

# Nájemní smlouva

## městská část Praha 4

zastoupená: Mgr. Lukášem Zichou, místostarostou městské části Praha 4, na základě plné moci ze dne 14. 12. 2018  
se sídlem: Antala Staška 2059/80b, 140 46 Praha 4  
IČ: 000 63 584  
DIČ: CZ00063584  
(dále jen „pronajímatel“)

a

## 4-Majetková, a.s.

zastoupená: Ing. Radkem Svobodou, předsedou představenstva  
Ing. Bohumilem Machem, místopředsedou představenstva  
se sídlem: Plamínkové 1592/4, 140 00 Praha 4  
IČ: 284 77 456  
DIČ: CZ28477456  
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14768  
(dále jen „nájemce“)

(společně též „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2201 a násl., zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) a na základě usnesení Rady MČ Praha 4 č. 7R-245/2019 ze dne 3. 4. 2019

**nájemní smlouvu** (dále též jen „nájemní smlouvu“) níže uvedeného znění:

## I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že dle zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze a Statutu hlavního města Prahy vykonává vlastnická práva k **budově s č.p. 1370, stavba občanského vybavení**, která se nachází na pozemku parc. č. 700/96, zastavěná plocha a nádvoří, o celkové výměře 570 m<sup>2</sup>, v katastrálním území Michle, obec Praha, v **ulici Ohradní 12, Praha 4 – Michle** (dále jen „Budova“). Z uvedeného titulu je pronajímatel oprávněn Budovu přenechat do nájmu nájemci.
2. Nájemce prohlašuje, že má zájem na pronájmu Budovy na základě této nájemní smlouvy za účelem zajištění jejího provozu a zhodnocení.

## II. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je Budova specifikovaná v čl. 1. odst. 1 této nájemní smlouvy.

### III. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je takové využívání Budovy, které je v souladu se stavebně technickým charakterem Budovy, resp. prostor v ní se nacházejících, tj. jako kanceláře, sklady a dílny s příslušenstvím.
2. Nájemce se podpisem této nájemní smlouvy zavazuje, že nebude bez vědomí a předchozího písemného souhlasu pronajímatele užívat Budovu k jinému, než dohodnutému účelu.
3. Pronajímatel dává souhlas k tomu, aby nájemce přenechal na dobu trvání nájemní smlouvy Budovu do podnájmu společnosti Technologie hlavního města Prahy, a.s., se sídlem Dělnická 213/12, 170 00 Praha 7 – Holešovice, IČO: 25672541 (dále též jen „Podnájemce“).

### IV. Doba nájmu a možnosti jeho ukončení

1. Nájem se sjednává na dobu určitou pěti let od nabytí účinnosti této nájemní smlouvy. V případě, pokud nájemce sdělí pronajímateli v průběhu posledního roku trvání této smlouvy, nikoli však později než dva měsíce před uplynutím doby jejího trvání, že má zájem na prodloužení doby trvání nájmu o dalších pět let, prodlužuje se doba trvání této nájemní smlouvy bez dalšího o dobu pěti let za podmínky, že k datu doručení uvedeného oznámení nájemce pronajímateli se nebude nájemce nacházet v prodlení se splněním jakékoliv povinnosti vyplývající z této nájemní smlouvy. Popsané prodloužení doby trvání této nájemní smlouvy nelze na základě tohoto smluvního ustanovení realizovat opakovaně.
2. Tuto nájemní smlouvu je možné kdykoliv ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
3. Nájemní smlouva může být před uplynutím doby jejího trvání specifikované v odst. 1 tohoto článku vypovězena ze strany pronajímatele z níže uvedených důvodů:
  - a) nájemce je v prodlení s úhradou nájemného dle čl. V. této smlouvy o dobu delší 60 dnů a nezjedná nápravu ani do 14 dnů od obdržení písemného upozornění pronajímatele na tuto skutečnost; nebo
  - b) nájemce poruší některou z povinností specifikovaných v článku VII. této smlouvy a nezjedná nápravu ani do 60 dnů od obdržení upozornění pronajímatele na takovou skutečnost.
4. Smlouva může být před uplynutím doby jejího trvání specifikované v odst. 1 tohoto článku vypovězena ze strany nájemce z níže uvedených důvodů:
  - a) pokud by nájemce bez svého zavinění nemohl užívat Budovu dle této nájemní smlouvy, a to po dobu delší 60 dnů;
  - b) pokud by kdykoliv během doby trvání této nájemní smlouvy zanikla podnájemní smlouva mezi nájemcem a Podnájemcem, jejímž předmětem je podnájem Budovy, a to z důvodu na straně Podnájemce.
5. V případě vypovězení této smlouvy dle odst. 3 nebo 4. tohoto článku skončí nájemní smlouva uplynutím výpovědní doby v délce 30 dnů, jejíž běh počne prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena adresátovi.

