



## SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

1) **Městská část Praha 5**

se sídlem nám. 14. října 1381/4, PSČ 150 22 Praha 5  
zastoupena Mgr. Renátou Zajíčkovou, starostkou  
IČO: 00063631  
DIČ: CZ00063631



(dále jen jako „pronajímatel“)

a

2) **THEMA TRADE s.r.o.**

se sídlem Černošice, Třebotov – Kala 163, PSČ 252 28  
zastoupena Květou Dollanskou, jednatelkou  
IČO: 27239152  
DIČ: CZ27239152

(dále jen jako „nájemce“)

(dále také společně jako „smluvní strany“)

uzavírají v souladu s ustanoveními § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), na základě usnesení Rady městské části Prahy 5 č. RMČ/3/73/2022 ze dne 24. 1. 2022 tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání (dále jen „nájemní smlouva“ nebo jen „smlouva“).

### Čl. I Předmět nájmu

- 1) Pronajímatel prohlašuje, že v souladu s ust. § 19 odst. 1 a § 34 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), vykonává práva a povinnosti vlastníka v rozsahu vymezeném v zákoně a za podmínek stanovených v zákoně a Statutu hlavního města Prahy k majetku, který má ve svěřené správě, a to ke kancelářím č. 201, 202, 203, 205, 218, 219 a 220, nacházejícím se ve 2.NP administrativní budovy bez č.p. nebo ev., která je součástí pozemku parc. č. 1512/3, v k. ú. Košíře, obec Praha, na adrese Praha 5, Klikatá 1238/90c, zapsané na LV č. 954, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
- 2) Kanceláře č. 201, 202, 203, 205, 218, 219 a 220 jsou vymezeny jako prostory sloužící podnikání, o celkové výměře 120,84 m<sup>2</sup> (dále jen „předmět nájmu“).

## Čl. II

### Nájemní vztah a účel nájmu

- 1) Pronajímatel se zavazuje přenechat předmět nájmu blíže specifikovaný v čl. I této smlouvy nájemci do užívání a nájemce tento předmět nájmu do svého užívání přijímá.
- 2) Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za účelem využití jako skladovací a záložní prostory.
- 3) Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude využívat pouze za účelem uvedeným v odstavci 2 tohoto článku. Porušení této povinnosti nájemce je považováno za zvlášť hrubé, které opravňuje pronajímatele vypovědět nájem dle této smlouvy bez výpovědní doby.
- 4) Stav předmětu nájmu je zaznamenán v písemném Protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu.
- 5) Smluvní strany jsou povinny podepsat Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu do třiceti (30) dnů od podpisu této smlouvy. Nesplnění této povinnosti se považuje za zvlášť hrubé porušení smluvních podmínek této smlouvy a je důvodem pro okamžité odstoupení od této smlouvy. Odstoupení je účinné doručením oznámení o odstoupení druhé smluvní straně.

## Čl. III

### Doba nájmu

Nájemní poměr se uzavírá na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou s účinností od 1.4.2022.

## Čl. IV

### Nájemné

- 1) Smluvní strany si sjednávají za předmět nájmu nájemné ve výši **1.250,- Kč/m<sup>2</sup>/rok**, což činí **151.050,- Kč/rok** (slovy: sto padesát jeden tisíc padesát korun českých). Výše nájemného je sjednána bez DPH. K tomuto nájemnému je předepisována daň z přidané hodnoty ve výši stanovené zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
- 2) Pronajímatel je oprávněn v druhém a následujících letech trvání nájemního vztahu zvyšovat nájemné o míru inflace, které bylo dosaženo v České republice v předcházejícím kalendářním roce. Mírou inflace se rozumí roční klouzavý průměr změny hladiny spotřebitelských cen v předmětném kalendářním roce. Pro určení míry inflace je určující příslušný index, který bude zveřejněn Českým statistickým úřadem.

