



MHMPXP44FAC1

## NÁJEMNÍ SMLOUVA č. NAN/83/01/024223/2016

stejnopis č. 2

kteřou dne, měsíce a roku níže uvedeného uzavírají podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále také jako „nájemní smlouva“ nebo „smlouva“)

smluvní strany:

### Hlavní město Praha

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

zastoupené Ing. Radkem Svobodou, ředitelem odboru evidence, správy a využití majetku MHMP  
IČO: 000 64 581

*dále jen „pronajímatel“*

a

### Eurocomm-PR GmbH

se sídlem Renngasse 5/3, 1010 Vídeň, Rakouská republika

zastoupená jednatelem Mag. Markusem Pöllhuberem a Mag. Marcinem Kotlowskim

registrační č.: registr Obchodního soudu Vídeň číslo FN 416389 m

kontaktní adresa v ČR: Karmelitská 373/25, Praha 1, 110 00

kontaktní osoba v ČR: PhDr. Čeněk Kubelka

*dále jen „nájemce“*

## I.

### Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem objektu **č.p. 373**, Karmelitská 25, Praha 1, který je součástí pozemku parc. č. 401 v **k.ú. Malá Strana**. Hlavní město Praha nabylo vlastnictví k nemovitosti na základě zák. č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí.
2. Správcem objektu je na základě smlouvy o správě nemovitostí, uzavřené mezi hl. m. Prahou a společností Liga-servis s.r.o., se sídlem Jungmannova 23/11, Praha 1 - Nové Město, PSČ 110 00, IČO: 496 19 594, tato společnost (dále jen „správce“). Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci jsou uvedeny v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
3. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že objekt, ve kterém se nachází předmět nájmu, je kulturní památkou ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění. Jakýkoliv zásah v nebo na předmětu nájmu je nutné předem písemně projednat s příslušnými orgány státní památkové péče.
4. Předmět nájmu tvoří nebytové prostory **č. 127** (označení dle programu iDES) nacházející se v 1. patře objektu o celkové výměře 326,70 m<sup>2</sup> (dále jen „předmět nájmu“). Bližší specifikace předmětu nájmu je uvedena v situačním plánu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy a je její nedílnou součástí.

ha



MHMPXP44FAC1

## II.

### Účel nájmu

1. Nájemce bude předmět nájmu užívat jako kanceláře.

## III.

### Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u**.

## IV.

### Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu za dohodnuté nájemné ve výši **25.000 Kč za měsíc**. Roční výše nájemného činí **300.000 Kč** (slovy tři sta tisíc korun českých). Nájem je dle ust. § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, od daně osvobozen.
2. Nájemce se zavazuje platit nájemné pronajímateli v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši 75.000 Kč, splatné vždy do 15. dne kalendářního čtvrtletí, za něž je nájemné placeno, a to formou bezhotovostního převodu na účet správce vedený u PPF banky a.s., Evropská 2690/17, Praha 6, č.ú. 169025-0005157998/6000. Tento den je současně dnem uskutečnění plnění.
3. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného, uvedená v odst. 1. tohoto článku, bude každoročně upravena takto:
  - a) počínaje rokem 2017 bude výše nájemného každoročně upravena vždy o částku odpovídající míře valorizace nájemních smluv v daném roce stanovené usnesením Rady hl. m. Prahy, maximálně však odpovídající roční míře inflace oficiálně vyhlášené ČSU za uplynulý kalendářní rok,
  - b) výměr upravující výši nájemného, doručí správce nájemci nejpozději do 30. 4. běžného kalendářního roku současně s novým výpočtovým listem, který bude tvořit přílohu této smlouvy a stane se její nedílnou součástí.
4. Dopltek odpovídající rozdílu mezi původním nájemným a nájemným zvýšeným podle IV. odst. 3. této smlouvy za období od 1. 1. běžného roku do doby doručení nového výpočtového listu zaplatí nájemce bezhotovostním převodem ve prospěch účtu správce při nejbližším řádném termínu úhrady nájemného.
5. Nájemce se zavazuje upravené nájemné a doplatek nájemného platit v dohodnutých termínech.

## V.

### Úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (zejm. vodné, stočné, dodávku tepla) uvedené ve výpočtovém listu zálohovou částkou. Zálohová částka bude uvedena ve výpočtovém listu vystaveném správcem do 15 dnů po protokolárním převzetí předmětu nájmu. Výpočtový list se stane přílohou nájemní smlouvy.



