

## SMLOUVA O NÁJMU

---

### ÚČASTNÍCI

#### **Městská část Praha - Zbraslav**

sídlo: Zbraslavské nám. 464, 156 00 Praha 5

zastoupená starostou, panem ing. Františkem Kadlečkem

IČ: 241857

číslo účtu: [REDACTED]

dále jen "pronajímatel"

a

FISCALIS s.r.o.

U Klubovny č.p. 914

zastoupená jednatelem, panem Ing. Janem Knížkem

IČ: 26123258

zapsaná do obchodního rejstříku pod sp. zn. C. 72154, vedenou Městským soudem v Praze

číslo účtu: ČSOB [REDACTED]

dále jen "nájemce"

uzavřeli níže uvedeného dne v souladu se zák. č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu:

### čl. 1

#### **Prohlášení**

Pronajímatel prohlašuje, že na základě zákona o hlavním městě Praze a Statutu hlavního města Prahy vykonává v rozsahu stanoveném těmito právními předpisy práva a povinnosti vlastníka pozemku 1942/2 KÚ Zbraslav a budovy na tomto parc. čísle (č.p. 914, ulice U Klubovny) a pozemku č. parc. 1940 KÚ Zbraslav, a že je oprávněn tyto nemovitosti pronajímat.

Pronajímatel dále prohlašuje, že k uvedeným nemovitostem nemá jiná osoba užívací právo.

Pronajímatel prohlašuje, že předmětná budova bude po dobu nájmu pojištěna.

Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav pronajímaných nemovitostí; tyto nemovitosti doposud užíval.

## SMLOUVA O NÁJMU

---

### čl. 2

#### **Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel pronajímá podle příslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku nájemci objekt bývalé zvláštní školy včetně zastavěného pozemku o rozloze 220 m<sup>2</sup> nebytových prostor a okolní pozemek o rozloze 4 116 m<sup>2</sup>.
2. Účelem nájmu budovy je provozování administrativních činností.
3. Nájemce je oprávněn dát bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajatý pozemek a budovu do podnájmu pouze za splnění podmínek článku 5 této smlouvy.

### čl. 3

#### **Nájemné**

1. Nájemné činí:
  - a) kancelářské plochy (kanceláře, zasedací místnost) za 1 m<sup>2</sup>/rok 1 150,- Kč  
slovy: jedentisícstopadesátkorun  
celkem 115 m<sup>2</sup> tj. 132 250,- Kč
  - b) ostatní plochy v objektu (WC, koupelna, hala, sklady, kuchyňka, chodby) za 1 m<sup>2</sup>/rok 345,- Kč  
slovy: třistačtyřicetpětkorun  
celkem 64 m<sup>2</sup> tj. 22 080,- Kč
  - c) nezastavěný pozemek za 1 m<sup>2</sup>/rok 6,-Kč  
slovy: šestkorun  
celkem 4 116 m<sup>2</sup> tj. 24 696,- Kč

ročně za celkovou plochu nebytových prostor a pozemku Kč 179 026,- slovy: stosedmdesátdevět tisíc dvacet šest korun,

čtvrtletně za celkovou plochu nebytových prostor a pozemku Kč 44 756,50.

2. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, a to nejvýše o součet hodnot roční míry inflace publikované Českým statistickým úřadem od posledního zvýšení nájemného, s tím, že za základ bude považována poslední stanovená výše nájemného. Nájemné je pronajímatel podle první věty oprávněn zvýšit, pakliže součet hodnot roční míry inflace publikované Českým statistickým úřadem bude vyšší

## SMLOUVA O NÁJMU

---

- než 8% od posledního zvýšení nájemného. Zvýšení nájemného je pronajímatel oprávněn provést nejdříve od 1. dubna roku následujícího po roce, v němž součet hodnot roční míry inflace přesáhl stanovenou hranici, počínaje rokem 2004. Zvýšení nájemného a způsob jeho výpočtu bude nájemci sdělen písemně nejpozději 15 dní před kalendářním čtvrtletím, od kterého se nájemné zvyšuje.
3. Nájemné je splatné čtvrtletně. Částka je splatná do 15. dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, vedeného u České spořitelny a.s. pobočka Praha-Zbraslav, číslo účtu [REDACTED]. Změnu účtu je pronajímatel povinen písemně nahlásit nájemci bez zbytečného odkladu.
  4. Nájemce se zavazuje platit nájemné ode dne účinnosti této smlouvy.
  5. Nájemci se umožňuje nájemné zaplatit i formou technického zhodnocení, oprav a úprav předmětu nájmu v souladu s článkem 6 odst. 4) této smlouvy. Zápočet nájemného hrazeného tímto způsobem má vždy přednost před úhradou nájemného placeného bezhotovostním převodem na účet pronajímatele.
  6. Nájemce se zavazuje zaplatit za včas neuhrazenou částku nájemného smluvní pokutu. Smluvní pokuta činí 0,05% z nedoplatku za každý den prodlení. Nájemné je možné uhradit i předem.
  7. Ve čtvrtletí následujícím po čtvrtletí, ve kterém nabude právní moci kolaudační rozhodnutí o případném zvětšení plochy nebytových prostor budovy (přístavba, nástavba) se nájemné zvýší dle cen bodu 1 tohoto článku o m<sup>2</sup> nově kolaudovaných nebytových prostor.
  8. V případě ukončení nájemního vztahu vzniká nájemci nárok na vrácení předem zaplaceného nájemného a částky odpovídající technickému zhodnocení a úprav, které nebyly započteny na užitý nájem. Nárok z tohoto ustanovení nevzniká v případě ukončení nájmu dohodou či výpovědí ze strany nájemce.

