



MHMPXPFUL06W

stejnopis č. 1

NÁJEMNÍ SMLOUVA č. NAO/35/04/011429/2021

kterou dne, měsíce a roku níže uvedeného uzavírají
dle § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších
předpisů
(dále jen jako „občanský zákoník“)
(dále jen jako „nájemní smlouva“ nebo „smlouva“)

Hlavní město Praha

se sídlem: Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1

zastoupené: Ing. Janem Rakem, ředitelem odboru hospodaření s majetkem, Magistrátu hl. m. Prahy

IČO: 00064581

DIČ: CZ00064581, plátce DPH

bankovní spojení: PPF banka, a.s., se sídlem Evropská 2690/17, 160 41 Praha 6

číslo účtu: 1490240005157998/6000

(dále jen jako „pronajímatel“) na straně jedné

a

Prague City Tourism a.s.

se sídlem: Arbesovo náměstí 70/4, Smíchov, 150 00 Praha 5

zastoupená: Mgr. Františkem Ciprem, předsedou představenstva

Ing. Václavem Novotným, místopředsedou představenstva

IČO: 07312890

DIČ: CZ07312890

spisová zn. B 23670 vedená u Městského soudu v Praze

(dále jen jako „nájemce“) na straně druhé

(oba dále jen jako „smluvní strany“)

takto:

Nájemní smlouva

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 85 – zastavěná plocha a nádvoří, o evidované výměře 566 m², jehož součástí je stavba, budova č.p. 70, stavba občanského vybavení, vše v katastrálním území Smíchov, obec Praha, zapsaného na listu vlastnictví č. 2838 (dále jen „Nemovitost“).
2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání části Nemovitosti specifikované v Příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy (to vše dále jen jako „předmět nájmu“).

3. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že předmět nájmu nebo jeho část je kulturní památkou ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „zákon o státní památkové péči“). Jakýkoliv stavební zásah v/na předmětu nájmu je proto nutné předem písemně projednat s pronajímatelem a příslušnými orgány státní památkové péče, a pokud je k takovému zásahu souhlasu orgánu státní památkové péče dle zákona o státní památkové péči potřeba, nelze bez jeho vydání provést jakýkoliv stavební zásah v/na předmětu nájmu.

II.

Účel nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu uvedený v čl. 1. odst. 2 léto smlouvy pro účely umístění kancelářských prostor a učeben.

III.

Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Užívání předmětu nájmu od 1.1.2021 do nabytí účinnosti této smlouvy se považuje za nájem dle této smlouvy.

IV.

Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 2 této smlouvy za měsíční nájemné, které činí v daném případě **437.987,- Kč** (slovy: čtyři sta třicet sedm tisíc devět set osmdesát sedm korun českých) měsíčně. Nájem je dle § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, od dané osvobozen. Výše nájemného byla stanovena na základě znaleckého posudku zpracovaného Ing. arch. Vladimírem Soukeníkem ve spolupráci se společností B.I.R.T. GROUP, a.s., IČO: 25781006, se sídlem Praha 1, Dlouhá č.o.16, č.p.704, PSČ 11000 pod označením ZP č. 2021-24-2019 – dům č.p. 70, Arbesovo náměstí 4 ze dne 2.12.2019.

2. Nájemce se zavazuje platit nájemné dle odst. 1 tohoto vždy ke 20. dni v příslušném měsíci, za něž je nájemné placeno, a to formou bezhotovostního převodu na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Tento den je současně považován za den uskutečnění plnění.

3. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je po dobu trvání nájmu dle této smlouvy oprávněn jednostranným výměrem zvýšit výši nájemného uvedeného v odst. 1 tohoto článku o částku odpovídající roční míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášené Českým statistickým úřadem. Výměr dle tohoto odstavce musí být doručen nájemci nejpozději do 30. 6. kalendářního roku. Nový výměr nájemného bude tvořit přílohu k této smlouvě a stane se tak její nedílnou součástí. Navýšenou cenu nájemného je nájemce povinen uhradit pronajímateli zpětně od 1.1. kalendářního roku, ve kterém mu byl výměr dle tohoto odstavce doručen, a to při první následující platbě nájemného dle odst. 2 tohoto článku po doručení výměru dle tohoto odstavce, ve kterém bude uvedena i konkrétní výše doplatku.