MHMPXP44FAC1

Částky uvedené ve výpočtovém listu jsou závazným podkladem pro úhradu služeb prostřednictvím správce.

2. Poplatky za služby podle výpočtového listu jsou splatné vždy společně s termínem platby nájemného. Vyúčtování zálohových plateb za služby provede správce dle „Pravidel o poskytování a rozúčtování plnění nezbytných při užívání bytových a nebytových jednotek“ schválených usnesením Rady hl. m. Prahy č. 0962 ze dne 24. 6. 2003, ve znění případných pozdějších změn. Tato pravidla jsou k nahlédnutí u správce.
3. Nájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení zálohy uvedené ve výpočtovém listu.
4. Úhrady za služby, které nejsou uvedeny ve výpočtovém listu, hradí nájemce přímo dodavatelům těchto služeb.

## VI.

### Závazková část

1. Nájemce přejímá předmět nájmu ve stavu, v jakém se ke dni podpisu předávacího protokolu při převzetí předmětu nájmu nachází.
2. Pronajímatel se zavazuje protokolárně odevzdat nájemci předmět nájmu ve lhůtě 30 dnů od nabytí platnosti této smlouvy, nebylo-li smluvními stranami sjednáno jinak. O předání předmětu nájmu bude pořízen předávací protokol, ve kterém se uvede zejména popis předmětu nájmu, jeho aktuální stav, popř. závady.
3. Nájemce se zejména zavazuje:
  - a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze k účelu stanovenému v této smlouvě,
  - b) užívat předmět nájmu tak, aby nájemci sousedních prostor nebyli omezováni a rušeni,
  - c) udržovat čistotu a pořádek v předmětu nájmu,
  - d) před zahájením provozu osadit v předmětu nájmu vodoměr a elektroměr, není-li dohodnuto jinak,
  - e) provádět na své vlastní náklady běžnou údržbu a drobné opravy na předmětu nájmu, přičemž se běžnou údržbou rozumí: provádění činností směřujících ke zpomalení fyzického opotřebení a oddálení oprav předmětu nájmu, tzn. zejména úklid (čištění), malování (zdí), natírání (oken, dveří atd.), revize (elektro, plynu, atd.), dále drobné opravy (zámečnické, sklenářské, truhlářské, zdravotní instalace a elektroinstalace),
  - f) řádně a včas platit nájemné dle čl. IV. této smlouvy,
  - g) na žádost pronajímatele, resp. správce, umožnit v nezbytném rozsahu prohlídku a revizi předmětu nájmu, jakož i přístup k i do předmětu nájmu za účelem kontroly, stavu a způsobu užívání,
  - h) plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovu na základě právních předpisů a úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení,
  - i) bezodkladně hlásit pronajímateli, resp. správci, všechny vady vážnějšího charakteru, změny a okolnosti na předmětu nájmu, které by mohly způsobit pronajímateli škodu,
  - j) v předmětu nájmu dodržovat hlukové limity dle platné právní úpravy a noční klid,
  - k) na předmětu nájmu plnit povinnosti původce odpadů, dle ust. § 16 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění. Nejpozději do 24 hodin po nabytí účinnosti této smlouvy smluvně zajistit nakládání s odpady (sběrná nádoba na směsný komunální odpad, separační sběrné nádoby na jednotlivé komodity, které při provozu živnostenské činnosti vznikají, pokud není původce odpadů na základě písemné smlouvy



MHMPXP44FAC1

zapojen do systému organizovanému HMP aj.), udržovat čistotu kolem místa nájmu cca 2 m všemi směry,

