
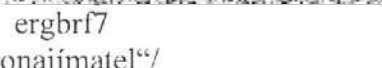


**Smlouva o smlouvě budoucí o nájmu a o stavebních úpravách nebytových prostor**  
uzavřená na základě usnesení Rady MČ Praha 4 č. 11R-303/2022 ze dne 11. 5. 2022


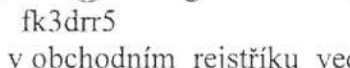
## I. Smluvní strany

### 1.1. městská část Praha 4

zastoupená: Bc. Michalem Hrozou, místostarostou městské části Praha 4, na základě plné moci ze dne 15. 5. 2019  
se sídlem: Antala Staška 2059/80b, 140 46 Praha 4  
IČO: 00063584  
bank. spojení: Česká spořitelna, a.s.  
č. účtu:   
e-mail:   
ID DS: ergbrf7  
/dále jen „budoucí pronajímatel“/

a

### 1.2. 4-Energetická, a.s.

zastoupená: Petrem Kuchařem, předsedou představenstva  
Kristýnou Koppovou, místopředsedou představenstva  
se sídlem: Tábořská 350/32, 140 45 Praha 4  
IČ: 285 50 901  
DIČ: CZ28550901  
bank. spojení: Česká spořitelna, a.s.  
č. účtu:   
e-mail:   
ID DS: fk3drr5  
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15147  
/dále jen „budoucí nájemce“/

## II. Úvodní ustanovení

2.1. Nemovitost, ve které se nachází předmět budoucího nájmu, přešla dle zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, do vlastnictví hl. m. Prahy a na základě § 19 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb. a Statutu byla svěřena do správy městské části Praha 4.

2.2. Předmětem budoucího nájmu jsou nebytové prostory o celkové výměře 128 m<sup>2</sup> umístěné v 1. podzemním a v 1. nadzemním podlaží objektu č.p. 1266, stavba technického vybavení, Na Úlehli 11, katastrální území Michle, Praha 4, specifikované v situačním plánu, který tvoří nedílnou přílohu č. 1 této smlouvy.

2.3. Současný stavebně technický účel užívání předmětu budoucího nájmu: stavba technického vybavení.

2.4. Budoucí stavebně technický účel užívání předmětu budoucího nájmu, který budoucí nájemce uvede jako nový způsob užívání stavby v ohlášení stavebních úprav, žádosti o stavební povolení podané stavebnímu úřadu, či oznámení stavby posouzené autorizovaným

inspektorem: prostory pro umístění a instalaci zařízení tepelného hospodářství a činnosti s tím související.

**2.5. Předmět podnikání:** výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; výroba tepelné energie a rozvod tepelné energie, nepodléhající licenci realizovaná ze zdrojů tepelné energie s instalovaným výkonem jednoho zdroje nad 50 kW. Nedílnou přílohou č. 2 této smlouvy je kopie výpisu z obchodního rejstříku nájemce.

**2.6. Předmět budoucího nájmu** bude pronajat k účelu: prostory pro umístění a instalaci zařízení tepelného hospodářství a činnosti s tím související.

### **III. Změna v užívání stavby a stavební úpravy**

**3.1.** Budoucí nájemce se seznámil se současným stavebně technickým účelem užívání předmětu budoucího nájmu a zavazuje se, že současný stavebně technický účel užívání předmětu budoucího nájmu uvede v zastoupení budoucího pronajímatele na vlastní náklady do souladu s budoucím stavebně technickým účelem užívání předmětu budoucího nájmu do 60 měsíců od uzavření této smlouvy o smlouvě budoucí o nájmu nebytových prostor. Změna v užívání stavby je podmíněna změnou dokončené stavby, která vyžaduje ohlášení nebo povolení. Uvedením současného stavebně technického účelu užívání předmětu budoucího nájmu do souladu s budoucím stavebně technickým účelem užívání předmětu budoucího nájmu se proto rozumí:

- a) 31. den od doručení oznámení budoucího nájemce stavebnímu úřadu o záměru se započítám s užíváním stavby za předpokladu, že stavební úřad užívání stavby nezakázal;
- b) následující den po kontrolní prohlídce stavby, při které stavební úřad do protokolu zaznamená splnění podmínek dle § 119 odst. 2 StaZ;
- c) den doručení souhlasu stavebního úřadu budoucímu nájemci s užíváním stavby po prvotním zákazu užívání stavby;
- d) den doručení kolaudačního souhlasu stavebního úřadu budoucímu nájemci.

Uvedením současného stavebně technického účelu užívání předmětu budoucího nájmu do souladu s budoucím stavebně technickým účelem užívání předmětu budoucího nájmu se nerozumí užívání stavby na základě povolení stavebního úřadu k předčasnému užívání stavby nebo ke zkušebnímu provozu.

**3.2.** Pokud budoucí nájemce lhůtu uvedenou v čl. III. odst. 3.1. smlouvy nedodrží, je povinen zaplatit budoucímu pronajímateli smluvní pokutu ve výši odpovídající budoucímu měsíčnímu nájemnému bez DPH za každý započatý měsíc prodlení se splněním uvedené povinnosti. Při nedodržení této lhůty je budoucí pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy. Lhůta může být prodloužena z objektivních důvodů písemným číslovaným dodatkem k této smlouvě.

**3.3.** Budoucí nájemce svým jménem, na své náklady a nebezpečí, zajistí do 12 měsíců od účinnosti této smlouvy zhotovení projektové dokumentace stavebních úprav předmětu nájmu či jednoduchý technický popis, stačí-li tento podle zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen StaZ), a podá jménem budoucího pronajímatele jako jeho zástupce na příslušný stavební úřad ohlášení stavebních úprav či žádost o stavební povolení nebo oznámení stavby posouzené autorizovaným inspektorem, vždy spolu se všemi přílohami požadovanými stavebněprávními předpisy, do 2 měsíců od doručení souhlasu budoucího pronajímatele budoucímu nájemci se zněním ohlášení, žádosti o stavební povolení či oznámení stavby posouzené autorizovaným

inspektorem, s připojenými přílohami vyžadovanými stavebněprávními předpisy. V případě prodlení budoucího nájemce je budoucí pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy.

**3.4.** Projektová dokumentace musí mít náležitosti vyžadované stavebněprávními předpisy a před ohlášením stavebních úprav či podáním žádosti o stavební povolení nebo podáním oznámení stavby posouzené autorizovaným inspektorem musí být znění ohlášení, žádosti o stavební povolení či oznámení stavby posouzené autorizovaným inspektorem, s připojenými přílohami vyžadovanými stavebněprávními předpisy odsouhlaseno budoucím pronajímatelem, jinak je budoucí pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy. Spolu s tímto předkládá budoucí nájemce budoucímu pronajímateli vyjádření příslušného stavebního úřadu, zda stavební úpravy podléhají ohlášení či stavebnímu povolení.

**3.5.** Změnu stavby před dokončením je budoucí nájemce oprávněn provést po předchozím souhlasu budoucího pronajímatele s projektovou dokumentací změn stavby nebo s navrhovanými změnami vyznačenými v kopii ověřené projektové dokumentace. Postup stavebního úřadu podle § 118 odst. 3, § 134 odst. 1 StaZ na povinnosti budoucího nájemce nic nemění. Pro případ, že budoucí nájemce poruší kteroukoliv z povinností uvedených v tomto článku, je budoucí pronajímatel oprávněn požadovat po budoucím nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 5.000 Kč a dále odstoupit od smlouvy.

