



## SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR S-2023/95/0412

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění („Občanský zákoník“)

### Článek I. Smluvní strany

- 1.1 Pronajímatel: **CPI BYTY, a.s.**  
Sídlo: Vladislavova 1390/17, 110 00 Praha 1 – Nové Město  
IČO: 053 27 776  
SkDPH: CZ699004110  
Bankovní spojení: [REDACTED]  
ID DS: 6jkz49a  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 21795
- 1.2 Nájemce: **Městská část Praha 18**  
Sídlo: Bechyňská 639, 199 00 Praha 9 – Letňany  
IČO: 002 31 321  
DIČ: CZ00231321  
ID DS: 87ubtf2

### Článek II. Předmět smlouvy

- 2.1 Pronajímatel prohlašuje, že na základě smlouvy o majetkoprávním uspořádání v k. ú. Letňany uzavřené dne 30. 6. 2023 mezi pronajímatelem, nájemcem a společností BPT Development, a.s. (IČO: 267 56 285) (dále jen „**Smlouva o majetkoprávním uspořádání**“) nabyde pronajímatel vlastnické právo k pozemku parc. č. 672/50, jehož součástí je stavba s č. p. 608 (dále jen „**Budova 1**“), pozemku parc. č. 757/117, jehož součástí je stavba bez č. p./č. ev. (dále jen „**Budova 2**“), pozemku parc. č. 757/76 a pozemku parc. č. 672/90 (poslední dva zmíněné pozemky dále dohromady jen „**Dvůr**“, Budova 1, Budova 2 a Dvůr jsou pracovně označovány jako „**BAHOK**“), to vše v k. ú. Letňany, obec Praha.
- 2.2 Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci na Dobu nájmu definovanou v čl. III této smlouvy za úplaty (nájemné) do užívání ke sjednanému účelu nebytové prostory nacházející se v Budově 1 o souhrnné výměře 458 m<sup>2</sup> (dále jen „**Prostory 1**“), dále nebytové prostory nacházející se v Budově 2 o výměře 450 m<sup>2</sup> (dále jen „**Prostory 2**“; Prostory 1 a Prostory 2 dále také společně jen jako „**Prostory**“) a část Dvora o výměře 147 m<sup>2</sup> (dále jen „**Parkovací místa**“) (Prostory a Parkovací místa dále společně jen „**Předmět nájmu**“). Přesné umístění Předmětu nájmu (včetně výměry konkrétních částí Předmětu nájmu) je vyznačeno na situačním plánu, který tvoří přílohu č. 1 k této smlouvě. Nájemce tímto Předmět nájmu do svého užívání přijímá a zavazuje se za jeho užívání hradit pronajímateli nájemné.
- 2.3 Prostory jsou nájemci pronajímány za účelem provozování technické správy městské části Praha 18 (dílenské práce, garážování vozidel, údržba komunální techniky, skladování posypových materiálů, mobiliáře pro kulturní a sportovní akce, vybavení bytů po exekucích, kancelář technické skupiny, sociální zázemí včetně šaten pro zaměstnance technické skupiny cca 10 osob) a Parkovací místa za účelem parkování vozidel. Nájemce je odpovědný za dodržování obecně závazných právních předpisů v Předmětu nájmu a případnou změnu účelu užívání Předmětu nájmu lze uskutečnit pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce nebude Předmět nájmu užívat k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí,

zejm. prašností, hlukem nebo exhalacemi, nebo představují vysoké či zvýšené požární nebezpečí ve smyslu zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění.

### **Článek III. Doba nájmu**

- 3.1 Tato smlouva se uzavírá **na dobu určitou** s účinností ode dne právních účinků vkladu vlastnického práva pronajímatele k Pozemkům MČ jak jsou definovány v čl. I. Smlouvy o majetkoprávním uspořádání, do dne právní moci stavebního povolení k Projektu BAHOK definovanému ve Smlouvě o majetkoprávním uspořádání (dále jen „**Doba nájmu**“).