- l) při skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat/odevzdat pronajímateli, resp. správci, 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, ve kterém bude uveden zejména popis předmětu nájmu, jeho aktuální stav, popř. závady.
4. Nájemce je povinen:
- a) pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda, příp. odstranit veškeré vady na předmětu nájmu, které způsobil nájemce, jeho zaměstnanci nebo ostatní osoby prodlévající v předmětu nájmu se souhlasem nájemce, popř. nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu,
  - b) umožnit pronajímateli, resp. správci, vstup do všech prostor předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jeho užívání, provedení potřebné opravy nebo údržby předmětu nájmu, apod. Je-li nezbytné zabránit škodě (např. havárie, požáru na předmětu nájmu apod.), ke vstupu je pronajímatel, resp. správce, oprávněn i v nepřítomnosti nájemce.
5. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že nebude nárokovat na pronajímateli úhradu nákladů, které vloží do předmětu nájmu. Nájemce souhlasí, že mu nevzniká vůči pronajímateli žádný nárok na úhradu výše uvedených nákladů ani jejich částí.
6. Nájemce nesmí zříditi třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo, podnájem, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že bude nájemce žádat o souhlas ke zřízení užívacího práva, předloží pronajímateli v jednom výtisku podnájemní smlouvu. Úhrada za užívací právo přitom nebude převyšovat nájemné.
7. Nájemce je oprávněn provádět daňové i účetní odpisy investičních prostředků vložených do pronajatých prostor v souladu s předchozími odstavci po celou dobu trvání této smlouvy, přičemž se pronajímatel zavazuje, že o investiční prostředky vložené do technického zhodnocení nezvýší vstupní cenu pronajatého majetku.
8. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a rozhodnutí příslušného stavebního úřadu nesmí nájemce na předmětu nájmu provádět změny, nebo pro jeho zamýšlené užívání 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 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, neučiní-li tak, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu uvést do původního stavu na náklady nájemce.
9. Nepředá-li nájemce při ukončení nájmu vyklizený předmět nájmu pronajímateli dle odst. 3 písm. l) tohoto článku, je pronajímatel oprávněn překonat překážky bránící vstupu do předmětu nájmu a vstoupit zde za přítomnosti notáře či exekutora, který o tom napíše zápis. Předmět nájmu je poté pronajímatel oprávněn vyklidit na náklady a nebezpečí nájemce a věci na předmětu nájmu se nacházející uskladnit. O místě uskladnění zašle pronajímatel nájemci písemné oznámení s tím, že nájemce je povinen si uskladněné věci převzít nejpozději do 10 pracovních dnů od obdržení příslušného oznámení o uskladnění. Nepřevezme-li nájemce věci



MHMPXP44FAC1

v uvedené lhůtě, je pronajímatel oprávněn uskladněné věci prodat. Výtěžek z prodeje bude po započtení pohledávek pronajímatele vůči nájemci poukázán nájemci bez zbytečného prodlení. Pro odstranění jakýchkoliv pochybností nájemce prohlašuje, že jakékoliv věci nacházející se ke dni skončení této nájemní smlouvy v předmětu nájmu, jsou ve vlastnictví nájemce.

## VII.

### Výpověď smlouvy a skončení nájmu

1. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodu v tříměsíční výpovědní lhůtě. V případě podání výpovědi z důvodu prodlení nájemce s placením nájemného nebo úhrad za služby spojené s užíváním předmětu nájmu je výpovědní lhůta jeden měsíc.
2. Pronajímatel je též oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě v případě, poruší-li nájemce podmínky této smlouvy a nesjedná nápravu do 30 dnů od písemného upozornění pronajímatele, nebo užíval-li nájemce předmět nájmu v rozporu s dohodnutým účelem nájmu a nesjedná nápravu do 30 dnů ode dne doručení písemného upozornění pronajímatele.
3. Nájemní smlouvu lze ukončit i v dalších případech stanovených občanským zákoníkem, není-li touto smlouvou ujednáno něco jiného.
4. Výpovědní lhůty 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 adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, případně na jinou adresu oznámenou nájemcem.
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 smlouvy, je povinen tento účastník neprodleně písemně oznámit druhému účastníkovi tuto změnu, a to způsobem dle předchozí věty. (Výpověď, písemnost, výzva, oznámení, to vše pro účel úpravy doručování dále jen jako „zásilka“.)
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 povinností trvat,
  - b) v případě, že nájemce při skončení nájmu nepředá pronajímateli vyklizený předmět nájmu, a to nejpozději ke dni skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5% z měsíčního nájemného za každý i jen započatý den prodlení se splněním této povinnosti, a to do dne protokolárního předání předmětu nájmu,



MHMPXP44FAC1

- c) v případě, že nájemné nebude řádně zapláceno do 15 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 celkem,
  - d) za nedodržení každé další podmínky stanovené touto smlouvou 1 000 Kč (slovy jeden tisíc korun českých) za každý den, v němž bude toto porušení trvat,
  - e) za porušení povinnosti oznámit místo doručování korespondence podle čl. VII. je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 Kč (slovy: jedno sto korun českých) za každý i jen započatý den prodlení se splněním této povinnosti, v němž bude toto prodlení trvat.
2. Smluvní pokuty sjednané v této smlouvě se nijak nedotýkají nároků pronajímatele na náhradu škody vůči nájemci a lze je požadovat kumulativně.