**3.6.** Budoucí nájemce se zavazuje provádět stavební úpravy důsledně podle projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem či jednoduchého technického popisu odsouhlaseného budoucím pronajímatelem, stačí-li tento podle stavebního zákona, dodržovat podmínky pro stavební úpravy stanovené stavebním zákonem a určené stavebním úřadem stavebníkovi a zhotoviteli stavby jakožto i dodržovat rozhodnutí, výzvy a zákazy stavebního úřadu a počínat si tak, aby nebyly stavebním úřadem ukládány budoucímu pronajímateli jako stavebníkovi sankce, zajišťovat v době stavebních prací denně úklid společných částí domu a chodníku před domem, zajistit pravidelný a řádný odvoz stavebního odpadu, provádět stavební práce pouze v pracovní dny v době od 7 hod ráno do 20 h večer a co nejvíce šetřit právo nerušeného nájmu ostatních nájemců v domě. Před zahájením stavebních úprav si zajistí prostory k uskladnění stavebního materiálu a nářadí, které nesmí být skladováno ve společných prostorách domu. Dále zajistí zvláštní kontejner na odvoz odpadu a stavební suti. Pokud bude budoucí nájemce provádět stavební úpravy svépomocí, oznámí budoucímu pronajímateli jméno a kontakt na osobu odborně způsobilou, která bude provádět stavební dozor nad svépomocnými stavebními úpravami prováděnými budoucím nájemcem. Pro případ, že budoucí nájemce poruší kteroukoliv z povinností uvedených v tomto článku, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 5.000 Kč a dále odstoupit od smlouvy.

**3.7.** Budoucí nájemce je povinen umožnit budoucímu pronajímateli nahlížet do stavebního deníku či jednoduchého záznamu o stavbě. Po dokončení stavebních úprav předá budoucí nájemce jeden originál stavebního deníku či jednoduchého záznamu o stavbě budoucímu pronajímateli. Pro případ, že budoucí nájemce poruší kteroukoliv z povinností uvedených v tomto článku, je budoucí pronajímatel oprávněn požadovat po budoucím nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení.

**3.8.** Pokud budoucí nájemce stavebními úpravami způsobí závady v domě, je povinen tyto na vlastní náklady bez zbytečného odkladu odstranit. Neučiní-li tak ani po výzvě budoucího pronajímatele ve lhůtě jím určené, je budoucí pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení se splněním této povinnosti a dále také odstranit

na náklady budoucího nájemce závadný stav a odstoupit od smlouvy. Hrozí-li nebezpečí z prodlení, výzvy není třeba.

**3.9.** Budoucí nájemce je povinen dokládat budoucímu pronajímateli v kopii stavebnímu úřadu podaná ohlášení, žádosti, oznámení dle StaZ a vyhlášky č. 503/2006 Sb. a opravné prostředky proti rozhodnutím stavebního úřadu do sedmi pracovních dnů ode dne jejich podání stavebnímu úřadu. Budoucí nájemce je povinen dokládat budoucímu pronajímateli v kopiích rozhodnutí, usnesení, souhlasy, zákazy, oznámení, výzvy k odstranění závadného stavu, výzvy k bezodkladnému zastavení prací stavebního úřadu či jiné výzvy a rozhodnutí MHMP o opravných prostředcích proti rozhodnutím stavebního úřadu do sedmi pracovních dnů od jejich doručení budoucímu nájemci. Je-li stavebním úřadem uložena povinnost ke splnění v kratší lhůtě než sedm pracovních dnů, předává budoucí nájemce takový dokument stavebního úřadu budoucímu pronajímateli bezodkladně. Pro případ, že budoucí nájemce poruší kteroukoliv z povinností uvedených v tomto článku, je budoucí pronajímatel oprávněn požadovat po budoucím nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení.

**3.10.** Budoucí nájemce je povinen předat budoucímu pronajímateli originál stavebním úřadem ověřené projektové dokumentace a dokumentaci skutečného provedení stavby. Při prodlení se splněním této povinnosti je budoucí pronajímatel oprávněn požadovat po budoucím nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení a nechat vyhotovit dokumentaci skutečného provedení stavby na náklady budoucího nájemce.

**3.11.** Budoucí nájemce se zavazuje podat žádost o vydání kolaudačního souhlasu nebo oznámení o užívání stavby do 48 měsíců ode dne právní moci stavebního povolení nebo ode dne uzavření veřejnoprávní smlouvy nebo ode dne podání oznámení stavby ve zkrácením stavebním řízení stavebnímu úřadu (nerozhodne-li stavební úřad o nezpůsobilosti stavby pro zkrácené řízení) nebo ode dne doručení souhlasu stavebního úřadu s ohlášenými stavebními úpravami budoucímu nájemci. V případě prodlení se splněním této povinnosti je budoucí pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy.


**3.12.** Obě smluvní strany mohou odstoupit od smlouvy, pokud stavební úřad stavební úpravy zakáže, nepovolí, zastaví řízení o žádosti o stavební povolení, zakáže užívání stavby, aniž následně vydá písemný souhlas s užíváním stavby po odstranění nedostatků, pro které bylo užívání stavby zakázáno, nebo pokud stavební povolení nebo souhlas stavebního úřadu pozbudou platnosti. Budoucí pronajímatel může odstoupit od smlouvy, pokud budoucí nájemce poruší stavebněprávní předpisy a je budoucímu pronajímateli nebo budoucímu nájemci stavebním úřadem uložena sankce za jejich porušení. Budoucí pronajímatel může odstoupit od smlouvy, pokud stavební úřad vyzve k bezodkladnému zastavení prací, rozhodne o odstranění stavby nebo vyklizení stavby v důsledku stavebních úprav prováděných budoucím nájemcem.

**3.13.** Odstoupení od smlouvy z důvodů uvedených v části čl. III. této smlouvy má za následek zánik souhlasu budoucího pronajímatele se stavebními úpravami a smluvní strany se vypořádají takto: Náklady vynaložené na zhotovení projektové dokumentace a jakékoliv jiné náklady vynaložené budoucím nájemcem v souvislosti s plánovanými či započatými stavebními úpravami předmětu nájmu ponese budoucí nájemce. Budoucí nájemce je povinen uvést prostory specifikované v čl. II. odst. 2.2. této smlouvy, jakož i jiné prostory a společné části budovy jeho stavební činností porušené či dotčené do stavu odpovídajícímu stavu ke dni podpisu této smlouvy, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, prostory uvedené v čl. II. odst. 2.2. této smlouvy vyklidit a vyklizené je budoucímu pronajímateli odevzdat do 1 měsíce

ode dne zrušení této smlouvy. Tím není dotčeno právo budoucího pronajímatele na náhradu škody. Pokud budoucí nájemce neuvede prostory specifikované v čl. II. odst. 2.2. této smlouvy, jakož i jiné prostory a společné části budovy jeho stavební činností porušené či dotčené, do stavu odpovídajícímu stavu ke dni podpisu této smlouvy, je budoucí pronajímatel oprávněn učinit tak náhradním plněním na náklady budoucího nájemce.

**3.14.** Podáním stavebnímu úřadu jako správnímu orgánu nedochází ke splnění povinností vůči budoucímu pronajímateli jako účastníkovi této smlouvy. Stavební úřad a budoucí pronajímatel nejsou totéž. Neoznačí-li budoucí nájemce své podání s určitostí tak, aby bylo zjevné, že je určeno budoucímu pronajímateli jako účastníkovi této smlouvy (především odkazem na uzavřenou smlouvu), a podání by dle svého obsahu naleželo jak mezi povinnosti budoucího nájemce vůči budoucímu pronajímateli, tak i do působnosti stavebního úřadu, a stavební úřad se proto začne jeho podáním zabývat, jde to budoucímu nájemci k tíži a svou povinnost vůči budoucímu pronajímateli tak nesplní.

#### IV. Úplata

**4.1.** Po dobu od uzavření této smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor do dne předcházejícímu dni uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor je budoucí nájemce povinen platit budoucímu pronajímateli měsíční úplatu výši 25 Kč za každý 1 m<sup>2</sup> prostoru, t.j. celkem 3.200 Kč/měsíc. Platba je splatná na účet budoucího pronajímatele číslo  vedeného u České spořitelny, a.s. nejpozději vždy do každého 15. dne kalendářního měsíce, za nějž je placeno. V den splatnosti musí být již platba připsána na účtu. Tato platba je náhradou za to, že budoucí pronajímatel nemůže nebytové prostory pronajmout v souladu se současným stavebně technickým účelem užívání stavby, je-li z podnětu budoucího nájemce na základě této smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor měněn budoucím nájemcem stavebně technický účel užívání stavby. Dále je budoucí nájemce povinen stejným způsobem platit zálohy na služby stanovené výpočtovým listem, který je nedílnou přílohou této smlouvy. V případě odstoupení od smlouvy se smlouva neruší od počátku a budoucí pronajímatel zaplacenou úplatu budoucímu nájemci nevrací. Budoucí pronajímatel pouze provede vyúčtování služeb a vrátí budoucímu nájemci přeplatek či budoucí nájemce uhradí budoucímu pronajímateli nedoplatek.