4. Vzhledem k tomu, že nájemce užívá předmět nájmu již před účinností této smlouvy na základě pachtovní smlouvy č. PAC/3504/009294/2020 ze dne 10.6.2020, která byla dohodou smluvních stran ukončena, smluvní strany sjednávají, že užívání předmětu nájmu za období od 1.1.2021 do doby účinnosti této smlouvy je považováno za nájem dle této smlouvy. Nájemce se zavazuje zaplatit nájemné pronajímateli za období od 1.1.2021 do účinnosti této smlouvy ve výši, kdy nájemné za jeden měsíc odpovídá částce uvedené v odst. 1 tohoto článku, a to nejpozději do konce měsíce, v němž nabude tato smlouva účinnosti. Nájemné bude uhrazeno převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Tento den je současně dnem uskutečnění plnění. Od prvního dne měsíce

následující po měsíci, v němž tato smlouva nabude účinnosti, se nájemce zavazuje hradit nájemné v souladu s odst. 1 a 2 tohoto článku smlouvy.

V.

Úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje na svůj náklad hradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (zejm. odvoz odpadků, vodné, stočné, dodávku tepla apod.), a to přímo dodavatelům těchto služeb.
2. Nájemce je povinen předložit pronajímateli veškeré uzavřené smlouvy s dodavatelem služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, a to nejpozději do 20 pracovních dnů ode dne nabytí účinnosti této nájemní smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje předložit pronajímateli soupis uhrazených faktur dodavatelům služeb spojených s užíváním předmětu nájmu vždy za každý kalendářní rok, a to vždy nejpozději k 30. 4. roku následujícího.

VI.

Závazková část

1. Smluvní strany ujednaly, že nedojde k fyzickému předání předmětu nájmu, neboť předmět nájmu je již nájemcem užíván před uzavřením této smlouvy na základě pachtovní smlouvy č. PAC/3504/009294/2020 ze dne 10.6.2020.
2. Nájemce se zejména zavazuje:
 - a. užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze k účelu stanovenému v této smlouvě,
 - b. řádně a včas hradit nájemné dle ustanovení čl. IV. této smlouvy,
 - c. na žádost pronajímatele, případně osoby pronajímatelem zmocněné, umožnit v nezbytném rozsahu prohlídku a revizi předmětu nájmu jakož i přístup k a do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem,
 - d. bezodkladně hlásit pronajímateli, všechny vady vážnějšího charakteru, změny a okolnosti na/v předmětu nájmu, které by mohly způsobit pronajímateli škodu,
 - e. provádět na své vlastní náklady běžnou údržbu a drobné opravy na/v předmětu nájmu, přičemž se běžnou údržbou rozumí provádění činností směřujících ke zpomalení fyzického opotřebení a oddálení oprav předmětu nájmu,
 - f. plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovi na základě právních předpisů na úseku památkové péče, požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení,
 - g. na, v a kolem předmětu nájmu udržovat klid, čistotu a pořádek a dodržovat hlukové limity a noční klid dle účinných právních předpisů,
 - h. po celou dobu nájmu dodržovat nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů,
 - i. na/v předmětu nájmu plnit povinnosti původce odpadů dle § 15 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Nejpozději do 24 hodin po převzetí předmětu nájmu smluvně zajistit nakládání s odpady (sběrná nádoba na směsný komunální odpad, separační sběrné nádoby na příslušené komodity, které při provozu činnosti nájemce na/v předmětu nájmu vznikají, pokud není původce odpadů na základě písemné smlouvy zapojen do systému organizovanému hl. m. Prahou),
 - j. jakýkoliv zásah v/na předmětu nájmu je nutné předem písemně projednat s příslušnými správními orgány, zejména se jedná o nátěry fasád apod.,
 - k. zajistit si ochranu veškerého zařízení a techniky umístěné na/v předmětu nájmu,
 - l. počínat si tak, aby svým jednáním při užívání předmětu nájmu nezpůsobil újmy na zdraví, škody na majetku a životním prostředí, a aby nezavdal příčinu vzniku požáru, neohrozil život a zdraví osob, zvířat a majetek dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů,