### čl. 4

#### *Doba nájmu*

Nájemní poměr se uzavírá na 26 let, s tím, že nájemní poměr se prodlouží za stejných podmínek o 3 roky na základě písemně projevené vůle nájemce, která bude doručena pronajímateli nejpozději 3 měsíce před skončením účinnosti této smlouvy. Nájemní vztahy v případě prodloužení nájmu se budou řídit nadále touto smlouvou.

## SMLOUVA O NÁJMU

---

### čl. 5

#### *Podmínky podnájmu*

1. Nájemce je oprávněn podnajmout pozemek či jeho část osobě, která zajistí její využití organizovanou sportovní aktivitou. Při uzavírání podnájmu bude přihlédnuto k oprávněným zájmům pronajimatele, především ke sjednání režimu využití.
2. Budovu či její část, přístupové a parkovací plochy je nájemce oprávněn podnajmout osobě, která má stejný nebo obdobný předmět činnosti. Výši nájemného oznámí pronajimateli do 10 dnů ode dne uzavření podnájemní smlouvy. Bude-li nájemné z tohoto podnájmu vyšší než nájemné dle článku 2 této smlouvy, stává se uhrazený rozdíl součástí nájemného dle čl. 3 bodu 1 této smlouvy. Tento rozdíl je splatný k 31.12. běžného roku na účet pronajimatele.

### čl. 6

#### *Povinnosti nájemce*

1. Platit sjednané nájemné včas a v plné výši.
2. Řádně užívat předmět nájmu pouze ke sjednanému účelu.
3. Nájemce je dále povinen provádět v pronajatých prostorách na své náklady běžnou údržbu. Za běžnou údržbu se považuje:
  - malby vnitřních stěn, opravy vnitřních omítek
  - výměna a oprava vnitřních obkladů stěn
  - výměny a opravy podlahových krytin
  - výměny a opravy osvětlení a elektrických rozvodů, včetně odborných revizí
  - výměny a opravy vodovodního rozvodu a odpadů
  - výměny a opravy systémů větrání
  - opravy krbu a komína, včetně odborných revizí
  - revize hasicích přístrojů, včetně případných oprav a výměn
  - opravy a výměny rozvodů počítačových a telefonních sítí
  - výměny okenních žaluzií, bezpečnostních fólií a skel
  - výměny, opravy a nátěry vnitřních kancelářských dveří včetně výměny kování
  - výměna a oprava obkladů, dlažeb a zařízení sanitární techniky
  - umístění komunikačních a anténních systémů na předmětu nájmu
  - opravy a revize alarmu, včetně jeho komunikačních modulů
  - údržba zahrady, včetně oprav cest a osvětlení pozemku a výsadby nových rostlin, opravy a nátěry plotu.

## SMLOUVA O NÁJMU

---

4. Nájemce je oprávněn provádět další opravy, úpravy, event. zhodnocení předmětu nájmu, které povedou k jeho řádnému užívání.

Částky v cenách obvyklých v místě a čase provedení, vynaložené nájemcem na provedené opravy, úpravy a zhodnocení předmětu nájmu ode dne podpisu této smlouvy a schválené předem písemně pronajímatelem, se budou nájemci započítávat na úhradu nájemného podle čl. 3 této smlouvy vždy až do výše 75% ročního nájemného; nejméně 25% každé čtvrtletní splátky nájemného musí být vždy uhrazeno ke dni splatnosti nájemného na účet pronajímatele. Nárok na zápočet nájemného, který nebyl vyčerpán v běžném kalendářním roce, si nájemce započte v následujících letech nájmu.

Opravami, úpravami a zhodnocením předmětu nájmu, které lze započíst dle předchozího odstavce na úhradu nájemného, ke kterým dává pronajímatel nájemci podpisem této smlouvy svůj písemný souhlas a o jejichž provádění a charakteru je nájemce povinen pronajímatele vhodným způsobem předem informovat, se rozumí:

- nápojení objektu do kanalizace a na plynový řad
- oprava, rekonstrukce, výměna či přeměna topení (např. na plyn, či přeměna z akumulárního na elektrické centrální)
- rekonstrukce pláště a střechy budovy
- vybudování krovu budovy, včetně možnosti zvětšení plochy nebytového prostoru (od okamžiku kolaudace těchto nově vzniklých prostor dojde automaticky od dalšího čtvrtletí ke zvýšení nájemného dle čl. 3 této smlouvy)
- tepelné vnitřní a vnější izolace objektu
- výměna či renovace vchodových dveří budovy
- oprava či výměna vjezdových vrat a vstupní branky na pozemek
- rekonstrukce plotu
- zřízení cest a osvětlení a zpevnění pozemku
- výstavba drobných staveb na pronajatém pozemku (kůlny na náradí, přístřešky na parkování, pergoly, apod.)
- regulace vodoteče na pronajatém pozemku.