## V. Nájemné a úhrady za služby

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném za užívání Budovy v roční výši 298.666 Kč bez DPH. Ke smluvnímu nájemnému se uplatňuje základní sazba daně z přidané hodnoty, jejíž zákonná výše činí k okamžiku uzavření této nájemní smlouvy 21 %.
2. Nájemce je povinen hradit sjednané nájemné za Budovu vždy nejpozději do 20. dne příslušného kalendářního měsíce, za který nájem přísluší.
3. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je nájemce povinen hradit pronajímateli úrok z prodlení v zákonné výši.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemné sjednané v odst. 1 tohoto článku se bude každoročně navyšovat dle míry inflace za uplynulý kalendářní rok vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nový výpočet nájemného bude nájemci písemně oznámen do 31. 3. příslušného kalendářního roku s účinností od 1. 1. příslušného kalendářního roku. Toto ustanovení bude poprvé použito v roce 2020.
5. Nájemce je povinen si zajistit veškeré služby spojené s užíváním Budovy a tyto služby hradit jejich dodavatelům. Z toho důvodu nájemce nehradí pronajímateli žádné služby.

## VI. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci výkon jeho práv dle této nájemní smlouvy po celou dobu jejího trvání.
2. Předání Budovy pronajímatelem nájemci nebude prováděno, neboť nájemce měl již Budovu v nájmu před uzavřením této nájemní smlouvy na základě předcházejícího smluvního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem, představovaného nájemní smlouvou č. 1551/08/NAJE/OMO/ZST ze dne 17. 12. 2008, ve znění pozdějších dodatků. Smluvní strany jsou však povinny zdokumentovat skutečný stav Budovy ke dni nabytí účinnosti této nájemní smlouvy.
3. Nájemce má právo provést změnu věci jen s předchozím souhlasem pronajímatele.
4. Pronajímatel je oprávněn provádět kontroly dodržování povinností Nájemcem. Záměr provést kontrolu uvnitř Budovy oznámí pronajímatel nájemci písemně (alespoň e-mailem) minimálně tři (3) pracovní dny předem. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit a zabezpečit přítomnost svých pověřených pracovníků, v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, resp. Podnájemce, jinak je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý, byť jen započatý den prodlení se splněním této povinnosti.
5. Pronajímatel neodpovídá nájemci za dodávky služeb, které si nájemce zajistí smluvně přímo s jednotlivými dodavateli služeb.