**4.2.** Pokud byla smlouva o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor uzavřena s účinností v průběhu kalendářního měsíce, nikoliv první den kalendářního měsíce, budoucí nájemce platí úplatu za daný kalendářní měsíc v poměrné výši zaokrouhlené na celé koruny nahoru podle počtu dnů trvání smlouvy v daném kalendářním měsíci. Totéž pravidlo platí pro ukončení smlouvy v průběhu kalendářního měsíce, není-li smlouva ukončena k poslednímu dni kalendářního měsíce. Úplata za příslušný kalendářní měsíc je pak splatná až k 15. dni následujícího kalendářního měsíce, byla-li smlouva účinná nejdříve 15. dne v kalendářním měsíci, či byla-li ukončena nejdříve k 15. dnu kalendářního měsíce.

**4.3.** Budoucí nájemce neplatí pronajímateli úplatu za dobu počínající prvním dnem po uplynutí lhůty pro uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor. Případy prodlení budoucího nájemce dle čl. V. odst. 5.2. této smlouvy či neposkytnutí potřebné součinnosti k uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor dle čl. V. odst. 5.2. této smlouvy běh lhůty staví a budoucí nájemce platí úplatu a zálohy na služby i nadále.

**4.4.** V případě nesplnění povinností platit úplatu řádně a včas je smluvními stranami sjednána smluvní pokuta ve výši 500 Kč za každý započatý měsíc prodlení s tím, že právo na náhradu

škody zůstává nedotčeno. Při dluhu na úplatě za dva a více kalendářních měsíců má budoucí pronajímatel právo odstoupit od této smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor. Odstoupit od této smlouvy může pronajímatel též v případě dluhu již jen za jeden kalendářní měsíc, stává-li tato skutečnost během lhůty k uzavření budoucí smlouvy o nájmu nebytových prostor. Odstoupení od této smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor se pak řídí čl. V. odst. 5.2. této smlouvy.

#### **V. Lhůta pro uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor a její znění**

**5.1.** Budoucí pronajímatel a budoucí nájemce se tímto zavazují v budoucnu uzavřít do 30 dnů ode dne prokázání změny v užívání stavby budoucím nájemcem budoucímu pronajímateli smlouvu o nájmu nebytových prostor, jejíž znění je nedílnou přílohou této smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor. Předmět nájmu může být v nájemní smlouvě podrobněji specifikován dle skutečného stavu ke dni jejího uzavření s ohledem na provedené stavební úpravy.

**5.2.** Budoucí pronajímatel není v prodlení s uzavřením smlouvy o nájmu nebytových prostor, je-li budoucí nájemce v prodlení se zaplacením úplaty nebo smluvní pokuty nebo doložením dokladů budoucímu pronajímateli dle této smlouvy či neposkytl-li budoucí nájemce potřebnou součinnost k uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor. V těchto případech se staví během lhůty k uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor. Je-li během lhůty k uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor pozastaven na dobu delší než 30 dnů, je budoucí pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor.

**5.3.** Nedojde-li k uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor ve lhůtě uvedené v čl. V. odst. 5.1. smlouvy z důvodu prodlení na straně budoucího pronajímatele, budoucí nájemce má právo odstoupit od této smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor. Budoucí nájemce má pak vůči budoucímu pronajímateli právo žádat náhradu prokázaných nákladů budoucím nájemcem nezbytně vynaložených v souvislosti s řízením o žádosti o stavební povolení nebo ohlášením stavebních úprav, na které si však budoucí pronajímatel může započíst své pohledávky vůči budoucímu nájemci podle této smlouvy.

**5.4.** Vypořádání nákladů na změny na budoucím předmětu nájmu se při odstoupení od smlouvy budoucím pronajímatelem z důvodů uvedených v části V. této smlouvy provede tak, že se budoucí pronajímatel nepodílí na úhradě nákladů vynaložených budoucím nájemcem na změny na budoucím předmětu nájmu a budoucí nájemce nebude uplatňovat po skončení této smlouvy náhradu za zpracování věci, tj. budoucího předmětu nájmu.

**5.5.** Vypořádání nákladů na změny na budoucím předmětu nájmu se při odstoupení od smlouvy budoucím nájemcem z důvodů uvedených v části V. této smlouvy provede takto:

a) Stavební úpravy budoucího předmětu nájmu provádí budoucí nájemce na vlastní náklady. Budoucí pronajímatel se nezavazuje k úhradě nákladů vynaložených budoucím nájemcem na stavební úpravy předmětu nájmu. Účelnost a přesná výše budoucím nájemcem vynaložených nákladů na změny na budoucím předmětu nájmu budou stanoveny na základě znaleckého posudku vypracovaného znalcem určeným budoucím pronajímatelem, a to položkovým rozpočtem, který bude vycházet z projektové dokumentace předložené budoucím nájemcem a z průměrných cen prací a materiálů (zveřejňovaných ÚRS PRAHA, a.s. popř. jeho následnickým subjektem). Zvýšení hodnoty věci (budoucího předmětu nájmu) bude vyjádřeno jako rozdíl obvyklé (tržní) ceny budoucího předmětu nájmu, tj. jako rozdíl mezi obvyklou

cenou budoucího předmětu nájmu před uzavřením smlouvy a obvyklou cenou budoucího předmětu nájmu v okamžiku skončení smlouvy. Bude posuzována pouze změna obvyklých (tržních) cen budoucího předmětu nájmu, a to bez započtení vlivu změny tržních podmínek v průběhu času. Opotřebením budoucího předmětu nájmu od okamžiku uzavření smlouvy do okamžiku skončení smlouvy bude vyjádřeno snížením obvyklé (tržní) hodnoty budoucího předmětu nájmu stanovené znalcem k okamžiku skončení smlouvy. Stav budoucího předmětu nájmu před uzavřením smlouvy bude zadokumentován (např. fotografiemi, uložením dat na paměťové médium – např. na CD a v tištěné podobě) a stvrzen podpisy smluvních stran.

b) V případě, že provedením změn na budoucím předmětu nájmu se zvýší tržní hodnota budoucího předmětu nájmu o částku větší, než jaká byla vynaložena na provedení změny věci, smluvní strany si tímto sjednávají, že bude protihodnota toho, o co se zvýšila hodnota budoucího předmětu nájmu, stanovena ve výši nákladů na realizaci změn budoucího předmětu nájmu určených znaleckým posudkem (položkovým rozpočtem).

c) V případě, že provedením změn na budoucím předmětu nájmu se zvýší tržní hodnota budoucího předmětu nájmu o menší částku v porovnání s náklady, které byly vynaloženy na provedení změn na budoucím předmětu nájmu, bude nárok budoucího nájemce uspokojen ve výši rozdílu obvyklých (tržních) cen budoucího předmětu nájmu.

d) V případě, že provedením změn na budoucím předmětu nájmu se hodnota budoucího předmětu nájmu vůbec nezvýší v porovnání s náklady, které byly vynaloženy na provedení úprav budoucího předmětu nájmu, nemá budoucí nájemce nárok na úhradu protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota věci.

e) Budoucí pronajímatel si může započíst své pohledávky vůči budoucímu nájemci podle této smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor.

## **VI. Závěrečná ustanovení**

**6.1.** Písemnosti mezi stranami této smlouvy, s jejichž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených touto smlouvou se doručují do vlastních rukou. Povinnost smluvní strany doručit písemnost do vlastních rukou druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost smluvní straně vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil, nebo přijetí písemností odmítl.

**6.2.** Smluvní strany prodlužují trvání subjektivní promlčecí lhůty ze tří na šest let.

**6.3.** Vydá-li jedna smluvní strana druhé kvitanci, nepotvrzuje tato splnění nebo prominutí jiného dříve splatného dluhu či splnění nebo prominutí příslušenství pohledávky než toho, který je v kvitanci výslovně uveden.

**6.4.** Sjednáním smluvních pokut není vyloučeno domáhat se náhrady škody, a to i náhrady škody přesahující výši smluvní pokuty.