### **Článek IV. Nájemné**

- 4.1 Výše nájemného je stanovena dohodou smluvních stran. Měsíční nájemné za Předmět nájmu (v němž nejsou zahrnuty úhrady za služby) činí součet následujících částek:
- 4.1.1 40 Kč za nájem Prostory 1 (nájem je osvobozen od DPH dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen „**zákon o DPH**“));
  - 4.1.2 40 Kč za nájem Prostory 2 (nájem je osvobozen od DPH dle § 56a zákona o DPH) a
  - 4.1.3 20 Kč za nájem Parkovacích míst plus příslušná DPH.
- 4.2 Nájemce se zavazuje hradit nájemné měsíčně předem vždy nejpozději k 15. dni kalendářního měsíce, za který nájemné přísluší, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy (příp. jiný účet uvedený na příslušné faktuře nebo oznámený písemně pronajímatelem). Nájemce není oprávněn jednostranně započíst, a to ani částečně, na nájemné či jeho jakoukoliv splátku pohledávku za pronajímatelem.
- 4.3 Jako osoba odběratele v souladu s ustanovením § 26 odst. 3 zákona o DPH tímto nájemce uděluje souhlas s používáním daňových dokladů v elektronické podobě, což zahrnuje nejen oprávnění pronajímatele daňový doklad elektronicky vystavit, ale i jej takto nájemci předat nebo zpřístupnit a uchovávat po dobu stanovenou právními předpisy České republiky. E-mailová adresa pro zasílání daňových dokladů v elektronické podobě je následující: [REDAKCE]. Nájemce je oprávněn v budoucnu písemně sdělit pronajímateli jinou adresu. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel potřebuje přiměřenou dobu k tomu, aby změnu adresy odrazil ve svých účetních systémech.

### **Článek V. Služby**

- 5.1 Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, a to vytápění, studenou vodu, teplou vodu, osvětlení areálu, provoz a údržbu kamerového systému areálu, provoz samonosné pojezdové brány a automatické vjezdové závory (dále jen „**Služby**“). Nájemce se zavazuje za tyto Služby hradit pronajímateli poplatky (dále jen „**Poplatky za Služby**“).
- 5.2 Nájemce se zavazuje hradit zálohy na Poplatky za Služby ve výši stanovené v evidenčním listu, který je přílohou č. 3 k této smlouvě, a to spolu s nájemným bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy (příp. jiný účet uvedený na příslušné faktuře nebo oznámený písemně pronajímatelem). Vyúčtování Služeb bude provedeno pravidelně vždy nejpozději do 4 měsíců poté, co pronajímatel obdrží vyúčtování od posledního z dodavatelů poskytujících vyúčtovávané Služby, a to pro jednotlivé Služby následovně:

5.3.1 Vytápění pouze v Prostorech 1: Zúčtování bude probíhat dle vyhlášky č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, v platném znění. Nájemce hradí nájemné za měřič(e) tepla dle evidenčního listu.

5.3.2 Osvětlení areálu, provoz a údržba kamerového systému areálu, provoz samonosné pojezdové brány a automatické vjezdové závory: Nájemce se podílí na úhradě nákladů na osvětlení areálu částkou, která odpovídá poměru souhrnné plochy Prostor (Prostory 1 + Prostory 2) k celkové souhrnné ploše nebytových prostor v Budově 1 a Budově 2.

5.3.3 Studená voda pouze v Prostorech 1: Sečtením spotřeby osazených vodoměrů na výtocích a porovnáním se spotřebou vodoměru vodárny bude stanoven koeficient přepočtu. Tímto koeficientem budou naměřené hodnoty jednotlivých vodoměrů vynásobeny, čímž bude spočtena skutečná spotřeba na jednotlivých výtocích. Nájemce hradí náklady odpovídající skutečné spotřebě studené vody v jeho pronajatých prostorech a této spotřebě odpovídající poměrnou část skutečné spotřeby ve společných prostorech. Dále nájemce hradí nájemné za vodoměr(y) dle evidenčního listu.

Pronajímateli je známa skutečnost, že nájemce odebírá z vodovodního řadu v prostorech sociálního zařízení vodu pro účely napouštění cisterny pro údržbu veřejné zeleně, která je měřena podružným vodoměrem bez dálkového odečtu. Pronajímatel nájemci naúčtuje náklady na odebrané množství vody, nikoliv však stočné.

5.3.4 Teplá voda pouze v Prostorech 1: Zúčtování bude probíhat dle vyhlášky č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, v platném znění. Nájemce hradí nájemné za vodoměr(y) dle evidenčního listu.

5.3 Pronajímatel je oprávněn upravovat jednostranně zálohy na Poplatky za Služby v závislosti na cenách poskytovaných Služeb nebo v závislosti na skutečné spotřebě nájemce.