## VII. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje, že veškerou údržbu a opravy Budovy, jako předmětu nájmu, bude zajišťovat nájemce, a to na svůj účet.
2. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem Budovy a v tomto stavu ji přebírá, což stvrzuje svým podpisem této nájemní smlouvy. Nájemce je povinen provádět kontroly Budovy, resp. prostor v ní se nacházejících z hlediska požární ochrany a prevence, bezpečnosti a ochrany práce, jakož i další kontroly vyplývající z právních předpisů.
3. Nájemce je povinen hradit nájemné v souladu s čl. V. této nájemní smlouvy.
4. Nájemce je oprávněn umožnit Podnájemci instalovat v Budově jeho technické vybavení i speciální kusy nábytku při dodržení platných norem a správních rozhodnutí či jiných aktů správních orgánů.
5. Nájemce je povinen užívat Budovu pouze ke smluvenému účelu dle čl. III. odst. 1 této nájemní smlouvy, a to způsobem obvyklým a stavebně technickému charakteru Budovy přiměřeným, při dodržování veškerých právních zejména požárních, bezpečnostních a hygienických předpisů. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce.
6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do Budovy za účelem kontroly dodržování povinností nájemce, a to způsobem specifikovaným v čl. VI. odst. 4 této nájemní smlouvy.
7. Nájemce je povinen udržovat Budovu po celou dobu nájmu minimálně ve stavu, v jakém mu byla pronajata, tj. provádět veškerou její údržbu a opravy potřebné k zajištění uvedeného stavu s možností zajištění realizace jejího technického zhodnocení prostřednictvím Podnájemce ve smyslu čl. VI. odst. 3 této nájemní smlouvy.
8. Nájemce je oprávněn přenechat Budovu nebo její část do dalšího užívání třetím osobám jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, vyjma přenechání Budovy do podnájmu Podnájemci, k němuž pronajímatel udělil souhlas v ustanovení čl. III. odst. 3 této nájemní smlouvy.
9. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad v přiměřené době veškeré škody na Budově způsobené nájemcem, jeho zaměstnanci či osobami, nacházejícími se v objektu Budovy se svolením nájemce. Nájemce je zároveň povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících živelních škod a v případě jejich vzniku ihned o nich vyrozumět pronajímatele.
10. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad provádění periodických kontrol, revizí a technických prohlídek elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízení jím umístěných v Budově ve smyslu platných právních předpisů a vady zjištěné v rámci uvedených kontrol, revizí a technických prohlídek odstraňovat na vlastní náklady. Nájemce je povinen dbát na to, aby spotřebiče, stroje a přístroje a další vyhrazená technická zařízení byly obsluhovány odborně zaškolenou obsluhou a zapínány tak, aby nedošlo k přetížení elektroinstalace či vzniku jiné škody z nevhodné manipulace. Nájemce je povinen kopie revizních zpráv předávat bez zbytečného odkladu pronajímateli. Nájemce je povinen zabezpečovat školení svých zaměstnanců z hlediska požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. Nájemce je dále povinen provádět kontroly Budovy z hlediska požární ochrany a zjistit jeho vybavení

ručními hasicími přístroji. Nájemce je povinen při užívání Budovy dodržovat veškeré právní, zejména pak protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce. Nájemce je povinen na úseku požární ochrany provozovat činnosti v Budově v souladu s prohlášením o začlenění do kategorie činností podle požárního nebezpečí a zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění. Nájemce se zavazuje zabezpečit plnění povinností na úseku požární ochrany (dále jen „PO“) v souladu s právními předpisy a u osob zajišťujících provoz v Budově, oznámit neodkladně pronajímateli vznik každého požáru v Budově a škodu jím způsobenou a uhradit veškerou škodu způsobenou pronajímateli nebo třetím osobám, pokud se prokáže, že škoda způsobená požárem byla zapříčiněna činností nájemce. Nájemce je povinen zajistit zpřístupnění Budovy za účelem provedení kontrol k zajištění požární bezpečnosti. Pronajímatel a nájemce si vzájemně písemně oznámí osoby odpovědné za plnění povinností na úseku PO dle ust. § 2 odst. 2 zákona č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

11. Ke dni skončení nájmu předá nájemce protokolárně pronajímateli Budovu v řádném stavu odpovídajícím řádnému plnění povinností nájemce z této nájemní smlouvy a vyklizenou. Při prodlení nájmu se splněním této povinnosti zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý den prodlení, čímž není dotčena povinnost nájemce k úhradě majetkové škody pronajímateli tím způsobené.

### **VIII. Závěrečná ustanovení**

1. Nájemce stvrzuje svým podpisem, že je seznámen s požárně nebezpečnými místy, s obsahem požárních poplachových směrnic, s umístěním hasicích přístrojů a požárními únikovými cestami, jakož i ohlašovou požárů.
2. Reklama mimo výkladní skříně se sjednává samostatně. Po vyjádření pronajímatele rozhodují o jejím umístění s přihlédnutím zejména k jejímu umístění, velikosti příslušné orgány státní správy.
3. Písemnosti mezi smluvními stranami této smlouvy, s jejichž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených touto nájemní smlouvou (zejména výpověď) se doručují do vlastních rukou. Povinnost smluvní strany doručit do vlastních rukou druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi doručí do sféry jeho dispozice. Tato nájemní smlouva může být doplňována nebo měněna pouze dohodou smluvních stran, a to v písemné formě.
4. V ostatním se tento smluvní vztah řídí ust. občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, a ostatními právními předpisy.
5. Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že si jsou vědomi, že je pronajímatel 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 nájemní smlouvě obsažené, s výjimkou osobních údajů, byly poskytnuty třetím osobám, pokud si je vyžádají. Smluvní strany též prohlašují, že nic z obsahu této nájemní smlouvy nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku či za důvěrnou informaci sdělenou smluvní stranou podle § 1730 odst. 2 občanského zákoníku.