## IX.

### Závěrečná ujednání

1. Oběma smluvními stranami bylo sjednáno, že nájemci po skončení nájmu nenáleží nárok na poskytnutí jakékoliv náhrady za finanční prostředky vložené do realizace jakýchkoliv změn předmětu nájmu, tedy ani nárok na úhradu protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu.
2. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
3. Majetkové sankce sjednané v této smlouvě se nijak netýkají nároků pronajímatele na náhradu škody vůči nájemci.
4. Nájemce byl seznámen s tím, že předmět nájmu není hlídán a pojištěn. Na vzniklé škody se nevztahuje § 2945 občanského zákoníku, v platném znění, nájemce uplatní příp. pojistné plnění v rámci svého vlastního pojištění.
5. S výjimkou věcí uvedených v této smlouvě se nájemce obrací v ostatním na správce.
6. 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.
7. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou smluvních stran formou písemných dodatků k této smlouvě, podepsaných oběma smluvními stranami, nebo formou písemných oznámení pronajímatele nájemci týkajících se nájemného k této smlouvě dle čl. IV. odst. 3 této smlouvy.
8. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl.m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.



MHMPXP44FAC1

9. Tato smlouva byla vyhotovena v 5 stejnopisech o 7 stranách textu a dvou příloh, z nichž nájemce obdrží jeden a pronajímatel čtyři stejnopisy.
10. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem protokolárního předání předmětu nájmu do rukou nájemce.
11. Účastníci smlouvy výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetli, že byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána v tísni, nebo za nápadně nevýhodných podmínek.
12. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů tímto hl. m. Praha potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválila Rada hl. M. Prahy usnesením č. 1063 ze dne 3.5.2016. Záměr pronájmu nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod evidenčním číslem SVM-9150/2016 od 10.2.2016 do 25.2.2016.

01-11-2016

V Praze dne.....

  
.....  
za pronajímatele  
  
-5-

V Praze dne 30.05.2016

  
EURO  
COMM\*  
PR  
Eurocomm-PR GmbH  
Rennasse 5 / Top 3  
1010 Wien  
T: +43 (0) 368 34 24  
E: +43 (0) 368 34 65  
E: office@eurocomm.at  
.....  
za nájemce



MHMPXP44FAC1

PŘÍLOHA č. 1

## Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci

### Správce je zejména oprávněn a povinen:

- předávat a přejímat předmět nájmu,
- stanovovat výši záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, provádět jejich vyúčtování, vybírat a vymáhat příslušné částky včetně poplatků z prodlení a smluvních pokut, a to i soudně,
- vymáhat, a to i soudně na nájemcích (příp. jejich právních nástupcích) splnění povinností odstranit škody na předmětu nájmu a ve společných prostorách domu, v nichž se předmět nájmu nachází, za něž nájemce odpovídá a plnění povinností provádět běžnou údržbu,
- po předchozím upozornění vstupovat do všech prostor předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jejich užívání,
- veškerá podání, žádosti a návrhy činí nájemce pronajímateli prostřednictvím správce,
- zajišťovat a provádět opravy předmětu nájmu, které jsou povinností pronajímatele.

Pro styk s nájemcem je určeno pracoviště správce:

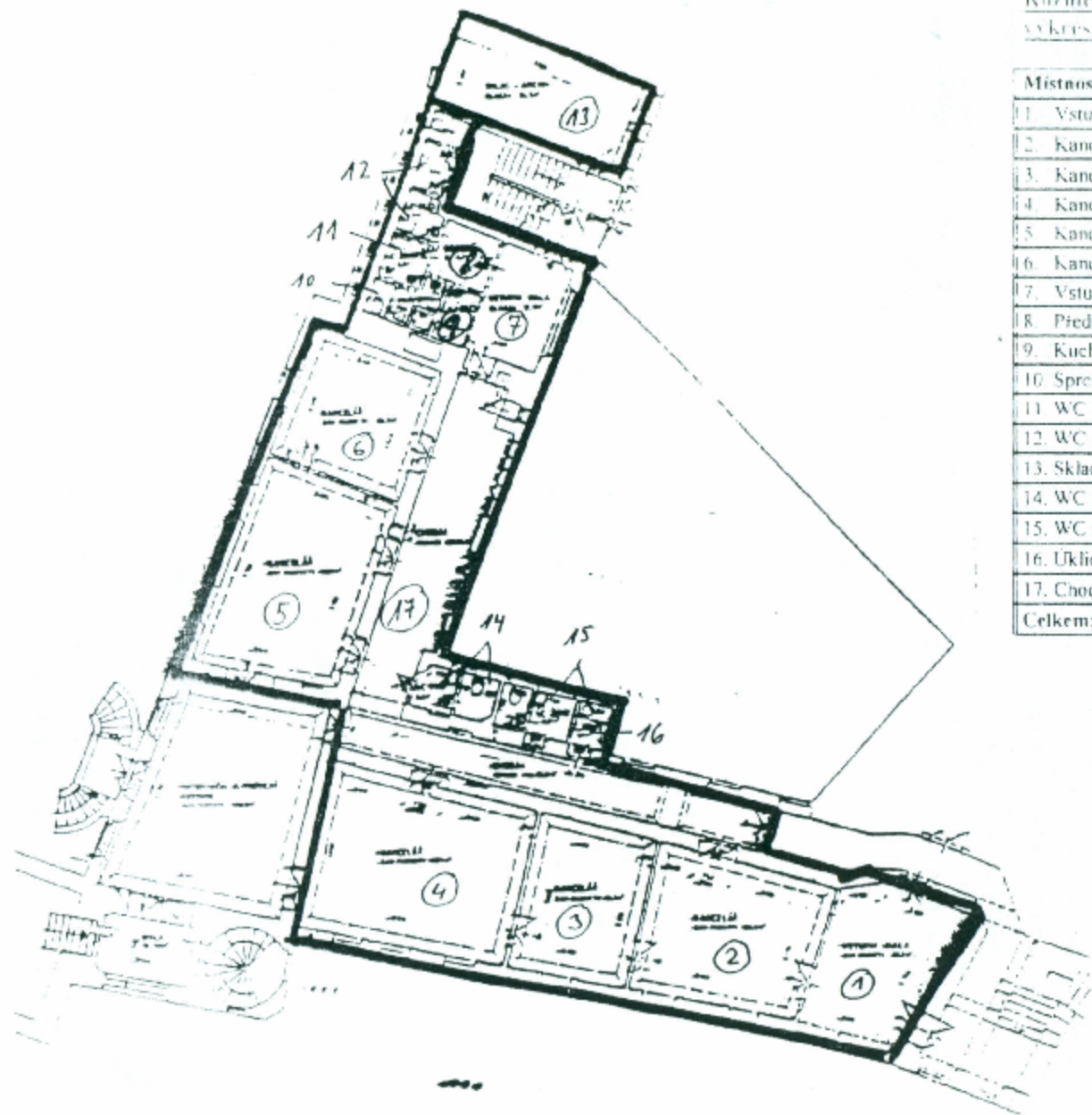
### **Liga-servis s.r.o.**

provozovna: Liga-servis s.r.o., Jungmannova 23/11, 110 00 Praha 1

tel. technické odd.: 224 236 372, 224 237 564

tel. předpis nájmu: 224 239 761





Rozměry části I.patří v Karmelitsské 25, 373, po ukončené rekonstrukci skutečného stá

Místnost:	Plocha v m <sup>2</sup> :
1. Vstupní hala	25,70
2. Kancelář	35,00
3. Kancelář	24,70
4. Kancelář	47,90
5. Kancelář	40,70
6. Kancelář	24,90
7. Vstupní hala	12,90
8. Předstíň	4,70
9. Kuchyňka	2,20
10. Sprcha	1,60
11. WC ženy - úklidová místnost	5,40
12. WC muži	5,90
13. Sklad-archiv	24,50
14. WC muži	4,60
15. WC ženy	4,00
16. Úklidová místnost	1,90
17. Chodba	60,10
<b>Celkem:</b>	<b>326,70</b>

PŮDORYS

SKUTEČNĚ PROVEDENÍ  
REKONSTRUKCE ČÁSTI PRVNÍHO  
VÝTŘEŠKOVÉHO PÁNEŽE  
PRÁKELI KARMELITSSKÉ 25  
MČ PŘONĚTÁK 1997