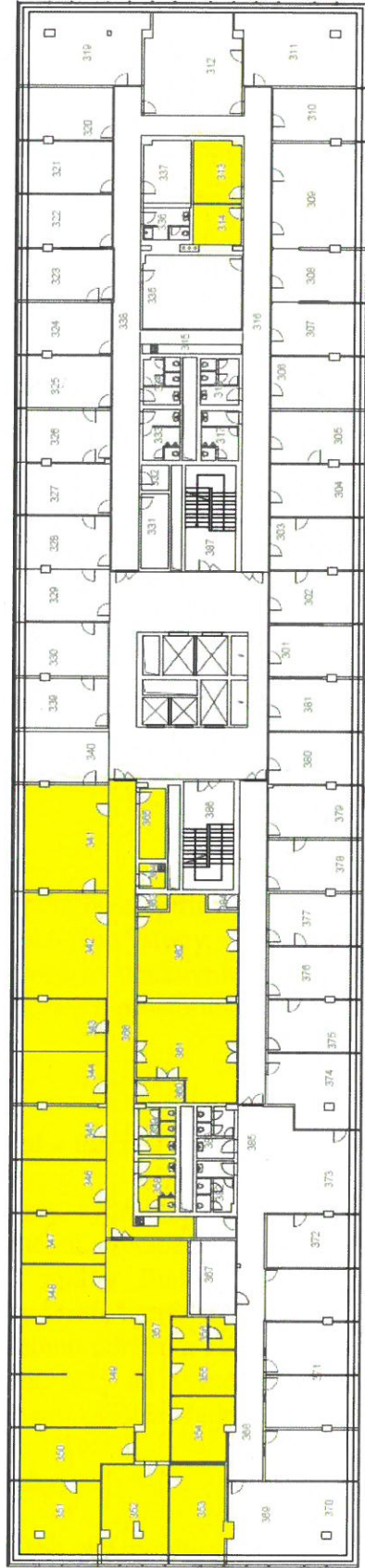
Za Pronajímatele:

V Praze dne 25.2.2019

Za Nájemce:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Technologie hlavního města Prahy, a.s.  
Tomáš Novotný  
místopředseda představenstva společnosti

# 3.patro / 3rd floor





## PŘÍLOHA 2 POPLATKY ZA SLUŽBY A PROVOZNÍ NÁKLADY

Poplatky za služby, které hradí Nájemce, budou vypočteny jako poměrný podíl na Provozních nákladech, které sestávají zejména, nikoliv však výlučně, z níže uvedených nákladů, jež vzniknou Pronajímateli nebo Nájemci v souvislosti s řádnou údržbou a provozem Pronajímaných prostor nebo Budovy za účelem zachování vysokého standardu.

### A. Náklady na veřejné služby

#### 1. **Vodné**

Zde jsou zahrnuty náklady na spotřebu pitné vody, sprinklery a zařízení požární ochrany, zavlažování květin uvnitř budovy, vodu na úklid veškerých společných prostor včetně fasád a vnějších prostranství (ulice, chodníky).

#### 2. **Stočné**

Zde jsou zahrnuty poplatky, které budou účtovány za využívání veřejné kanalizační sítě včetně poplatků za provoz čerpadel odpadních vod.

#### 3. **VZT (topení, vzduchotechnika, klimatizace)**

Zde jsou zahrnuty náklady na palivo a elektřinu jako nutné zdroje pro zajištění VZT.

#### 4. **Elektřina**

Zde jsou zahrnuty náklady na spotřebu elektřiny nutné pro osvětlení veřejných, parkovacích a společně používaných prostor jako jsou vstupy, chodby, schodiště, podzemní prostory, výtahy a systémy VZT rovněž pro osvětlení venkovních prostranství, fasád, značení i náklady na další elektřinu užívanou ve společných prostorech.

### B. Technická údržba

#### 5. **Technické monitorování a údržba**

Do těchto nákladů jsou zahrnuty výdaje za monitorování a údržbu systémů zajišťujících teplou vodu, vodovodních systémů, vytápěcích a klimatizačních systémů, bezpečnostních systémů, sprinklerů, systémů správy Budovy, pohotovostního generátoru, elektrických systémů a dalších podobných systémů, které jsou nutné pro chod Budovy; dále za pravidelné bezpečnostní kontroly a pravidelnou údržbu a čištění, drobné opravy vzniklé vlivem běžného opotřebení, dále sem spadají náklady na výměnu opotřebených položek v rozsahu těchto systémů, které jsou vyžadovány pro zajištění řádného chodu těchto zařízení.

#### 6. **Osobní a nákladní výtahy**

Výdaje na smluvní servisní údržbu pro monitorování funkčnosti a bezpečnosti; zahrnuty jsou zde pravidelné kontroly, bezpečnostní kontroly, servisní úpravy, opravy a výměny součástí, u kterých je toto nutné vlivem běžného opotřebení výtahů a výtahových šachet.

C. Úklid

**7. Úklid podzemních parkovacích prostor, fasády a odvoz odpadků**

Tyto náklady zahrnují čištění parkovacích prostor a manipulačních komunikací, náklady na sběr, dopravu, skladování a odvoz odpadků z Nemovitosti, náklady na odklizení ledu a sněhu.

**8. Úklid budov**

Tyto náklady zahrnují výdaje na úklid společných prostor budov jako jsou vstupy, okna, chodby, suterén, výtahy a atria budov, současně jsou zahrnuty náklady na spotřební položky nutné pro tento úklid.

D. Bezpečnost

**9. Bezpečnostní kontrola**

Zahrnuty jsou náklady na technické i jiné bezpečnostní kontroly, které jsou vyžadovány právními předpisy nebo správními orgány, k údržbě systémů. Jedná se o kontrolu systémů požární ochrany, elektrického požárního systému, kuchyně a stravovacího zařízení.