## Čl. V

### Služby

- 1) Nájemce je povinen hradit pronajímateli veškeré pronajímatelem poskytované služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to službu vodné, stočné, odběr el. energie a svoz odpadu.
- 2) Ostatní služby si nájemce zajistí sám, svým jménem a na svůj náklad.

## Čl. VI

### Splatnost a způsob placení nájemného a ostatních služeb

- 1) Úhrada nájemného bude prováděna čtvrtletně na základě pronajímatelem vystaveného dokladu převodem na bankovní účet pronajímatele, č. účtu [REDAKCE] vedený u České spořitelny, a.s. Nájemné bude pronajímatelem fakturováno vždy k poslednímu dni druhého měsíce příslušného kalendářního roku se splatností třicet (30) dnů od vystavení daňového dokladu nájemci. Daňový doklad bude mít náležitosti účetního a daňového dokladu dle platných zákonů. V případě, že daňový doklad nebude obsahovat potřebné náležitosti, je nájemce oprávněn ho vrátit pronajímateli k doplnění. V takovém případě se ruší původní lhůta splatnosti a nová lhůta splatnosti začne plynout doručením opraveného daňového dokladu nájemci.
- 2) Nájemce bude hradit pronajímateli náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu v pravidelných čtvrtletních zálohách stanovených na částku ve výši **5.370,-Kč.** (slovy pět tisíc tři sta sedmdesát korun českých), z toho činí **570,- Kč** záloha na vodné a stočné a **4.800,- Kč** záloha za odběr elektrické energie, které budou splatné vždy k poslednímu dni druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí převodem na bankovní účet pronajímatele, č. účtu [REDAKCE], vedený u České spořitelny a.s. Částky za odvoz odpadu nebudou zálohovány a odpovídající část dle fakturace dodavatele bude pronajímatelem přeúčtována nájemci vždy v 1. čtvrtletí následujícího roku, resp. po obdržení fakturace dodavatele těchto služeb.
- 3) Záloha na jeden kus dálkového ovladače k vjezdové bráně činí částku ve výši **700,- Kč.**
- 4) Celkové vyúčtování jednotlivých služeb spojených s užíváním předmětu nájmu bude splatné nejpozději do třiceti (30) dnů od doručení závěrečného vyúčtování od správní firmy ISCO, spol. s r.o. po obdržení faktur od dodavatelů jednotlivých služeb, a to úhradou nájemce na bankovní účet pronajímatele uvedený v odst. 1. tohoto článku.
- 5) Nájemce je oprávněn nahlížet do příslušných dokumentů vztahujících se k těmto nákladům.
- 6) Pronajímatel je oprávněn na další kalendářní rok zálohy upravit dle očekávané roční spotřeby tak, aby závěrečné vyúčtování vykazovalo co nejmenší rozdíly. Skutečnost o úpravě záloh na příští období oznámí správní firma ISCO, spol. s r.o. v zastoupení pronajímatele písemně nájemci.
- 7) Podkladem pro placení peněžitých závazků jsou příslušná ustanovení této smlouvy.
- 8) V případě prodloužení nájemce s úhradou nájemného nebo služeb po dobu delší než pět (5) kalendářních dnů, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý započatý den prodloužení. Smluvní strany si ujednávají, že prodloužení nájemce s úhradou nájemného nebo služeb po dobu delší než jeden (1) kalendářní měsíc, považují za hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě a pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu, když výpovědní doba je tříměsíční (3). Zaplacením smluvní pokuty zůstává nedotčeno právo pronajímatele na náhradu škody, která se pronajímateli přiznává v plném rozsahu.
- 9) Smluvní strany se dohodly, že peněžité závazky vzniklé na základě této smlouvy jsou splněny okamžikem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

## Čl. VII

### Jistota

- 1) Nájemce se zavazuje poskytnout pronajímateli jistotu ve výši, jakou by činil trojnásobek měsíčního nájemného, a to v celkové výši **37.762,50 Kč** (slovy: třicet sedm tisíc sedm set šedesát dvě koruny české a padesát haléřů) na účet pronajímatele vedený u České

spořitelny, a.s., č. účtu: [REDACTED] variabilní symbol: 27239152 Doklad o zaplacení jistoty bude nájemcem pronajímateli předložen nejpozději při předání podepsané smlouvy.

