

# **SMLOUVA O PRONÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ**

*uzavřená dle § 2201 a násl. v návaznosti na ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník*

## **AUTOCENTRUM Dojáček, spol. s r. o.,**

Se sídlem: U seřadiště 65/7, Vršovice, Praha 10, PSČ: 101 00

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu C, vložka 11980,

Jednatel: Karel Dojáček

IČ: 45806152 DIČ: CZ45806152

Mail: [REDACTED]

Bankovní spojení: Komerční banka a. s., č.ú. 27-4665850227/0100

/dále jen jako pronajímatel /

**a**

## **Technologie hlavního města Prahy a.s.**

Se sídlem: Dělnická 213/12, 170 00 Praha 7

IČ: 25672541 DIČ: CZ25672541

Jednatel: Tomáš Jílek, Tomáš Novotný

Tel.: [REDACTED]

Mail: [REDACTED]

Bankovní spojení: Komerční banka a.s. , č.ú. : 115-5836140217/0100

/dále jen nájemce/

na základě souhlasných projevů vůle uzavírají tuto

# **SMLOUVU O PRONÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ**

(dále jen „Smlouva“)

## **I.**

### **Prohlášení Pronajímatele**

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitostí v katastrálním území Vršovice, obec Praha zapsaných na LV č. 294, vedené Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, katastrální území Vršovice a to budovy U Seřadiště 65/7, která je součástí pozemku parc. č. 2150/1.

## **II.**

### **Předmět smlouvy o pronájmu**

Předmětem pronájmu jsou níže uvedené nebytové prostory:

Skladovací prostor ve vjezdu do podzemních garáží mezi budovami U Seřadiště 65/7 a Pod soutratím 1559/3, Praha 10 - Vršovice.

Tyto nebytové prostory jsou vypsány na příloze č. 3 této smlouvy.

## **III.**

### **Účel pronájmu**

1. Nájemce je oprávněn Předmět pronájmu, uvedený v čl. II. této Smlouvy, užívat za účelem obchodní, skladové, kancelářské a opravárenské činnosti.
2. Nájemce prohlašuje, že si Předmět pronájmu prohlédl, a že je způsobilý k účelu pronájmu této smlouvy.

#### **IV. Projev vůle**

Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Předmět pronájmu Nájemci do užívání. Nájemce se za toto užívání zavazuje hradit Pronajímateli nájemné a úhrady za plnění poskytované s užíváním Předmětu pronájmu ve výši specifikované v čl. VII. této smlouvy. Doba pronájmu lze prodloužit pouze písemnou dohodou smluvních stran.

#### **V. Doba nájmu**

Tato smlouva se sjednává na dobu určitou a to od 1.12.2022. do 30.6.2023

#### **VI. Zánik pronájmu**

1. Pronájem Předmětu nájmu dle této smlouvy zaniká:
  - a) písemnou dohodou smluvních stran;  
vypovědí Nájemce nebo Pronajímatele v tříměsíční výpovědní lhůtě, která počne běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé ze smluvních stran. Výpověď musí být doručena způsobem dle čl. IX. této Smlouvy.
  - b) Pronajímatel je oprávněn vypovědět Nájemci nájem Předmětu pronájmu v jednoměsíční výpovědní době také z důvodu:
    - opakované porušování povinností Nájemce i přes písemné upozornění ze strany Pronajímatele,
    - poškození Předmětu pronájmu či jeho užívání v rozporu s dohodnutým účelem,
    - opakované rušení pořádku v Předmětu pronájmu i přes písemné upozornění ze strany Pronajímatele
    - prodlení s úhradou nájemného nebo služeb delší než 30 dní i přes písemné upozornění ze strany Pronajímatele, v němž bude poskytnuta dodatečná lhůta k úhradě nájemného ne kratší než 10 dní.
2. Pronájem Předmětu nájmu zaniká z důvodů stanovených v této smlouvě nebo občanském zákoníku.