5.4 Nájemce se zavazuje uzavřít smlouvu na dodávku elektrické energie do Prostor vlastním jménem a na svůj účet. Pronajímateli je známa skutečnost, že součástí dodávky elektrické energie do Prostor je zároveň dodávka osvětlení areálu, napájení závory, brány a domácích telefonů. Tato dodávka elektrické energie pro osvětlení areálu, napájení závory, brány a domácích telefonů je měřena podružným elektroměrem a nájemce ji pronajímateli přefakturuje vždy ke konci kalendářního roku, případně při skončení nájmu s tím, že pronajímatel jí následně rozúčtuje dle odst. 5.3.2 této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že po uzavření této smlouvy smluvní strany tuto dodávku elektrické energie na osvětlení areálu, napájení závory, brány a domácích telefonů ve vzájemné koordinaci přenastaví tak, že nadále tato nebude součástí dodávky elektrické energie do Prostor, ale nově bude tuto elektrickou energii odebírat přímo Pronajímatel a pro rozúčtování dle 5.3.2 tak nebude nutné nadále přefakturovávat naměřenou elektrickou energii z podružného elektroměru dle tohoto čl. 5.4 smlouvy.

5.5 Nájemce má právo na revizi podkladů pronajímatele pro vyúčtování Poplatků za Služby (formou nahlédnutí a/nebo pořizování relevantních kopií na vlastní náklady), a to na základě písemného oznámení doručeného pronajímateli nejpozději do dvaceti (20) pracovních dnů od obdržení vyúčtování za příslušný kalendářní rok, a má právo nejpozději do tří (3) měsíců od termínu revize vznášet k vyúčtování námitky. V opačném případě, že nájemce tohoto svého práva nevyužije, toto právo nájemci z důvodů finanční a časové náročnosti revize pro pronajímatele v pozdější době zaniká a nájemce s tímto podpisem této smlouvy výslovně souhlasí. Právo na revizi či vznesené námitky nemá odkladný účinek ve vztahu k jakýmkoli platbám za Služby. Námitky vznesené nájemcem je pronajímatel povinen zrevidovat a zohlednit, případně nemožnost jejich zohlednění odůvodnit nájemci. Pronajímatel a nájemce se v případě rozporů ohledně vyúčtování Poplatků za Služby zavazují jednat v dobré víře s cílem dosáhnout spravedlivého řešení.

- 5.6 Nájem a veškeré služby dle této smlouvy jsou poskytovány ve formě dílčích zdanitelných plnění dle příslušných ustanovení zákona o DPH. Každé dílčí plnění se uskutečňuje v dílčích lhůtách. Dílčí lhůtou je zpravidla kalendářní měsíc. Zdanitelné plnění je uskutečněno dnem vystavení daňového dokladu.