- 2) Jistotu dle odstavce 1 tohoto článku poskytne nájemce k zajištění všech jeho povinností, které jsou založeny touto smlouvou nebo jejími pozdějšími změnami a doplněními. Nájemce výslovně souhlasí s tím, aby pronajímatel jednostranně započel své veškeré pohledávky vůči nájemci na jistotu složenou nájemcem dle této smlouvy.
- 3) Pro případ čerpání jistoty pronajímatelem dle odstavce 2 tohoto článku se nájemce zavazuje jistotu doplnit na původní výši dle odstavce 1 tohoto článku, a to nejpozději do třiceti (30) dnů od písemné výzvy pronajímatele. Nesplnění této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě a pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu, přičemž výpovědní doba je tříměsíční.
- 4) Pronajímatel je povinen vést přesnou evidenci o výši jistoty a na písemnou žádost nájemce potvrdit nájemci úhradu pohledávek z této jistoty.
- 5) Pokud nebude jistota nebo její část použita k uhrazení závazků nájemce vůči pronajímateli, bude jistota nebo její část nájemci pronajímatelem vrácena nejpozději do třiceti (30) dnů poté, co skončí nájemní vztah založený touto smlouvou.
- 6) Úroky a veškeré další výhody plynoucí z částky jistoty jdou ve prospěch pronajímatele, s čímž nájemce vyslovuje souhlas a vzdává se nároku na jejich vyplacení.

#### Čl. VIII.

#### Základní práva a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a hradit pronajímateli smluvně ujednané nájemné a ostatní náklady spojené s užíváním předmětu nájmu. Neužívání předmětu nájmu nájemcem či užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem uvedeným v čl. II odst. 2 této smlouvy se považuje za hrubé porušení povinností nájemce založených touto smlouvou a je důvodem k výpovědi této smlouvy pronajímatelem s tříměsíční výpovědní dobou.
- 2) Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména dodržovat a zabezpečit dodržování protipožárních předpisů, předpisů o ochraně památek a životního prostředí, apod. a nést náklady s tím spojené. V rámci provozních nákladů bude nájemce hradit též veškeré případné místní poplatky a podobně. Nedodržení těchto povinností se považuje za hrubé porušení povinností nájemce založených touto smlouvou a je důvodem k výpovědi této smlouvy pronajímatelem s tříměsíční výpovědní dobou.
- 3) Nájemce se zavazuje na písemnou výzvu pronajímatele umožnit vstup do předmětu nájmu pracovníkům pronajímatele, popř. jím zmocněným osobám. Předchozí písemná výzva pronajímatele se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- 4) Nájemce se dále zavazuje zajistit na vlastní náklady úklid a údržbu předmětu nájmu a udržovat jej ve stavu, v jakém byl převzat, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
- 5) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto případných oprav, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
- 6) Při ukončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
- 7) Při ukončení nájmu je nájemce povinen jím instalovaná zařízení a vybavení pořízená na vlastní náklady odebrat nebo po dohodě s pronajímatelem tyto předměty ponechat