6.5. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran formou písemného dodatku k této smlouvě. Smluvní strany vylučují, aby nabídka s nepodstatnými změnami učiněná jednou smluvní stranou jako protinávrh druhé smluvní straně byla brána jako přijetí nabídky, pokud ji druhá strana neodmítne. Budoucí nájemce nemůže mít důvodné očekávání v uzavření písemného dodatku ke smlouvě, dokud o něm nerozhodne příslušný orgán pronajímatele.

6.6. Tato smlouva je sepsána ve 4 stejnopisech, z nichž po podpisu budoucí nájemce obdržel 1 vyhotovení a budoucí pronajímatel 3 vyhotovení.

6.7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly, a že tato smlouva je sepsána určitě, srozumitelně, svobodně, vážně a volně, což smluvní strany stvrzují níže svými podpisy.

6.8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dnem uveřejněním v registru smluv. Uveřejnění v registru smluv zajistí budoucí pronajímatel.

6.9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy:

Příloha č. 1 – situační plánec

Příloha č. 2 – kopie výpisu z obchodního rejstříku nájemce

Příloha č. 3 – znění nájemní smlouvy

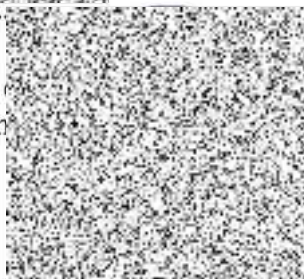
Příloha č. 4 – plná moc Bc. Michala Hrozy ze dne 15. 5. 2019