#### **VII. Platební podmínky**

1. Cena pronájmu se stanoví na základě vzájemné dohody Smluvních stran ve výši [REDAKCE] [REDAKCE] měsíčně a DPH v zákonem stanovené výši (dále jen „Nájemné“).
2. Nájemce se zavazuje platit služby uvedené ve výpočtovém listu (platebním kalendáři), který je přílohou č. 1 této Smlouvy a DPH v zákonem stanovené výši a zálohy na služby vždy do 20. dne měsíce předcházejícího měsíci, za který budou služby hrazeny. Službami se rozumí dodávky tepla, elektrické energie, vody, náklady na ostrahu, úklid společných prostor, internet a dalších nákladů uvedených ve výpočtovém listu (platebním kalendáři).
3. Nájem je splatný do 20. dne měsíce předcházejícího měsíci, za který je Nájemné hrazeno. Nájemce je povinen Nájemné uhradit bezhotovostním převodem na účet uvedený v záhlaví této Smlouvy pod variabilním symbolem 221165908.
4. Při podpisu smlouvy nájemce složí na účet Pronajímatele kauci – peněžní jistinu ve výši [REDAKCE].
5. Pronajímatel je povinen Nájemci jistinu vyúčtovat do 30 dní ode dne skončení pronájmu a vrátit na účet Nájemce uvedený v záhlaví této Smlouvy.
6. Pronajímatel je oprávněn jistinu použít na úhradu dlužného Nájemného za Předmět pronájmu, úhradu dlužných plateb za služby a poškození Předmětu pronájmu způsobené Nájemcem, návštěvami Nájemce nebo jeho zaměstnanci.
7. Pronajímatel je oprávněn účtovat za opožděné platby Nájemce úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
8. První upomínka platby nájemného, které je v prodlení, je zpoplatněna částkou 200,- Kč, každá další upomínka potom částkou 300,- Kč. První upomínka bude zaslána po sedmi dnech po splatnosti nájemného, další upomínky po 14 dnech od odeslání první nebo předchozí upomínky, pokud nebude žádná reakce ze

strany podnájemníka na tyto upomínky. Za doručení upomínky je považováno její prosté vhození do poštovní schránky podnájemníka nebo odeslání emailem.

9. Nevyklidí-li Nájemce po skončení pronájmu své movité věci z Předmětu pronájmu, je Pronajímatel oprávněn tyto věci vyklidit a uskladnit na náklady a nebezpečí Nájemce. K tomu jej Nájemce touto smlouvou výslovně zmocňuje.

## **VIII.**

### **Podmínky pronájmu**

1. Nájemce je povinen zajistit opravy spojené s obvyklým udržováním Předmětu pronájmu na vlastní náklady. Pokud vzniknou závady na centrálních rozvodech, ve společných prostorách nebo vnějším plášti objektu, zajišťuje tyto opravy Pronajímatel.
2. Závady, ovlivňující použitelnost Předmětu pronájmu, musí být neprodleně písemně ohlášeny Pronajímateli, nejpozději však do pěti dnů ode dne zjištění závady.
3. Pronajímatel je povinen tyto závady odstranit v přiměřené době dle typu závady. V případě, že oprava řádně nahlášené závady znemožňuje Nájemci řádně Předmět pronájmu užívat, má Nájemce právo žádat slevu z nájemného za dobu, kdy mu bude znemožněno Předmět pronájmu užívat ve výši denního nájemného vypočítaného z měsíčního nájemného Předmětu pronájmu v počtu dní, kdy nemohl řádně v souladu s touto smlouvou Předmět pronájmu nebo jeho část užívat.
4. V případě, že Pronajímatel závadu odstraní v přiměřené době a Nájemci není znemožněno užívat předmět pronájmu, není Nájemce oprávněn požadovat slevu z nájemného.
5. Stavební úpravy Předmětu pronájmu může Nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
6. Nájemce je povinen užívat Předmětu pronájmu jako řádný hospodář pouze ke sjednanému účelu. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat a hradit údržbu a opravy Předmětu pronájmu. Nájemce je povinen bez odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel zajistit a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce rovněž odpovídá za škody způsobené třetími osobami v souvislosti s jeho činností.
7. Nájemce je povinen v Předmětu pronájmu dodržovat obecně závazné předpisy (např. požární ochrany, revizí zařízení, bezpečnosti práce, likvidace odpadů a obalů, likvidace nebezpečných materiálů apod.).
8. Nájemce se zavazuje umožnit Pronajímateli vstup do Předmětu pronájmu, požádá-li jej o to Pronajímatel, za účelem zjištění stavu Předmětu pronájmu. Pronajímatel se zavazuje šetřit oprávněné zájmy Nájemce a vykonávat právo kontroly Předmětu pronájmu pouze z důvodů, kdy lze rozumně umožnění vstupu do Předmětu pronájmu žádat a pouze v tom rozsahu, aby byl Nájemce co nejméně obtěžován.
9. V případě havárie je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu pronájmu i bez přítomnosti Nájemce. Pronajímatel v takovém případě musí bezodkladně o vstupu informovat Nájemce a umožnit mu účast u vstupu do pronajatých prostor. Pronajímatel je povinen dbát, aby nedošlo k poškození majetku Nájemce nebo jeho zcizení.
10. Nájemce je v případě ukončení nájmu povinen vrátit Předmět pronájmu v původním stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
11. Nájemce je povinen sjednat pojištění na vnitřní vybavení Předmětu pronájmu v majetku Nájemce a pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou v souvislosti s užíváním Předmětu pronájmu.
12. Pronajímatel je povinen zajistit pojištění Předmětu pronájmu jakožto nemovitosti.
13. Pronajímatel neodpovídá za škody, které vznikly zaviněním zaměstnanců Nájemce, či třetích osob, které vstoupily do objektu za Nájemcem.