- v předmětu nájmu a převést je bezplatně či za dohodnutou úplatu do vlastnictví pronajímatele.
- 8) Nájemce se zavazuje uzavřít do 15 (patnácti) dnů ode dne podpisu této smlouvy pojištění na své věci a majetek uvnitř předmětu nájmu a pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám. Nesplnění této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě a pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu, když výpovědní doba v tomto případě je tříměsíční.
  - 9) Za majetek nájemce vnesený do předmětu nájmu nepřijímá pronajímatel žádnou odpovědnost.
  - 10) Nájemce není oprávněn umísťovat na předmětu nájmu nebo budově jakékoliv reklamy a vývěsní štíty bez předchozího souhlasu pronajímatele.
  - 11) Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn převést práva a povinnosti z této smlouvy na třetí osobu v souvislosti s převodem jeho činnosti pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, přičemž toto ujednání se vztahuje také na prodej závodu nebo jeho části dle ust. § 2175 a násl. občanského zákoníku v případě, že práva a povinnosti z této smlouvy k závodu jako celku náleží. Porušení výše uvedené povinnosti nájemce je považováno za zvlášť hrubé, které opravňuje pronajímatele vypovědět nájem dle této smlouvy bez výpovědní doby.
  - 12) Nájemce prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy nemá žádné závazky vůči orgánům státní správy, samosprávy (včetně pronajímatele) a zdravotním pojišťovnám po lhůtě splatnosti, zejména daňové nedoplatky a penále, nedoplatky na pojistném a na penále na veřejné zdravotní pojištění, na pojistném a na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, odvody za porušení rozpočtové kázně, dále že se ke dni uzavření této smlouvy nenachází v úpadku, v hrozícím úpadku, ani proti němu není vedeno insolvenční řízení ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ani výkon rozhodnutí dle zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ani exekuční řízení dle zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy se kterékoli z prohlášení nájemce učiněných v tomto odstavci ukáže jako nepravdivé, má pronajímatel právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

## Čl. IX

### Práva a povinnosti pronajímatele

- 1) Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému plnění účelu nájmu specifikovanému v čl. II odst. 2 této smlouvy.
- 2) Pronajímatel je povinen zajistit nájemci veškeré služby spojené dosud s užíváním předmětu nájmu.
- 3) Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu předmětu a účelu nájmu. Pronajímatel provádí kontrolu předmětu nájmu sám nebo prostřednictvím kontrolního orgánu, který si určí.
- 4) Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci potřebnou součinnost při předávání důležitých informací či podkladů pro řádné plnění povinností nájemce. Podle potřeby pronajímatel vystaví pro nájemce plné moci nutné k zajištění uvedených činností.
- 5) Pronajímatel neručí za škody způsobené nájemcem na předmětu nájmu, jeho vybavení nebo na věcech v něm uložených, ať již ve vlastnictví nájemce nebo třetích osob.

## Čl. X Stavební úpravy

- 1) Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu provádět jakékoli stavební úpravy, ani jiné podstatné změny či měnit charakter předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Smluvní strany si ujednávají, že provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- 2) Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, byl pronajímatelem seznámen s celkovým technickým stavem předmětu nájmu, technický stav předmětu nájmu bere na vědomí a nemá žádné výhrady.

## Čl. XI Podnájem

Nájemce je oprávněn přenechat jinému předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Smluvní strany si ujednávají, že porušení výše uvedeného ujednání, považují za hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě a je důvodem k výpovědi této smlouvy s tříměsíční (3) výpovědní dobou.

## Čl. XII Ukončení nájemního vztahu

- 1) Nájemní vztah lze ukončit:
  - a) písemnou dohodou smluvních stran;
  - b) výpovědí jedné ze smluvních stran dle ustanovení § 2312 a násl. občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů;
  - c) výpovědí pronajímatele z důvodů uvedených v této smlouvě se sjednanou výpovědní dobou nebo bez výpovědní doby dle ujednání této smlouvy; výpovědní doba počne běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně;
  - d) odstoupení od této smlouvy z důvodů uvedených v této smlouvě nebo v občanském zákoníku.