- m. užívat předmět nájmu v souladu se všemi účinnými právními předpisy České republiky. Veškerá činnost provozována na/v předmětu nájmu bude provozována na vlastní odpovědnost a riziko nájemce,
 - n. při skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli nebo osobě zmocněné pronajímatelem, ve stavu v jakém byl v době, kdy ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. O předání předmětu nájmu bude pořízen předávací protokol,
 - o. při sněhu a náledí udržovat na vlastní náklady a odpovědnost bezpečný přístup k předmětu nájmu.
3. Nájemce je povinen:
- a. pečovat o to, aby na/v předmětu nájmu nevznikla škoda, příp. odstranit veškeré vady na/v předmětu nájmu, které způsobil nájemce nebo ostatní osoby zdržující se na/v předmětu nájmu se souhlasem nájemce, popř. nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu.
 - b. umožnit pronajímateli, případně osobě zmocněné, vstup na/do předmětu nájmu za účelem provedení potřebné úpravy nebo údržby věci apod. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě (např. havárie, požáru na/v předmětu nájmu apod.) nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení; ke vstupu je pronajímatel (případně zmocněná osoba) oprávněn i v nepřítomnosti nájemce,
 - c. si sjednat pojištění veškerých movitých věcí nacházejících se v předmětu nájmu, a to na svůj náklad a odpovědnost,
 - d. provádět preventivní prohlídky stavu předmětu nájmu a na základě informací z nich získaných zajistit včasnou opravu a údržbu, aby bylo předcházeno škodám na/v předmětu nájmu,
 - e. umožnit pronajímateli průběžně provádět kontrolu dodržování podmínek této smlouvy nájemcem. V případě vzniklých závad pronajímatel tyto závady zdokumentuje a prokazatelným způsobem oznámí nájemci a stanoví mu lhůtu k odstranění těchto zjištěných závad. Nájemce je povinen takto zjištěné a oznámené vady odstranit.
4. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, rozhodnutí příslušného stavebního úřadu a rozhodnutí příslušného orgánu státní památkové péče nesmí nájemce v/na předmětu nájmu provádět změny, nebo pro zamýšlené užívání předmětu nájmu potřebné stavební a ostatní úpravy, opravy přesahující rámec běžné údržby, především pokud překračují stav předání nebo se od něj jinak odchylují. Takové změny na předmětu nájmu, stavební či jiné úpravy či opravy provedené se souhlasem pronajímatele přesahující rámec běžné údržby provádí nájemce na svůj náklad. Provede-li nájemce jakoukoliv změnu na předmětu nájmu, stavební či ostatní úpravy, opravy přesahující rámec běžné údržby, a to bez souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději při skončení nájmu, ne učiní-li tak, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu uvést do původního stavu na náklady nájemce.
5. Případné újmy na zdraví a škody majetku vzniklé na/v předmětu nájmu budou připsány k tíži nájemce, který za ně přebírá plnou odpovědnost.
6. Oběma smluvními stranami bylo sjednáno, že nájemci po skončení nájmu nenáleží nárok na poskytnutí jakékoliv náhrady za finanční prostředky vložené do realizace jakýchkoliv změn na/v předmětu nájmu, tedy ani nárok na úhradu protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu. Nájemce je povinen po skončení nájmu bezúplatně převést zůstatkovou hodnotu technického zhodnocení předmětu nájmu na pronajímatele.
7. Nepředá-li nájemce při ukončení nájmu vyklizený předmět nájmu pronajímateli, postará se pronajímatel o nevyklizené věci, u kterých lze mít za to, že patří nájemci, ve prospěch nájemce a na

jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tyto věci bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věci po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. Předchozí věty se nepoužijí, pokud se jedná o věc, kterou nájemce zjevně opustil.

VII.

Výpověď smlouvy a skončení nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká:
 - a. výpovědí nájemní smlouvy ze strany pronajímatele nebo nájemce bez udání důvodu v tříměsíční výpovědní době.
 - b. výpovědí nájemní smlouvy ze strany pronajímatele z důvodů uvedených v odst. 2 a 3 tohoto článku,
 - c. účinnost této nájemní smlouvy lze ukončit i v dalších případech stanovených občanským zákoníkem, není-li touto smlouvou ujednáno něco jiného.
2. V případě prodlení nájmu s placením jakékoliv splátky nájemného po dobu delší než 30 dnů, je pronajímatel oprávněn po předchozím upozornění nájemce obsahujícím náhradní lhůtu k plnění, která nesmí být kratší než 7 dnu, vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době, užívá-li nájemce předmět nájmu v rozporu s dohodnutým účelem nájmu a nesjedná-li nápravu do 30 dnů ode dne doručení písemného upozornění pronajímatele.
4. Výpovědní doby počínají běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
5. Výpověď bude druhé smluvní straně doručena do vlastních rukou na její adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, popřípadě na jinou adresu oznámenou dle odst. 6 věty druhé tohoto článku.
6. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu pronajímatele nebo nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy některého z účastníků této smlouvy, je povinen tento účastník neprodleně písemně oznámit druhému účastníkovi tuto změnu, a to způsobem dle předchozí věty.
7. Smluvní strany sjednávají, že doručování zásilek odeslaných s využitím provozovatele poštovních služeb se řídí § 573 občanského zákoníku.