## **IX.**

### **Závěrečná ustanovení**

14. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
15. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, přičemž Pronajímatel a Nájemce

obdrží po jednom vyhotovení.

16. Právní jednání smluvních stran činěné dle této smlouvy, včetně mj. výpovědi či oznámení podle čl. VII. se stávají účinnými okamžikem, kdy dojdou do dispoziční sféry druhé smluvní strany. Pro účely této smlouvy se budou písemnosti považovat za doručené okamžikem:
- a) osobního předání,
  - b) doručení zásilky kurýrní službou oproti podpisu,
  - c) doručení e-mailu na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy,
  - d) uložení na poště v případě zásilky zaslané doporučenou poštou na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, či
  - e) vložení do poštovní schránky v případě zásilky zaslané obyčejnou poštou na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.
17. Tato smlouva může být měněna či doplňována pouze písemnou formou v podobě postupně číslovaných dodatků pod sankcí neplatnosti.
18. Nedílnou součástí této smlouvy je její příloha č. 1 – protokol o předání a převzetí Předmětu pronájmu, příloha č. 2 – výpočtový list služeb a záloh na služby a příloha č. 3 – orientační náčrt Předmětu pronájmu.
19. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva představuje úplnou dohodu o veškerých jejích náležitostech a neexistují náležitosti, které by smluvní strany v této smlouvě neujednaly. Mezi smluvními stranami neexistují žádná související písemná, ústní ani konkludentní ujednání týkající se předmětu této smlouvy, která by nebyla v této smlouvě uvedena.
20. Pokud by jedno nebo vícero ustanovení této smlouvy bylo či se stalo kompletně či částečně neúčinným, neplatným nebo jinak neproveditelným, nebude tím dotčena platnost ostatních ustanovení této smlouvy.
21. Smluvní strany si celý text této smlouvy pozorně přečetly, plně mu rozumějí a bezvýhradně s ním souhlasí. Připojením svých vlastnoručních podpisů smluvní strany stvrzují, že text této smlouvy věrně vyjadřuje jejich pravou, vážnou a svobodnou vůli a že smlouva není uzavírána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek pro kteroukoliv ze smluvních stran.

V Praze dne 18.11.2022

V Praze dne

---

Pronajímatel

---

Nájemce

Přílohy:

- 1) Předávací protokol
- 2) Platební kalendář a Výpočtový list služeb a záloh na služby
- 3) Náskres s vyznačením pronajatých prostor.

AUTOCENTRUM Dojáček, spol. s r. 0.,

Se sídlem: U seřadiště 65/7, Vršovice, Praha IO, PSČ: 101 00

IČ: 45806152 DIČ: CZ45806152

---

Technologie hlavního města Prahy a.s.