Odstoupení od této smlouvy musí být v každém případě provedeno písemně a prokazatelně doručeno druhé smluvní straně; odstoupení od smlouvy se nedotýká nároku na náhradu škody a smluvní pokuty; účinky každého odstoupení od smlouvy nastávají okamžikem doručení písemného projevu vůle odstoupit od této smlouvy druhé smluvní straně; účinky odstoupení se týkají sjednaného plnění, které k okamžiku odstoupení dosud není splněno a závazek založený touto smlouvou zaniká od okamžiku odstoupení.
- 2) Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla, adresy pro doručování či jiných údajů podléhajících zápisu do obchodního, živnostenského či jiného rejstříku, budou písemně informovat o této skutečnosti nejpozději do třiceti (30) dnů od vzniku změny druhou smluvní stranu.

- 3) Písemnost se považuje za doručenu pátým (5) dnem po jejím prokazatelném odeslání protistraně na adresu, na které je dle ujednání nájemní smlouvy, povinna písemnosti přijímat.
- 4) Za den doručení výpovědi, písemného upozornění nebo jakékoliv jiné písemnosti druhé smluvní straně bude pro účely této smlouvy považován též den, kdy druhá smluvní strana odmítla doručovanou výpověď nebo jinou písemnost převzít, nebo též den, kdy uplynula lhůta pro uložení doporučeně zaslané výpovědi nebo jiné písemnosti u příslušného provozovatele poštovních služeb v případě, že si druhá smluvní strana doručovanou výpověď nebo jinou písemnost nepřevzme.

### Čl. XIII

#### Ostatní ustanovení

- 1) Záměr pronájmu výše specifikovaného předmětu nájmu byl v souladu s ustanovením § 36 odst. 1 zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce Městské části Praha 5 od 27.1.2022 do 14.2.2022.

### Čl. XIV

#### Povinná ustanovení

- 1) Smluvní strany berou na vědomí, že k nabytí účinnosti této smlouvy je nezbytné její uveřejnění v registru smluv podle § 5 odst. 2 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, a to bezodkladně, nejpozději však ve lhůtě do třiceti (30) dnů ode dne podpisu smlouvy poslední smluvní stranou, které provede Městská část Praha 5. Smluvní strany berou na vědomí, že zveřejnění osobních údajů ve smlouvě uveřejněné v registru smluv podle věty první se děje v souladu s tímto zákonem a s čl. 6 odst. 1 písm. c) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti obsažené ve smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 2) Tímto se ve smyslu ustanovení § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že byly splněny podmínky pro platnost právního jednání Městské části Praha 5, a to usnesením RMČ Praha 5 č. 7/197/2022 ze dne 21.02.2022.