**10. Bezpečnostní služba a recepce**

Zahrnuty jsou náklady na personál bezpečnostní služby.

E. Správa nemovitosti

**11. Technická správa nemovitosti**

Do těchto nákladů jsou zahrnuty náklady společnosti, která smluvně zajišťuje technickou správu včetně technického personálu a inženýrů, kteří se starají o provoz a údržbu Budovy.

**12. Správa nemovitosti**

Do těchto nákladů je zahrnut poplatek za obchodní správu nemovitosti a náklady ze smlouvy na provoz kanceláře obchodního správce.

F. Jiné

**13. Příslušná daň z nemovitosti a zákonné poplatky**

Zahrnuty jsou právními předpisy stanovené poplatky včetně daně z nemovitosti, platby městu za pronájem pozemku a další poplatky stanovené právními předpisy, které by měly být vyměřené z Nemovitosti.

**14. Pojištění majetku a odpovědnosti za škody a jiné pojištění**

Zahrnuty jsou náklady na pojištění Nemovitosti, pojištění za Ztrátu nájemného a pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám.

### **15. Náklady na telefon a jiná komunikační zařízení**

Zahrnuty jsou náklady na uhrazení poplatků i nákladů na údržbu a řádné fungování zařízení pro přenos telefonních dat a komunikačních zařízení v Budově.

### **16. Provoz třídírny pošty**

Zahrnuty jsou náklady na provoz třídírny pošty, která se bude zabývat (i) přijímáním pošty (s výjimkou těžkých dokumentů, balíků a katalogů) doručované Českou poštou či jiným oprávněným provozovatelem poštovních služeb, (ii) doručováním pošty nájemcům a odesíláním takových zásilek a (iii) evidencí došlé pošty pro Nájemce v knize pošty vedené Pronajímatelem na recepci.

### **17. Různé**

Zahrnuty jsou ostatní náklady nezbytné pro údržbu Budovy srovnatelné s podobnými kancelářskými budovami v České republice.

**Výpis**

z obchodního rejstříku, vedeného  
Městským soudem v Praze  
oddíl B, vložka 5402

**Datum vzniku a zápisu:**

9. června 1998

**Spisová značka:**

B 5402 vedená u Městského soudu v Praze

**Obchodní firma:**

Technologie hlavního města Prahy, a.s.

**Sídlo:**

Dělnická 213/12, Holešovice, 170 00 Praha 7

**Identifikační číslo:**

256 72 541

**Právní forma:**

Akciová společnost

**Předmět podnikání:**

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Montáž, opravy, revize a zkoušky elektrických zřízení

Výroba, instalace, opravy elektrických strojů a přístrojů, elektronických a telekomunikačních zařízení

**Statutární orgán - představenstvo:****Předseda představenstva:**

TOMÁŠ JÍLEK [REDACTED]

Den vzniku funkce: 10. ledna 2018

Den vzniku členství: 2. ledna 2018

**Místopředseda představenstva:**

TOMÁŠ NOVOTNÝ, [REDACTED]

Den vzniku funkce: 10. ledna 2018

Den vzniku členství: 2. ledna 2018

**Člen představenstva:**

FILIP SMOLA, [REDACTED]

Den vzniku funkce: 2. ledna 2018

Den vzniku členství: 2. ledna 2018

**Počet členů:**

5

**Způsob jednání:**

Společnost zastupují vůči třetím osobám i před soudy a jinými orgány společně alespoň 2 členové představenstva.

V případě převodu nemovitého majetku s hodnotou přesahující 10.000.000,- Kč, musí společnost zastupovat vždy předseda a místopředseda představenstva společně.

**Dozorčí rada:****Předseda dozorčí rady:**

RADOMÍR NEPIL, [REDACTED]

Den vzniku funkce: 2. ledna 2018

Den vzniku členství: 1. ledna 2018



**Člen dozorčí rady:**Ing. KAREL GRABEIN PROCHÁZKA, [REDACTED]  
[REDACTED]

Den vzniku funkce: 1. ledna 2018

Den vzniku členství: 1. ledna 2018

**Člen dozorčí rady:**Ing. ALEXANDRA UDŽENIJA, [REDACTED]  
[REDACTED]

Den vzniku funkce: 1. ledna 2018

Den vzniku členství: 1. ledna 2018

**Člen dozorčí rady:**JAN ŘÍČAŘ, [REDACTED]  
[REDACTED]

Den vzniku funkce: 1. ledna 2018

Den vzniku členství: 1. ledna 2018

**Člen dozorčí rady:**Bc. JIŘÍ NONFRIED, [REDACTED]  
[REDACTED]

Den vzniku funkce: 1. ledna 2018

Den vzniku členství: 1. ledna 2018

**Člen dozorčí rady:**JIŘÍ NOUZA, [REDACTED]  
[REDACTED]

Den vzniku funkce: 1. ledna 2018

Den vzniku členství: 1. ledna 2018

**Člen dozorčí rady:**JAN WOLF, [REDACTED]  
[REDACTED]

Den vzniku funkce: 1. ledna 2018

Den vzniku členství: 1. ledna 2018

**Počet členů:**

7

**Jediný akcionář:**HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, IČ: [000 64 581](#)

Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1

**Akcie:**

6 600 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 20 000,- Kč

**Základní kapitál:**

132 000 000,- Kč

**Splaceno:** 100%**Ostatní skutečnosti:**

K platnosti převodu akcií společnosti se stanoví předchozí souhlas valné hromady.

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

**Tento výpis je neprodejný a byl pořízen na Internetu (<http://www.justice.cz>).**

Dne: 24.1.2019 15:41

Údaje platné ke dni 24.1.2019 03:37