V Praze dne: 30. 05. 2022

V Praze dne: 23. 5. 2022



Bc. Michal Hroza  
místostarosta městské  
za budoucího pronajímatel



Petr Kuchar  
předseda představenstva  
za budoucího nájemce




Kristyna Koppova  
místopředseda představenstva  
za budoucího nájemce

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

30. 05. 2022

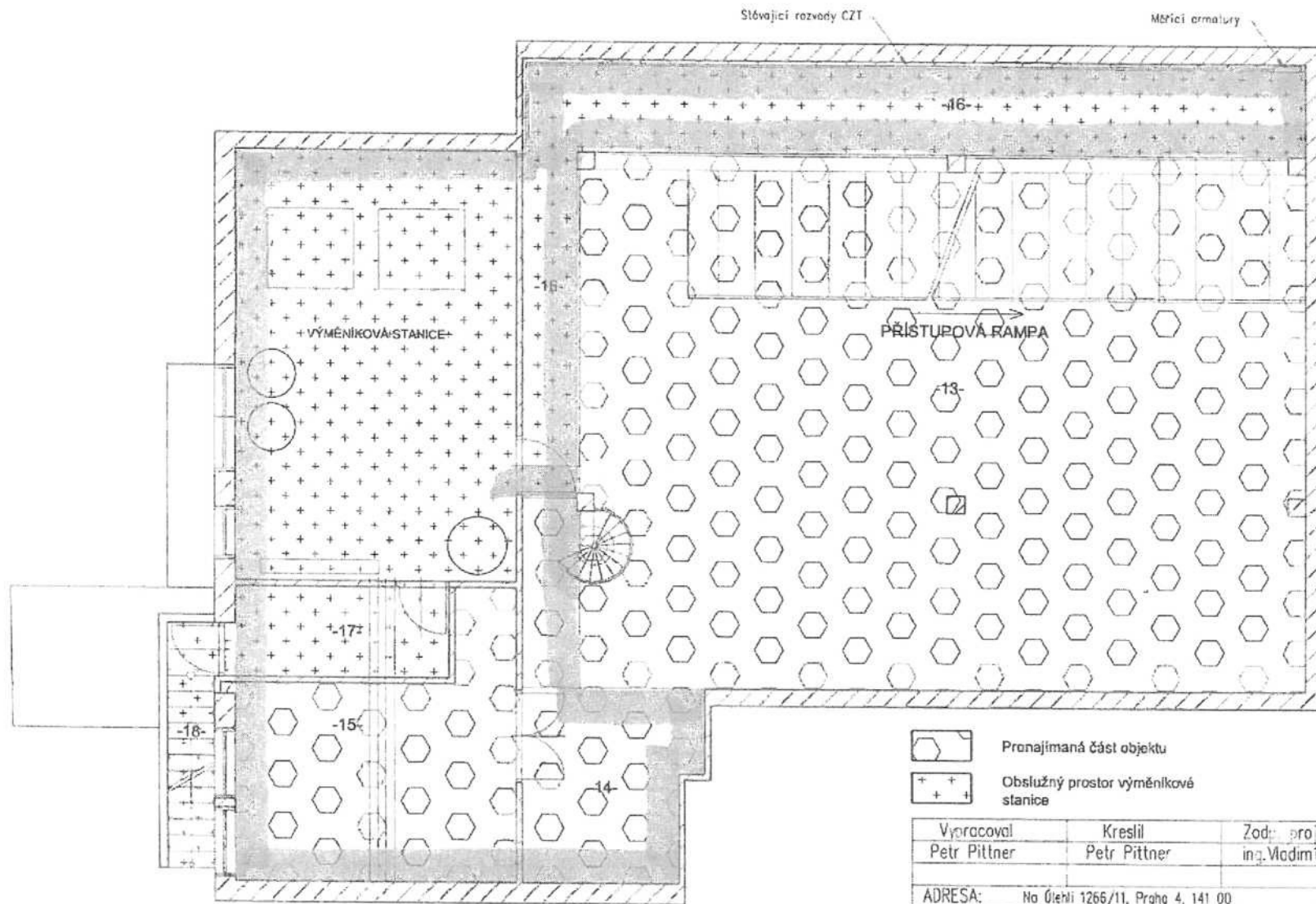


člen Zastupitelstva  
městské části Praha 4

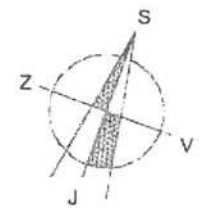




člen Zastupitelstva  
městské části Praha 4



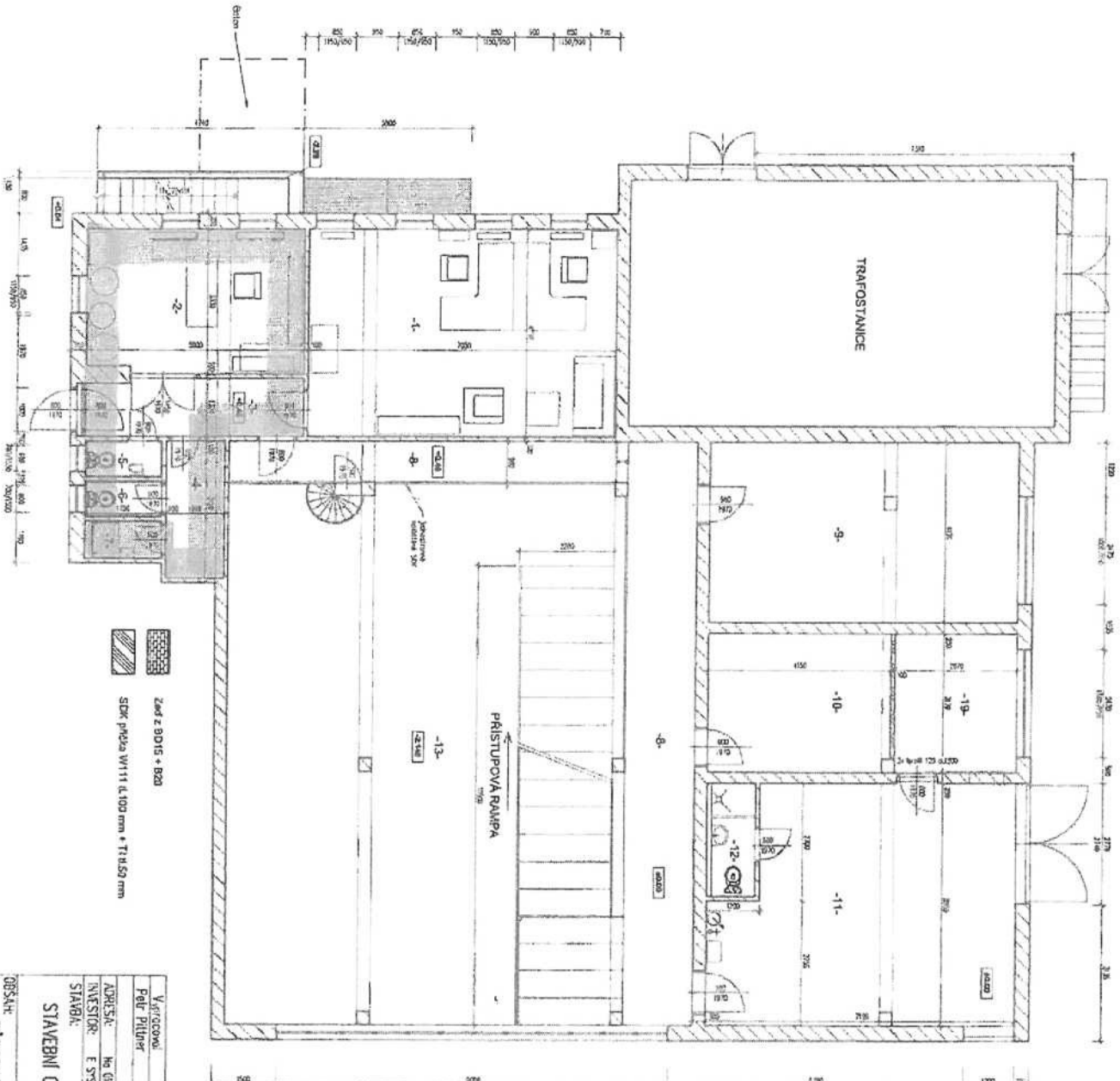


LEGENDA MÍSTNOSTÍ 1PP		
-13-	SKLAD	116,3 m <sup>2</sup>
-14-	SKLAD 2	9,45 m <sup>2</sup>
-15-	SKLAD 3	18,2 m <sup>2</sup>
-16-	CHODBA	26,8 m <sup>2</sup>
-17-	CHODBA	5,3 m <sup>2</sup>
-18-	VSTUPNÍ SCHODIŠTĚ	4,08 m <sup>2</sup>



-  Pronajímaná část objektu
-  Obslužný prostor výměnkové stanice

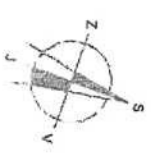
Vypracoval Petr Pittner	Kreslil Petr Pittner	Zod: projektant ing. Vladimír Macek		
ADRESA: Na Úlehli 1266/11, Praha 4, 141 00				
INVESTOR: E SYSTEM Praha s.r.o., Na Úlehli 1266/11, Praha 4, 141 00			STUPEŇ	DSPS
STAVBA:			DATUM	02/2011
STAVEBNÍ ÚPRAVY NEBYTOVÝCH PROSTOR			FORMÁT	2xA4
			ZAKÁZKA	
OBSAH:			MĚŘÍTKO:	1:100
			PÁŘE Č.:	VÝKR. Č.:
PŮDORYS 1.PP – DISPOZIČNÍ SCHÉMA				13



Zed z B016 + B20  
SEK plocha V111 (L100 mm + T1450 mm)

Učtovná výkresni

-1	KANALIZÁCI	11,0
-2	KANALIZÁCI	11,0
-3	CHODBA	47,7
-4	KUCHYŇKA	14,8
-5	WC 1	14,8
-6	WC 2	14,8
-7	SPRCHA	13,0
-8	FOKUZDI PÁLIVA	30,0
-9	KANALIZÁCI	22,6
-10	SKLAD	19,4
-11	SKLAD	30,3
-12	BODUJÚCI ZÁBŮH	2,89
-13	SKLAD	16,3
-14	SKLAD	16,3
-15	SKLAD	16,3
-16	SKLAD	16,3
-17	SKLAD	16,3
-18	SKLAD	16,3
-19	SKLAD	16,3
-20	PAS ZEBĚH	9,1



Výrobcov:	Kresl:	Zed:	OS-P1001
Petr Piltner	Petr Piltner	in:	Mademir Hloch
ADRESA:	No 6444 1266/11, Prato 4, 141 00		
INVESTOR:	E SYSTÉM Prato s.r.o., No 6444 1266/11, Prato 4, 141 00		
STAVBA:	STAVEBNÍ ÚPRAVY NEBYTOVÝCH PROSTOR		
STUPEŇ:	OSPS		
DATA:	06/2013		
ORNAI:	2444		
LNK/743	1:100		
PRF:	VKR L.		
08			

## Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Městským soudem v Praze  
oddíl B, vložka 15147

<b>Datum vzniku a zápisu:</b>	20. března 2009
<b>Spisová značka:</b>	B 15147 vedená u Městského soudu v Praze
<b>Obchodní firma:</b>	4-Energetická, a.s.
<b>Sídlo:</b>	Praha 4 - Nusle, Tábořská 350/32, PSČ 14045
<b>Identifikační číslo:</b>	285 50 901
<b>Právní forma:</b>	Akciová společnost
<b>Předmět podnikání:</b>	

výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona  
výroba tepelné energie a rozvod tepelné energie, nepodléhající licenci  
realizovaná ze zdrojů tepelné energie s instalovaným výkonem jednoho zdroje  
nad 50 kW

### Statutární orgán - představenstvo:

**Předseda**

**představenstva:**

PETR KUCHAR, dat. nar. 24. září 1954  
Dunická 3142/2, Záběhlice, 141 00 Praha 4  
Den vzniku funkce: 1. září 2020  
Den vzniku členství: 29. srpna 2020

**Místopředseda**

**představenstva:**

KRISTÝNA KOPPOVÁ, dat. nar. 10. listopadu 1985  
Ke Klášteru 157, 251 66 Hrusice  
Den vzniku funkce: 1. září 2020  
Den vzniku členství: 29. srpna 2020

**Počet členů:**

3

**Způsob jednání:**

Společnost zastupují vždy společně dva členové představenstva, z nichž alespoň jeden je předsedou nebo místopředsedou představenstva.

### Dozorčí rada:

**předseda dozorčí  
rady:**

PETR TOMÁŠ OPLETAL, dat. nar. 14. prosince 1981  
Vlastislavova 578/12, Nusle, 140 00 Praha 4  
Den vzniku funkce: 13. června 2019  
Den vzniku členství: 15. května 2019

**místopředseda  
dozorčí rady:**

ZDENĚK ZIEGLER, dat. nar. 28. června 1954  
Magistrů 379/7, Michle, 140 00 Praha 4  
Den vzniku funkce: 13. června 2019  
Den vzniku členství: 15. května 2019

**člen dozorčí rady:**

Ing. DANIEL KUNC, dat. nar. 6. října 1972  
Bítovská 1228/11, Michle, 140 00 Praha 4  
Den vzniku členství: 15. května 2019

**Počet členů:**

3

### Jediný akcionář:

Městská část Praha 4, IČ: 000 63 584  
Antala Staška 2059/80b, Krč, 140 00 Praha 4

---

**Akcie:**

28 223 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 3 816,79Kč

Výše jmenovité hodnoty jedné akcie odpovídá částce 500000/131 Kč.

---

**Základní kapitál:**

107 721 374,05Kč

Splaceno: 100%

Základní kapitál Společnosti činí celkem

$[20575 \cdot (500000/131)] + [1360 \cdot (500000/131)] + [24.000.000]$  korun českých (slovy: hranatá závorka dvacet tisíc pět set sedmdesát pět krát kulatá závorka pět set tisíc lomeno jedno sto třicet jedna kulatá závorka hranatá závorka plus hranatá závorka jeden tisíc tři sta šedesát krát kulatá závorka pět set tisíc lomeno jedno sto třicet jedna kulatá závorka hranatá závorka plus hranatá závorka dvacet čtyři milionů hranatá závorka korun českých) (po zaokrouhlení jde o částku 107.721.374,0458015 Kč /slovy: jedno sto sedm milionů sedm set dvacet jedna tisíc tři sta sedmdesát čtyři čárka nula čtyři pět osm nula jedna pět korun českých/, kdy však je směrodatná částka dle vzorce uvedeného před touto závorkou).