VIII.

Smluvní pokuty

1. Za porušení níže uvedených smluvních povinností je nájemce povinen zaplatit pronajímateli tyto smluvní pokuty:
 - a. za užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu dle čl. II. této smlouvy smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč** (slovy: jeden tisíc korun českých), a to za každý i jen započatý den, v němž bude toto porušení povinnosti trvat,
 - b. v případě, že nájemce při skončení nájmu dle této smlouvy nepředá v souladu s čl. VI. odst. 2 písm. n) této smlouvy pronajímateli vyklizený předmět nájmu, a to nejpozději ke dni skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč** (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý i jen započatý den prodlení se splněním této povinnosti, a to do dne protokolárního předání předmětu nájmu.

- c. v případě, že jakákoliv splátka nájemného nebude řádně zaplacená do 30 dnů ode dne termínu splatnosti, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **0,1 %** z dlužné částky za každý i jen započatý den prodlení, minimálně však **300,- Kč** (slovy: tři sta korun českých).
 - d. za porušení povinnosti oznámit místo doručování korespondence podle čl. VII. odst. 6 věty druhé této smlouvy je porušující strana povinna zaplatit oprávněné straně smluvní pokutu ve výši **10,- Kč** (slovy: deset korun českých) za každý i jen započatý den, v němž bude toto porušení povinnosti trvat,
 - e. za porušení každé další povinnosti uložené nájemci touto smlouvou, která není utvrzena žádnou ze smluvních pokut dle tohoto odstavce, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč** (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý i jen započatý den, v němž bude porušení této povinnosti nájemcem trvat.
2. Smluvní pokuty sjednané v této smlouvě se nijak nedotýkají nároků oprávněné strany na náhradu škody vůči povinné straně a lze je požadovat kumulativně.

IX.

Závěrečná ujednání

1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními účinnými právními předpisy.
2. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto hlavní město Praha potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválila Rada hlavního města Prahy usnesením č. 727 ze dne 12.4.2021.
3. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejich částí.
4. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou smluvních stran formou písemných dodatků k této smlouvě, nebo výměrem dle čl. IV. odst. 3 této smlouvy.
5. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené pronajímatelem, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.
6. 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 (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, zajistí pronajímatel.
7. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě (v čl. I. - IX. této smlouvy) nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
8. Tato smlouva byla vyhotovena v pěti stejnopisech o sedmi stranách textu a jedné přílohy, z nichž nájemce obdrží po jednom stejnopise a pronajímatel po čtyřech stejnopisech.
9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle odst. 7 tohoto článku.

10. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly, její obsah je srozumitelný a určitý, že jim nejsou známy žádné důvody, pro které by tato smlouva nemohla být řádně plněna nebo které by způsobovaly neplatnost této smlouvy a že je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle prosté omylu, projevené při plné způsobilosti právně jednat, a dále že tato smlouva nebyla ujednána v rozporu se zákonem a nepřičí se dobrým mravům a veškerá prohlášení v této smlouvě odpovídají skutečnosti, což vše níže stvrzují svými podpisy.

Přílohy: Příloha č. 1 – Specifikace předmětu nájmu

Hlavní město Praha

Datum:

Ing. Jan F
ředitel od

Prague City Tourism a.s.

Datum: 27-04-2021



Mgr. František Cipro
předseda představenstva

Ing. Václav Novotný
místopředseda představenstva

SPECIFIKACE PŘEDMĚTU NÁJMU

Stavba č.p. 70. Arbesovo náměstí, jež je součástí pozemku parc. č. 85, v katastrálním území Smíchov, zapsaného na listu vlastnictví č. 2838 vedeném pro katastrální území Smíchov, obec Praha;