4. Nájemce bere na vědomí, že pro v předchozím odstavci nevyjmenované stavební opravy, úpravy či jiné zhodnocení předmětu nájmu je nutný zvláštní písemný souhlas pronajímatele. V souvislosti s těmito dalšími úpravami či opravami bude mezi smluvními stranami uzavřena písemná dohoda o rozsahu prováděných oprav a úprav a jejich zápočtu na nájemné.

5. Technické zhodnocení, úpravy a opravy předmětu nájmu hrazené z prostředků nájemce, které nebudou započteny ve smyslu bodu 4. tohoto článku smlouvy, budou ve smyslu daňových předpisů nákladem nájemce a u technického zhodnocení je nájemce oprávněn uplatňovat daňové odpisy. V případě předčasného ukončení nájmu se zůstatková hodnota technického zhodnocení odepisovaného nájemcem stává předmětem vypořádání mezi pronajímatelem a nájemcem.

6. Nájemce je povinen v pronajatých prostorách dodržovat obecně závazné

## SMLOUVA O NÁJMU

---

předpisy (např. požární ochrany a bezpečnosti, apod.). Náklady na povinné bezpečnostní revize ponese nájemce.

### Čl. 7

#### Změna v osobě nájemce

1. Pronajímatel se zavazuje v případě zájmu nájemce, nejdříve však po třech letech nájemního vztahu, uzavřít nájemní smlouvu k předmětu nájmu nebo jeho části za stejných podmínek, které jsou obsaženy v této smlouvě, s následujícími osobami:
  - právnické osobě se stejným nebo obdobným předmětem činnosti jako má nájemce, v níž bude mít nájemce či jeho stávající společníci v okamžiku podpisu této smlouvy majoritní majetkovou účast či většinovou rozhodovací pravomoc
  - jednotlivým stávajícím společníkům nájemce, kteří budou vykonávat činnost advokáta, daňového, finančního či ekonomického poradce
  - odborové organizaci či sportovnímu klubu založených zaměstnanci nájemce.
2. Nově vzniklý nájemní vztah se bude řídit stejnými pravidly jako vztah dle této smlouvy, s tím, že na nové nájemce budou převedena novou smlouvou v poměru nájmu nemovitosti i práva zápočtu stavebních oprav a úprav na nájemné. Doba nájmu nepřesáhne sjednanou dobu nájmu dle této smlouvy. Pronajímateli vzniká ode dne uzavření smlouvy s novým nájemcem podle tohoto ustanovení nárok na nájemné v posledně stanovené výši stávajícímu nájemci dle článku 3 této smlouvy, resp. jeho odpovídající část v poměru nájmu nemovitosti. S novým nájemcem uzavře pronajímatel nájemní smlouvu bez zbytečného odkladu po oznámení zájmu stávajícího nájemce o uzavření této smlouvy.

### Čl. 8

#### Zánik nájmu

1. Nájemní poměr nájemce zaniká:
  - a) písemnou dohodou
  - b) uplynutím doby nájmu
  - c) uplynutím devadesáti dnů po doručení výpovědi nájemce
  - d) uplynutím devadesáti dnů od doručení výpovědi pronajímatele z důvodu nezaplacení nejméně dvou splátek nájmu dle čl. 3.3. této smlouvy, z důvodu užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem

## SMLOUVA O NÁJMU

sjednaným touto smlouvou nebo z důvodu provedení úpravy předmětu nájmu vyžadující předchozí písemný souhlas pronajímatele (čl. 6 odst. 4) bez tohoto souhlasu, a to i po písemném upozornění pronajímatelem.

2. Do 30 dnů po ukončení nájmu je nájemce povinen nebytový prostor vyklidit a předat jej pronajímateli ve stavu způsobilém k dalšímu užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
3. Za každý den prodlení s vyklizením podle předchozího bodu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: tisíc korun českých) bezhotovostním převodem na účet pronajímatele.

### čl. 9

#### Závěrečná ustanovení

1. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran zákonem č. 40/1964 Sb., v platném znění.
2. Nevýčerpaný nárok na zápočet nájemného dle čl. 3.5. a čl. 6.4. dosavadní smlouvy ke dni vzniku nájemního vztahu dle této nájemní smlouvy se převádí k dočerpání dle čl. 3.5. a čl. 6.4. této smlouvy. Tento nárok ke dni 1.10.2002 bude činit 144.880,35 Kč.
3. Tato smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou stran.
4. Tato smlouva je sepsána ve 4 vyhotoveních s tím, že každá ze smluvních stran obdrží po 2 vyhotoveních.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.10.2002. Tímto dnem zaniká smlouva ze dne 4.10.1999.
6. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

Na Zbraslavi dne 25. dubna 2002

Pronajímatel:

[Redacted signature area]  
razítko a podpis

Nájemce:

[Redacted signature area]  
razítko a podpis