---

**Ostatní skutečnosti:**

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


---

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,  
a dle usnesení Rady MČ Praha 4 11R-303/2022 ze dne 11. 5. 2022


### I. Smluvní strany

#### 1.1. městská část Praha 4

zastoupená: Bc. Michalem Hrozou, místostarostou městské části Praha 4, na základě  
plné moci ze dne 15. 5. 2019  
se sídlem: Antala Staška 2059/80b, 140 46 Praha 4  
IČO: 00063584  
bank. spojení: Česká spořitelna, a.s.  
č. účtu:   
e-mail:  
ID DS: ergbrf7  
/dále jen „pronajímatel“/

a

#### 1.2. 4-Energetická, a.s.

zastoupená: Petrem Kuchařem, předsedou představenstva  
Kristýnou Koppovou, místopředsedou představenstva  
se sídlem: Tábořská 350/32, 140 45 Praha 4  
IČ: 285 50 901  
DIČ: CZ28550901  
bank. spojení: Česká spořitelna, a.s.  
č. účtu:   
e-mail:  
ID DS: fk3drr5  
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B,  
vložka 15147  
/dále jen „nájemce“/

### II. Úvodní ustanovení

2.1. Nemovitost, ve které se nachází předmět nájmu, přešla dle zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, do vlastnictví hl. m. Prahy a na základě § 19 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb. a Statutu byla svěřena do správy městské části Praha 4.

### III. Předmět nájmu a účel nájmu

3.1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory o celkové výměře 128 m<sup>2</sup> umístěné v 1. podzemním a v 1. nadzemním podlaží objektu č.p. 1266, stavba technického vybavení, Na Úlehli 11, katastrální území Michle, Praha 4, specifikované v situačním plánu, který tvoří nedílnou přílohu č. 1 této smlouvy.

3.2. Stavebně technický účel užívání předmětu nájmu: prostory pro umístění a instalaci zařízení tepelného hospodářství a činností s tím související.

**3.3.** Předmět podnikání, k jehož výkonu je předmět nájmu určen: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; výroba tepelné energie a rozvod tepelné energie, nepodléhající licenci realizovaná ze zdrojů tepelné energie s instalovaným výkonem jednoho zdroje nad 50 kW.

**3.4.** Účel nájmu: prostory pro umístění a instalaci zařízení tepelného hospodářství a činností s tím související.

**3.5.** Nájemce je oprávněn k vykonávané činnosti na základě: xxx.  
Nedílnou přílohou č. 2 této smlouvy je kopie výpisu z obchodního rejstříku nájemce.

**3.6.** Smluvní strany se dohodly, že každá změna předmětu podnikání v předmětu nájmu je považována za změnu, která ovlivní podstatným způsobem využití předmětu nájmu a nájemce je povinen oznámit ji předem pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.

#### **IV. Doba nájmu**

**4.1.** Nájem nebytových prostor je sjednán na dobu neurčitou.

**4.2.** O předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami pořízen písemný protokol, podepsaný zástupci smluvních stran.

#### **V. Nájemné a služby**

**5.1.** Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu za dohodnuté smluvní nájemné ve výši 50 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc bez DPH. Ke sjednanému nájemnému se uplatňuje základní sazba daně z přidané hodnoty ve výši 21 %.

Celkové roční nájemné činí	76.800 Kč bez DPH, tj. 92.928 Kč s DPH.
Měsíční platby nájemného činí	6.400 Kč bez DPH, tj. 7.744 Kč s DPH.

Dojde-li ke změně sazby DPH, pronajímatel bez zbytečného odkladu nájemci písemně oznámí nově vypočítané platby nájemného včetně DPH. Nedoručí-li pronajímatel nájemci toto oznámení do dne účinnosti zákona měnícího sazbu DPH, povinnost nájemce platit nájemné včetně DPH dle nově platné sazby DPH tím není dotčena.

**5.2.** Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen hradit zálohy na služby s nájmem související. Zálohy nepodléhají dani z přidané hodnoty.


Ke dni uzavření smlouvy byly pronajímatelem stanoveny zálohy v následující výši:

xxx  
xxx  
xxx  
xxx

Zálohy na služby činí celkem	_____	Kč/měsíc.
Zálohy na služby činí celkem	_____	Kč/ročně.

**5.3.** Nájemce je povinen hradit sjednané nájemné za pronajatý prostor včetně záloh na služby s nájmem související vždy nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce,

za nějž platí, na účet uvedený v čl. V. odst. 5.4. smlouvy. Pokud doba nájmu nezapočala 1. den kalendářního měsíce, ale v jeho průběhu, nájemce platí nájemné v poměrné výši zaokrouhlené na celé koruny nahoru podle počtu dnů trvání doby nájmu v daném kalendářním měsíci.

**5.4.** Platby nájemného za pronajatý předmět nájmu včetně záloh na služby s nájmem související je nájemce povinen poukazovat bezhotovostně na účet č.  variabilní symbol: xxx. Zaplacením se rozumí připsání na účet. Daňovým dokladem na platby nájemného je splátkový kalendář, který vystavuje pronajímatel na vyžádání nájemce.

**5.5.** V případě nesplnění povinnosti platit nájemné nebo služby řádně a včas je smluvními stranami sjednána smluvní pokuta ve výši 0,5% z dlužné částky, kterou pronajímatel uplatní za každý započatý kalendářní den prodlení s kteroukoli platbou dle této smlouvy (zejména jednotlivé platby nájemného a služeb nebo jejich část, doplatek z vyúčtování služeb, doplatek valorizace) s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu.

**5.6.** S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že sjednaná výše nájemného dle čl. V. odst. 5.1. této smlouvy bude každoročně zvyšována vždy tehdy, pokud tak pronajímatel rozhodne, podle míry inflace za uplynulý rok oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nový výpočet nájemného bude nájemci písemně oznámen do 31. 3. kalendářního roku s účinností od 1. 1. kalendářního roku a od tohoto oznámení je nájemce povinen platit toto valorizované nájemné. Valorizaci nájemného (rozdíl mezi dosavadním nájemným zaplaceným od 1. 1. kalendářního roku a nájemným zvýšeným podle míry inflace s účinností od 1. 1. kalendářního roku) nájemce zaplatí spolu s platbou již valorizovaného nájemného. Takto stanovené (valorizované) nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce.

**5.7.** V případě navýšení cen služeb či jiných skutečností rozhodných pro jejich výši či výši záloh (např. vysoký nedoplatek za předcházející zúčtovací období) budou navýšeny i uvedené zálohové platby služeb písemným oznámením zaslaným nájemci. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve za kalendářní měsíc následující po kalendářním měsíci, ve kterém bylo nájemci doručeno písemné oznámení nové výše zálohy obsahující odůvodnění.

Způsob rozúčtování nákladů na jednotlivé služby se bude řídit právními předpisy, a to na základě dohody i v případě, kdy nájemní poměr nespadá do věcné působnosti daného právního předpisu (např. nebytové prostory mimo bytový dům nespádající do působnosti zákona č. 67/2013 Sb.). Vyúčtování služeb doručí pronajímatel nájemci do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období. Pronajímatel umožní k nájemcově žádosti nahlédnout mu do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby a do dokladů k vyúčtování nákladů služeb do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování doručí nájemce pronajímateli do třiceti dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě ode dne nahlédnutí do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby a doložení dokladů. Pronajímatel vyřídí případné námitky včetně doručení případného opravného vyúčtování do sedmi měsíců po skončení zúčtovacího období. Případné nedoplatky či přeplatky z vyúčtování služeb jsou splatné do osmi měsíců od skončení zúčtovacího období. Lhůty zde ujednané platí za předpokladu doručení vyúčtování dodavatele služby pronajímateli do konce února po zúčtovacím období včetně vyřízení případné reklamace pronajímatele. Za každý kalendářní měsíc od skončení února počínaje do kalendářního měsíce, ve kterém bude doručeno vyúčtování služeb dodavatelem služeb pronajímateli včetně případné reklamace pronajímatele konče, se lhůty uvedené v tomto článku prodlužují o jeden měsíc.