Se sídlem: Dělnická 213/12, 170 OO Praha 7

IČ: 25672541 DIČ: CZ25672541

## PŘEDÁVACÍ PROTOKOL

V souladu se Smlouvou o pronájmu prostoru sloužícího k podnikání ze dne \_\_\_\_\_ byl dne

\_\_\_\_\_ předán skladový prostor a příslušná technická zařízení pro přístup do U Seřadiště 65/7,  
Praha 10:

Stav elektroměru: \_\_\_\_\_ kWh

Předané TZ:

Dálkové ovládání vjezdu do garáže U Seřadiště 65/7, PIO 2 ks

Za pronajímatele:

Za nájemce:

AUTOCENTRUM Dojáček, spol. s r. o.  
Praha 10, U Seřadiště 65/7, 10100  
IČ: 45806152, DIČ: CZ45806152  
registrovaný plátce DPH

a

Technologie hlavního města Prahy a.s.  
Dělnická 213/12, 170 00 Praha 7  
IČ: 25672541, DIČ: CZ25672541  
registrovaný plátce DPH

Číslo dokladu a variabilní symbol:  
**221165908**  
Číslo účtu:  
**27-4665850227/0100**

sjednávají na základě uzavřené smlouvy o pronájmu ze dne 17.10.2022

**PLATEBNÍ KALENDÁŘ 2022      platný od 1.12.2022**

na pronájem prostoru 908, U Seřadiště 65/7, Praha 10

Datum splatnosti DUZP		Základ pro DPH			DPH			K úhradě celkem
		10%	15%	21%	10%	15%	21%	
20.12.2021	nájem							zaokr.: 0
1.1.2022	služby							
20.1.2022	nájem							zaokr.: 0
1.2.2022	služby							
20.2.2022	nájem							zaokr.: 0
1.3.2022	služby							
20.3.2022	nájem							zaokr.: 0
1.4.2022	služby							
20.4.2022	nájem							zaokr.: 0
1.5.2022	služby							
20.5.2022	nájem							zaokr.: 0
1.6.2022	služby							
20.6.2022	nájem							zaokr.: 0
1.7.2022	služby							
20.7.2022	nájem							zaokr.: 0
1.8.2022	služby							
20.8.2022	nájem							zaokr.: 0
1.9.2022	služby							
20.9.2022	nájem							zaokr.: 0
1.10.2022	služby							
20.10.2022	nájem							zaokr.: 0
1.11.2022	služby							
20.11.2022	nájem							zaokr.: 0,3
1.12.2022	služby							

Nájem je splatný do 20 dne měsíce předcházejícího měsíci, na který je nájemné hrazeno.

*Smlouva o pronájmu, čl. VII., odst. 3.*

V Praze dne 18.11.2022

za AUTOCENTRUM Dojáček, spol. s r. o.

za Technologie hlavního města Prahy a.s.

AUTOCENTRUM Dojáček, spol. s r. o.  
Praha 10, U Seřadiště 65/7, 10100  
IČ: 45806152, DIČ: CZ45806152  
registrovaný plátce DPH  
a

Technologie hlavního města Prahy a.s.  
Dělnická 213/12, 170 00 Praha 7  
IČ: 25672541, DIČ: CZ25672541  
registrovaný plátce DPH

Číslo dokladu a variabilní symbol:  
**221165908**  
Číslo účtu:  
**27-4665850227/0100**

sjednávají na základě uzavřené smlouvy o pronájmu ze dne 17.10.2022

**PLATEBNÍ KALENDÁŘ 2023      platný od 1.1.2023**

na pronájem prostoru 908, U Seřadiště 65/7, Praha 10

Datum splatnosti DUZP		Základ pro DPH			DPH			K úhradě celkem
		10%	15%	21%	10%	15%	21%	
20.12.2022	nájem							zaokr.: 0,3
1.1.2023	služby							
20.1.2023	nájem							
1.2.2023	služby							
20.2.2023	nájem							
1.3.2023	služby							
20.3.2023	nájem							
1.4.2023	služby							
20.4.2023	nájem							
1.5.2023	služby							
20.5.2023	nájem							
1.6.2023	služby							
20.6.2023	nájem							zaokr.: 0
1.7.2023	služby							
20.7.2023	nájem							zaokr.: 0
1.8.2023	služby							
20.8.2023	nájem							zaokr.: 0
1.9.2023	služby							
20.9.2023	nájem							zaokr.: 0
1.10.2023	služby							
20.10.2023	nájem							zaokr.: 0
1.11.2023	služby							
20.11.2023	nájem							zaokr.: 0
1.12.2023	služby							

Nájem je splatný do 20 dne měsíce předcházejícího měsíci, na který je nájemné hrazeno.