### Čl. XV

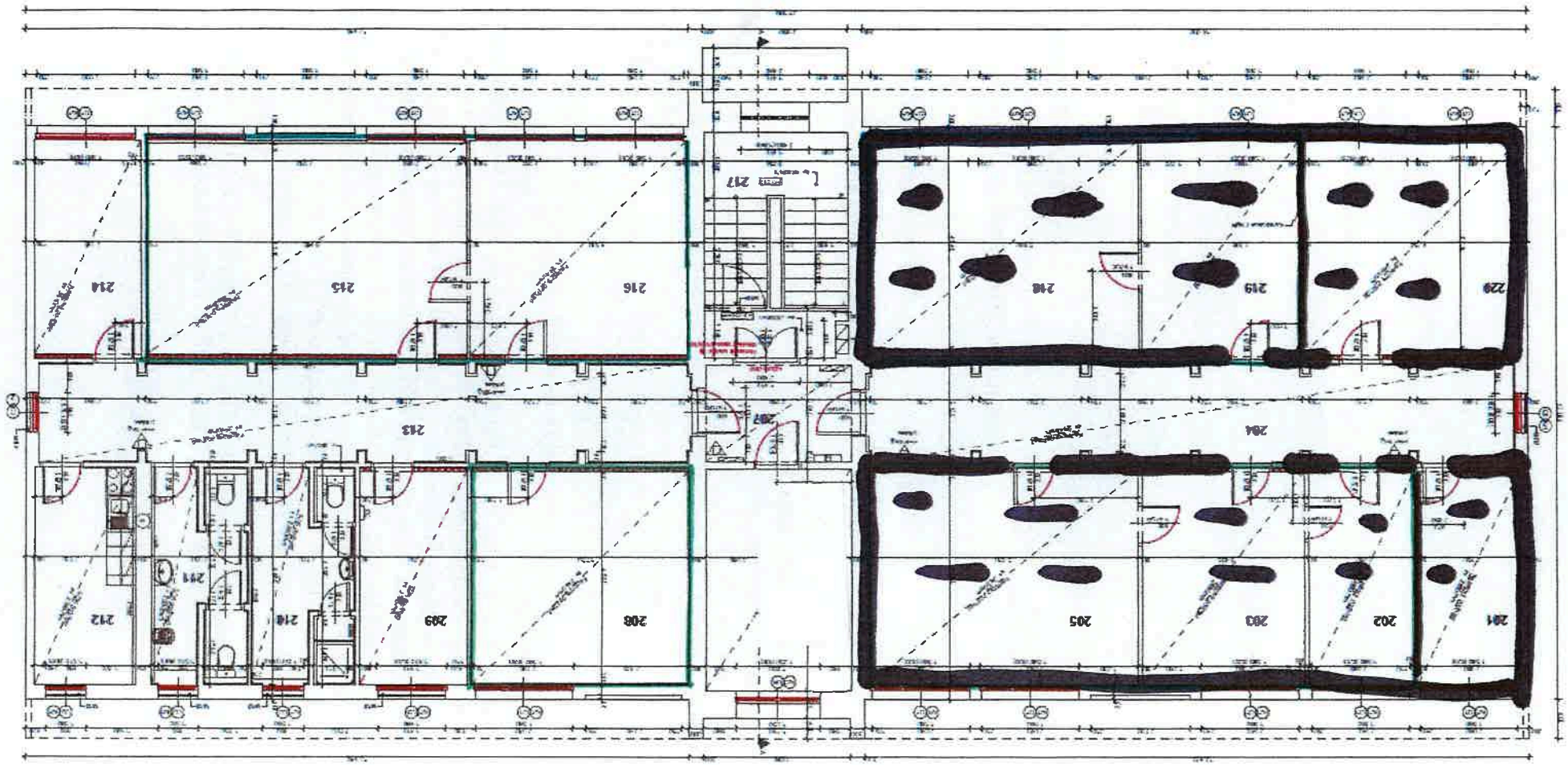
#### Závěrečná ustanovení

- 1) Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
- 2) Vzájemná práva a povinnosti neupravené v této smlouvě se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dále platnými právními předpisy.
- 3) Pronajímatel v souladu s § 7a odst. 3 písm. b) zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, předá oproti podpisu této smlouvy smluvními stranami nájemci ověřenou kopii průkazu energetické náročnosti budovy zpracovanou

Ing. Petrem Suchánkem, Ph.D., ze dne 18. 7. 2016.

- 4) Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.
- 5) Tato smlouva byla sepsána v pěti (5) vyhotoveních, z nichž po jednom (1) vyhotovení obdrží nájemce a správní firma, kterou je ISCO spol. s r.o., IČO: 64946126, se sídlem Střešovická 906/66, Praha 6 a po třech (3) vyhotoveních obdrží pronajímatel.
- 6) V případě neplatnosti nebo neúčinnosti některého ustanovení této smlouvy nebudou dotčena ostatní ustanovení této smlouvy.
- 7) Nedílnou součástí této smlouvy tvoří přílohy:  
Příloha č. 1 – Plánek prostoru sloužícího podnikání,
- 8) Smluvní strany prohlašují, že smlouvu sepsaly na základě pravdivých údajů, jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek, smlouvu si přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.





Podorys 2NP - nový stav, M 1:50

Priloha č. 1