**5.8.** Neurčí-li nájemce v případě placení peněžitého dluhu jinak, započte pronajímatel plnění nájemce na nejdříve splatnou jistinu. Nebudou-li plněním vyrovnány v plné výši všechny stejně splatné jistiny, započte pronajímatel plnění na tyto jistiny poměrně rovným dílem. Teprve po zápočtu na jistinu započte pronajímatel plnění rovným dílem na úroky, poplatky z prodlení a náklady spojené s uplatněním pohledávky.

**5.9.** Pronajímatel neposkytne nájemci přiměřenou slevu z nájemného, pokud bude rušen v užívání předmětu nájmu nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, jestliže toto rušení nebude způsobeno oprávněnými uživateli ostatních bytových a nebytových prostor v nemovitosti a osobami, které za nimi docházejí. Avšak ani v případě rušení v užívání předmětu nájmu neposkytne pronajímatel nájemci přiměřenou slevu z nájemného, pokud byl rušen v užívání předmětu nájmu bezprávnou výhrůžkou, přestupkem nebo trestným činem.

## **VI. Práva a povinnosti pronajímatele**

**6.1.** Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat pronajaté prostory v souladu s předmětem smlouvy.

**6.2.** Pronajímatel je oprávněn zasahovat do pronajatých prostor, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí domu a nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět, jinak je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý, byť jen započatý, den prodlení se splněním této povinnosti s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Smluvní pokutu může pronajímatel započítat na nájemcem složenou peněžitou jistotu.

**6.3.** Pronajímatel je oprávněn podle svého uvážení provádět kontroly dodržování povinností nájemcem. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit a zabezpečit přítomnost svých pověřených pracovníků, jinak je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý, byť jen započatý, den prodlení se splněním této povinnosti s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Smluvní pokutu může pronajímatel započítat na nájemcem složenou peněžitou jistotu.

**6.4.** Pronajímatel neodpovídá nájemci za dodávky těch služeb, které si nájemce zajistí smluvně přímo s jednotlivými dodavateli.

## **VII. Práva a povinnosti nájemce**

**7.1.** Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných nebytových prostor a v tomto stavu je přebírá, což stvrzuje podpisem této smlouvy. Nájemce je povinen provádět kontroly pronajatých prostor z hlediska požární ochrany a prevence, bezpečnosti práce, jakož i další kontroly vyplývající z právních předpisů.

**7.2.** Nájemce je oprávněn umístit v pronajatém prostoru své technické vybavení i speciální kusy nábytku při dodržení platných norem a kolaudačního rozhodnutí. Pronajímatel však neručí za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce. Pronajímatel není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy.



7.3. Nájemce je povinen pronajaté prostory užívat pouze ke smlouvenému účelu a předmětu podnikání, a to způsobem obvyklým a povaze místností přiměřených, při dodržování veškerých právních zejména požárních, bezpečnostních a hygienických, včetně společných prostor domu. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce.

7.4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na potřebu větších oprav a nájemce je povinen umožnit jejich provedení. V případě, že tak neučiní, nese odpovědnost za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Pronajímatel je oprávněn posoudit potřebu opravy.

7.5. Nájemce je povinen zajistit řádnou ochranu pronajatého předmětu nájmu.

7.6. Nájemce je povinen udržovat pronajatý předmět nájmu po celou dobu nájmu minimálně ve stavu, v jakém mu byl pronajat. Je povinen udržovat prostor vně i uvnitř v pořádku a čistotě. Nájemce je povinen dodržovat v domě klid, dobré mravy a obecně závazné právní předpisy. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a v rámci toho zabezpečovat na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu.

7.7. Drobnými opravami a běžnou údržbou předmětu nájmu se rozumí:

a/ drobné opravy: opravy podlah, podlahových krytin, výměny prahů a lišt,

opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí,

výměny a opravy elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení zejm. vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles, domácích telefonů, elektrických zámků, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů digitálního televizního vysílání,

výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy a výměny osvětlovacích těles,

opravy a výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor,

opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody, opravy a výměny sifonů a lapačů tuku,

opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří,

opravy a výměny mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, bidetů, infrazářičů, vařičů,

opravy kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,

opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, a kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva včetně opravy a výměny uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení.

Za drobné opravy se považují i výměny drobných součástí těchto shora vyjmenovaných předmětů.

b/ běžná údržba: zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů shora uvedených, dále pak malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin a obkladů stěn, pravidelné prohlídky a čištění předmětů vnitřního vybavení předmětu nájmu, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

7.8. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět úpravy pronajatého předmětu nájmu.

7.9. Nájemce je oprávněn přenechat pronajatý předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetím osobám jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

**7.10.** Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad v přiměřené době veškeré škody v pronajatém předmětu nájmu způsobené nájemcem, jeho zaměstnanci či osobami, které za ním přicházejí. Nájemce je zároveň povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií apod. a ihned vyrozumět správní firmu.

**7.11.** Nájemce je povinen hradit nájemné, záloh na služby a nedoplatky z vyúčtování služeb za podmínek uvedených v této smlouvě.

**7.12.** 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 předmětu nájmu ve smyslu platných právních předpisů. 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 jiné škodě z nevhodné manipulace. Nájemce je povinen kopie revizních zpráv předávat bez zbytečného odkladu správní firmě. Nájemce je povinen zabezpečovat školení svých zaměstnanců z hlediska požární ochrany a bezpečnosti práce. Nájemce je dále povinen provádět kontroly předmětu nájmu z hlediska požární ochrany a zajistit jeho vybavení ručními hasicími přístroji. Nájemce je povinen při užívání a provozu předmětu nájmu 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 předmětu nájmu v souladu s prohlášením o začlenění do kategorie činností podle požárního nebezpečí a zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje zabezpečit plnění povinností na úseku požární ochrany (dále jen PO) v souladu s právními předpisy u osob zajišťujících provoz v předmětu nájmu, oznámit neodkladně pronajímateli vznik každého požáru v předmětu nájmu 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 se dále zavazuje provádět práce, které mohou vést ke vzniku požáru, pouze na základě písemného vyjádření pronajímatele a umožňovat po dohodě zpřístupnění předmětu nájmu 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.

**7.13.** Nájemce je oprávněn užívat jako přístupové cesty do pronajatého předmětu nájmu společné prostory domu.

## **VIII. Vypořádání nákladů na změny na předmětu nájmu**

**8.1.** Smluvní strany konstatují, že nájemce na základě smlouvy o smlouvě budoucí nájemní č. xxx ze dne xxx svým nákladem v rozsahu dle projektové dokumentace k ní přiložené provedl stavební úpravy předmětu nájmu a z podnětu nájemce byl rovněž stavebním úřadem změněn stavebně technický účel užívání stavby.

**8.2.** Náklady na změny předmětu nájmu hradí nájemce a odpovídá za škody způsobené v souvislosti s těmito změnami nebo v důsledku těchto změn. Pronajímatel se nebude podílet na úhradě nákladů vynaložených nájemcem na změny předmětu nájmu a nájemce nebude uplatňovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci. Stav předmětu nájmu před započítáním nájmu bude zadokumentován (např. fotografiemi, uložením dat na paměťové médium – např. na CD a v tištěné podobě) a stvrzen podpisy smluvních stran.

**8.3.** Pronajímatel nezvýší hodnotu předmětu nájmu po dobu nájmu, a pokud má nájemce za to, že provedením změn na předmětu nájmu došlo k technickému zhodnocení podle zák. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v pl. znění, uděluje nájemci písemný souhlas s prováděním odpisů po dobu nájmu. Započtení pohledávky pronajímatele z důvodu splátek nájmného na pohledávku nájemce z důvodu splátek nákladů na změny na předmětu nájmu (tzv. odbydlování) se nesjednává.

## **IX. Zánik nájmu**

**9.1.** Smluvní vztah zaniká:

a/ dohodou smluvních stran

b/ výpovědí

c/ zánikem předmětu nájmu

d/odstoupením od smlouvy (přičemž nájem nezaniká od počátku)

e/ splněním rozvazovací podmínky.

**9.2.** Smlouvu mohou smluvní strany písemně vypovědět, pokud se nedohodnou:

a) o změně výše či splatnosti nájmného nebo

b) o změně rozsahu služeb.