6. Smluvní strany berou na vědomí, že tato nájemní 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 nájemní smlouva (jakož i její případné dodatky) nabývá účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Včasné uveřejnění této nájemní smlouvy zajistí pronajímatel.
7. Stane-li se některé ustanovení této nájemní smlouvy v budoucnu neplatným nebo bude příslušným způsobem prohlášeno za neplatné, nezakládá tato skutečnost neplatnost smlouvy jako celku. V takovém případě jsou smluvní strany povinny nahradit neplatné ustanovení novým ustanovením odpovídající jejich vůli při uzavření této nájemní smlouvy.
8. Smluvní strany prohlašují, že s obsahem této nájemní smlouvy souhlasí, že tato byla uzavřena dle jejich pravé a svobodné vůle a že se zavazují tuto nájemní smlouvu dodržovat ve všech ustanoveních.
9. Tato nájemní smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv, nejdříve však 1. 5. 2019.
10. Tato nájemní smlouva je sepsána ve čtyřech (4) stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jedno (1) vyhotovení a pronajímatel tři (3) vyhotovení.
11. Nedílnou součástí této smlouvy je její příloha:

Příloha č. 1 – plná moc Mgr. Lukáše Zichy ze dne 14. 12. 2018

V Praze, dne 24-04-2019

Mgr. Lukáš Zicha  
místostarosta MČ Praha 4

11-04-2019

V Praze, dne .....

za nájemce:

Ing. Radek Svoboda  
předseda představenstva

Ing. Bohumil Mach  
místopředseda představenstva

Níže podepsaní členové Zastupitelstva městské části Praha 4 potvrzují, že jsou v případě tohoto právního zájmu spíšej podmínky uvedené v ustanovení § 43 zákona č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze.

24-04-2019

Ing. Zastupitelstva  
městská část Praha 4



*Městská část Praha 4*  
*Mgr. Petr Štěpánek, CSc.*  
*starosta*

V Praze dne 14. prosince 2018  
čj.OKAS/PŠ/890/18/OPR

## PLNÁ MOC

Městská část Praha 4, se sídlem Antala Staška 2059/80b, Praha 4 - Krč, PSČ 140 46, IČ: 00063584, zastoupená starostou Mgr. Petrem Štěpánkem, CSc.

zmocňuje na základě usnesení Rady městské části Praha 4 č. 2 NR-38/2018 ze dne 12. 12. 2018 Mgr. Lukáše Zichu, místostarostu městské části Praha 4,

pana Mgr. Lukáše Zichu, místostarostu městské části Praha 4, aby po dobu výkonu funkce místostarosty městské části Praha 4 a po předchozím rozhodnutí příslušných orgánů městské části Praha 4 právně jednal jménem městské části Praha 4 v oblasti věcných práv a relativních majetkových práv, pokud je předmětem právního jednání nemovitost, a dále aby zastupoval městskou část Praha 4 před správními úřady v řízeních týkajících se nemovitostí. Zejména se jedná o kupní smlouvy, směnné smlouvy, smlouvy o výpůjčce, smlouvy darovací, smlouvy o právu stavby, smlouvy o zřízení věcného břemene, smlouvy o zřízení předkupního práva, dohody spoluvlastníků, smlouvy o nájmu, smlouvy o pachtu, smlouvy o stavebních úpravách nemovitosti uzavíraných s nájemcem či budoucím nájemcem, smlouvy o smlouvách budoucích, o změny a ukončení smluv, o zákaz zcizení, o zákaz zatížení, o prohlášení vlastníka, o souhlasy vlastníka, o návrhy a žádosti správním úřadům (např. návrh na vklad do katastru nemovitostí), o oznámení záměru hl. m. Praze rozhodnout o majetkoprávních úkonech.

Mgr. Petr Štěpánek, CSc.  
starosta MČ Praha 4

Plnou moc přijímám:

Mgr. Lukáš Zicha  
místostarosta MČ Praha 4