*Smlouva o pronájmu, čl. VII., odst. 3.*

V Praze dne 18.11.2022

za AUTOCENTRUM Dojáček, spol. s r. o.

za Technologie hlavního města Prahy a.s.

## Nájem a služby 2022

Měsíční rozpis záloh pronájmu prostoru: **908** U Seřadiště 65/7, Praha 10

Číslo dokladu a variabilní symbol:

**221165908**

Číslo účtu:

**27-4665850227/0100**

AUTOCENTRUM Dojáček, spol. s r. o.  
Praha 10, U Seřadiště 65/7, 10100  
IČ: 45806152, DIČ: CZ45806152  
registrovaný plátc DPH

Technologie hlavního města Prahy a.s.  
Dělnická 213/12, 170 00 Praha 7  
IČ: 25672541, DIČ: CZ25672541

Nájem je splatný do 20 dne  
měsíce předcházejícího měsíci,  
na který je nájemné hrazeno.

registrovaný plátc DPH  
smlouva o pronájmu ze dne 17.10.2022

P.č.	Položka	Základ pro DPH			DPH			Celkem
		10%	15%	21%	10%	15%	21%	
1	El. energie	-	-	1 000,00	-	-		
2	Teplo	-	-	-	-	-	-	
3	Vodné, stočné paušál	-	-	-	-	-	-	
4	Ostraha	-	-		-	-		
5	Internet	-	-	-	-	-	-	
6	Úklid společných prostor		-	-		-	-	
7	Osvětlení spol. prostor	-	-		-	-		
8	Výtah	-	-	-	-	-	-	
9	Odvoz odpadu	-		-	-		-	
10		-	-	-	-	-	-	
11		-	-	-	-	-	-	
12		-	-	-	-	-	-	
	Nájemné	-	-		-	-		
	<b>Celkem služby</b>							<b>14 211,00</b>

Platnost od 1.12.2022

V Praze dne 18.11.2022



## Nájem a služby 2023

Měsíční rozpis záloh pronájmu prostoru: **908** U Seřadiště 65/7, Praha 10

Číslo dokladu a variabilní symbol:

**221165908**

Číslo účtu:

**27-4665850227/0100**

AUTOCENTRUM Dojáček, spol. s r. o.  
Praha 10, U Seřadiště 65/7, 10100  
IČ: 45806152, DIČ: CZ45806152  
registrovaný plátce DPH

Technologie hlavního města Prahy a.s.  
Dělnická 213/12, 170 00 Praha 7  
IČ: 25672541, DIČ: CZ25672541

Nájem je splatný do 20 dne  
měsíce předcházejícího měsíci,  
na který je nájemné hrazeno.

registrovaný plátce DPH  
smlouva o pronájmu ze dne 17.10.2022

P.č.	Položka	Základ pro DPH			DPH			Celkem
		10%	15%	21%	10%	15%	21%	
1	El. energie	-	-	-	-	-	-	15 058,00
2	Teplo	-	-	-	-	-	-	
3	Vodné, stočné paušál	-	-	-	-	-	-	
4	Ostraha	-	-	-	-	-	-	
5	Internet	-	-	-	-	-	-	
6	Úklid společných prostor	-	-	-	-	-	-	
7	Osvětlení spol. prostor	-	-	-	-	-	-	
8	Výtah	-	-	-	-	-	-	
9	Odvoz odpadu	-	-	-	-	-	-	
10		-	-	-	-	-	-	
11		-	-	-	-	-	-	
12		-	-	-	-	-	-	
	Nájemné	-	-	-	-	-	-	
	<b>Celkem služby</b>							<b>15 058,00</b>

Platnost od 1.1.2023

V Praze dne 18.11.2022