**9.3.** Nájemce může smlouvu písemně vypovědět, pokud:

a) nemá zájem dále předmět nájmu užívat,

b) ztratil způsobilost k podnikání, k jehož výkonu je předmět nájmu pronajat,

c) přestal být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k předmětu podnikání, k jehož výkonu byl pronajat,

d) mu pronajímatel nepovolil stavební úpravy či přenechání předmětu nájmu či jeho části do podnájmu nebo

e) pokud se s pronajímatelem nedohodl o změně účelu nájmu nebo předmětu podnikání v předmětu nájmu.

**9.4.** Pronajímatel může smlouvu písemně vypovědět, pokud:

a) nemá zájem, aby nájemce předmět nájmu užíval,

b) nájemce ztratil způsobilost k podnikání, k jehož výkonu je předmět nájmu pronajat nebo

c) má být nemovitost, v níž se nachází předmět nájmu, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu.

**9.5.** V případě výpovědi z důvodů uvedených v čl. IX. odst. 9.2. až 9.4. smlouvy je výpovědní doba dvanáctiměsíční a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Výpověď z důvodů uvedených v čl. IX. odst. 9.3. písm. a) a 9.4. písm. a) je možné použít nejdříve od 31. 12. 2030.

**9.6.** Pro případ, že nájemce nedodrží účel nájmu nebo předmět podnikání v předmětu nájmu nebo neplatí řádně nebo včas sjednané nájmné nebo zálohové platby služeb nebo nedoplatek z vyúčtování služeb nebo podnájímá pronajatý prostor nebo jeho část třetím osobám bez předchozího souhlasu pronajímatele nebo je pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin, může pronajímatel smlouvu vypovědět s třicetidenní výpovědní dobou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Pro případ, kdy je pronajímatel v prodlení s vyplacením přeplatku z vyúčtování služeb, může nájemce smlouvu vypovědět s třicetidenní výpovědní dobou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po

doručení výpovědi. Předchozí výzva k nápravě druhé smluvní straně a poskytnutí lhůty k nápravě nejsou třeba.

**9.7.** Nájemce může smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud třetí osoba uplatňuje vlastnické nebo jiné právo k předmětu nájmu nebo žádá vyklizení předmětu nájmu a pronajímatel i přes písemnou žádost nájemce neposkytne nájemci ochranu k nerušenému užívání předmětu nájmu.

**9.8.** Pronajímatel může smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení předmětu nájmu nebo nemovitosti nebo pokud opakovaně ruší v užívání ostatní oprávněné uživatele bytů či nebytových prostor v nemovitosti, nebo provádí stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele nebo umístil na nemovitost vývěsní štíty nebo reklamu bez souhlasu pronajímatele, a ani přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi nezjedná do sedmi dnů od doručení výzvy nápravu. Hrozí-li však vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo vypovědět smlouvu písemně bez výpovědní doby, aniž by vyzval nájemce k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi.

**9.9.** Strana, která nájem vypoví, neposkytne druhé straně odstupné.

**9.10.** Smlouva zanikne jejím rozvázáním za splnění podmínky, že soud vydá rozhodnutí o úpadku nájemce. Smlouva zanikne dnem vydání rozhodnutí soudu o úpadku nájemce.

**9.11.** Nájemce je povinen vyklidit a protokolárně odevzdat vyklizený předmět nájmu pronajímateli ke dni skončení nájemního poměru ve stavu, v jakém ho převzal, popř. v jakém byl kolaudován, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, jinak se sjednává smluvní pokuta ve výši 100 Kč každý den prodlení až do vyklizení, aniž je dotčeno právo na náhradu škody. Nájemce souhlasí s tím, že v případě, že ani ve lhůtě 10 dnů od skončení nájemního poměru nepředá pronajímateli vyklizený předmět nájmu, pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu a protokolárně ho převzít při respektování ustanovení občanského zákoníku o svépomoci. Tímto není dotčeno právo pronajímatele na úhradu smluvní pokuty, náhradu škody a dalších souvisejících nákladů.

**9.12.** Smluvní strany vylučují obnovení nájmu v případě pokračování užívání předmětu nájmu nájemcem po skončení nájmu, aniž by musel pronajímatel vyzvat nájemce k odevzdání předmětu nájmu.

**9.13.** Smluvní strany vylučují poskytnutí náhrady pronajímatelem nájemci za převzetí zákaznické základny vybudované nájemcem, neboť při skončení nájmu taková výhoda nepodnikajícímu pronajímateli nevznikne.

## **X. Závěrečná ustanovení**

**10.1.** 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 ohlašovnou požárů.

**10.2.** Reklama mimo výkladní skříně se sjednává samostatně. Umístění na nemovitosti vývěsní štít může nájemce jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

**10.3.** Smluvní strany prodlužují trvání subjektivní promlčecí lhůty ze tří na šest let.

**10.4.** Vydá-li jedna smluvní strana druhé kvitanci, nepotvrzuje tato splnění nebo prominutí jiného dříve splatného dluhu či splnění nebo prominutí příslušenství pohledávky než toho, který je v kvitanci výslovně uveden.

**10.5.** Sjednáním smluvních pokut není vyloučeno domáhat se náhrady škody, a to i náhrady škody přesahující výši smluvní pokuty.

**10.6.** Písemnosti mezi stranami této smlouvy, s jejichž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených touto smlouvou (zejména výpověď) se doručují do vlastních rukou. Povinnost smluvní strany doručit písemnost do vlastních rukou druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost smluvní straně vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil, nebo přijetí písemností odmítl.

**10.7.** Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran formou písemného dodatku k této smlouvě. Smluvní strany vylučují, aby nabídka s nepodstatnými změnami učiněná jednou smluvní stranou jako protinávrh druhé smluvní straně byla brána jako přijetí nabídky, pokud ji druhá strana neodmítne. Nájemce nemůže mít důvodné očekávání v uzavření písemného dodatku ke smlouvě, dokud o něm nerozhodne příslušný orgán pronajímatele.

**10.8.** Tato smlouva je sepsána ve 4 stejnopisech, z nichž po podpisu nájemce obdržel 1 výtisk a 3 pronajímatel.

**10.9.** Vztahy, výslovně neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění, jakož i ostatními právními předpisy.

**10.10.** Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly, a že tato smlouva je sepsána určitě, srozumitelně, svobodně, vážně a volně, což smluvní strany stvrzují níže svými podpisy.

**10.11.** Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dnem uveřejněním v registru smluv. Uveřejnění v registru smluv zajistí pronajímatel.

**10.12.** Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy:

Příloha č. 1 – situační plánec předmětu nájmu

Příloha č. 2 – kopie výpisu z obchodního rejstříku nájemce

Příloha č. 3 – plná moc Bc. Michala Hrozy ze dne 15. 5. 2019

NÁSLEDUJE PODPISOVÁ STRANA

V Praze dne:

-----  
Bc. Michal Hroza  
místostarosta městské části Praha 4  
za pronajímatele

V Praze dne:

-----  
Petr Kuchař  
předseda představenstva  
za nájemce

-----  
Kristýna Koppová  
místopředseda představenstva  
za nájemce



*Městská část Praha 4*  
*Irena Michalcová*  
*starostka*

V Praze dne 15.května 2019  
Č.j.: OKAS/IM/42/19/OPR

## PLNÁ MOC

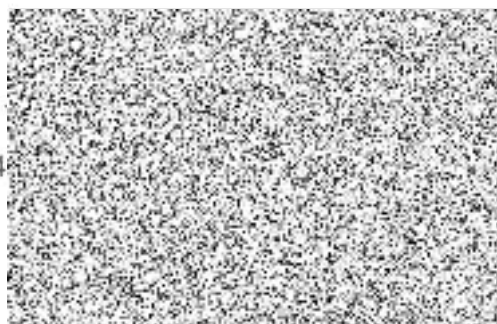
Městská část Praha 4, se sídlem Antala Staška 2059/80b, Praha 4 – Krč, PSČ 140 46, IČ 00063584, zastoupená starostkou Irenou Michalcovou

zmocňuje na základě Usnesení Rady městské části Praha 4 č.10R-354/2019 ze dne 15.5.2019 Bc. Michala Hrozu, 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.



Irena Michalcová  
starostka městské části Praha 4



Plnou moc přijímám:



Bc. Michal Hroza  
místostarosta městské části Praha 4