## **Článek VI. Ostatní ujednání**

- 6.1 Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu pouze za účelem uvedeným v odstavci 2.3 této smlouvy, pečovat o Předmět nájmu, užívat jej způsobem řádného hospodáře a počínat si tak, aby v něm či na něm nevznikla škoda.
- 6.2 Nájemce zajišťuje na svoje náklady jen drobné opravy Předmětu nájmu a běžnou údržbu v Předmětu nájmu a je povinen neprodleně oznámit pronajímateli potřeby oprav, které má provést pronajímatel, jinak odpovídá za škodu tím způsobenou. Nájemce je povinen odstranit a/nebo nahradit škody způsobené na Předmětu nájmu jakoukoli jeho činností.
- 6.3 Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele poskytnout Předmět nájmu, a to ani z části, do užívání třetí osobě. Pronajímatel však není oprávněn bez vážného důvodu odmítnout udělení souhlasu dle tohoto odstavce či udělení souhlasu bezdůvodně zdržovat.
- 6.4 Nájemce je povinen dodržovat platné předpisy na úseku požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, o nichž prohlašuje, že jsou mu známy.
- 6.5 Nájemce je oprávněn provádět stavební či jiné podstatné úpravy Předmětu nájmu po udělení předchozího písemného souhlasu pronajímatele, přičemž udělení souhlasu nebude pronajímatelem bezdůvodně odpíráno či zdržováno. Stavební úpravy budou provedeny nájemcem výlučně na náklady a výdaje nájemce, kvalitním a odborným způsobem a v souladu s veškerými právními povinnostmi a technickými normami tak, aby nezpůsobovaly nepřiměřené obtíže, prašnost, hluk, vibrace nebo zápach, které by obtěžovaly jiné nájemce užívající přilehlé anebo sousedící prostory, nebo jiné uživatele či návštěvníky Budovy 1, Budovy 2 či Dvora. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, odstraní nájemce veškeré stavební úpravy z Předmětu nájmu na své náklady nejpozději do konce Doby nájmu, a pokud tak nájemce neučiní, může pronajímatel zajistit odstranění stavebních úprav z Předmětu nájmu na náklady nájemce, nebo může pronajímatel stavební úpravy v Předmětu nájmu ponechat. Splatnost kompenzace za ponechané stavební úpravy, na kterou může mít nájemce nárok podle případných kogentních ustanovení zákona, je dohodou smluvních stran určena ke dni ukončení této smlouvy a bude vyčíslena na základě aktuální hodnoty příslušných zanechaných stavebních úprav určené znalcem jmenovaným pronajímatelem. V případě odstranění stavebních úprav nájemcem opraví a odstraní nájemce kvalitním a odborným způsobem jakékoli škody na Předmětu nájmu (s výjimkou běžného opotřebení) anebo Budově 1 nebo 2 způsobené odstraňováním či při odstraňování stavebních úprav. Pronajímatel a nájemce tímto souhlasí a berou na vědomí, že hodnotu všech stavebních úprav odepisuje v souladu s § 28 odst. 3 a § 33 odst. 4 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, nájemce. Pronajímatel tímto zaručuje, že během Doby nájmu nezvýší vstupní cenu vlastních hmotných aktiv pronajímatele o částku nákladů souvisejících se stavebními úpravami (technickým zhodnocením). Pronajímatel není během trvání této smlouvy oprávněn svůj souhlas s odepisováním dle tohoto odstavce odvolat.
- 6.6 Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do Předmětu nájmu za účelem kontroly, zda jej nájemce užívá řádným způsobem, je však povinen termín této kontroly oznámit nájemci alespoň 48 hodin předem, ledaže by věc nesnesla odkladu.
- 6.7 Veškerá oznámení a jiná sdělení ve věci této smlouvy musí být učiněna písemně a doručena osobně, doporučenou poštou nebo prostřednictvím datové schránky na adresy smluvních stran uvedené v záhlaví této smlouvy. V případě změny kontaktních údajů budou smluvní strany o této změně druhou smluvní stranu informovat nejpozději do 3 pracovních dnů.

## **Článek VII. Ukončení smlouvy**

- 7.1 Tato smlouva nelze vypovědět bez udání důvodu.
- 7.2 Nájemce je povinen protokolárně vrátit Předmět nájmu pronajímateli k poslednímu dni trvání nájemního vztahu v řádném stavu a vyklizený (v souladu s odstavcem 6.5 této smlouvy).

## **Článek VIII. Závěrečná ustanovení**

- 8.1 Tato smlouva a jakékoliv spory z ní vzniklé se budou řídit právním řádem České republiky. Jakékoliv spory vzniklé z této smlouvy budou s konečnou platností vyřešeny obecnými soudy České republiky.
- 8.2 Pokud bude kterékoli ustanovení této smlouvy kdykoli prohlášeno za neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné, potom (je-li takové ustanovení oddělitelné) tím nebudou dotčena zbývající ustanovení této smlouvy a veškerá ostatní ustanovení této smlouvy zůstanou v platnosti, účinnosti a vymahatelná v nejširším rozsahu přípustném právními předpisy. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatná, neúčinná nebo nevymahatelná ustanovení novými, která budou svým významem co nejbližší daným neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným ustanovením.
- 8.3 V případě ukončení této smlouvy zůstanou veškerá neuspokojená práva a nároky (a jim odpovídající povinnosti) vyplývající z této smlouvy v plné platnosti a účinnosti a přetrvávají ukončení této smlouvy.
- 8.4 Tato smlouva obsahuje úplnou dohodu obou smluvních stran a neexistují žádná jiná ujednání, ústní či písemná, která by upravovala předmět této smlouvy, a pokud taková ujednání existovala, jsou tímto zrušena a nahrazena touto smlouvou. Jakákoli změna či úprava této smlouvy, nebo vyvázání se z ní (ať zcela nebo zčásti), musejí mít písemnou formu a být podepsána oběma smluvními stranami. Smluvní strany výslovně souhlasí, že tuto smlouvu nelze měnit ani doplňovat formou elektronické komunikace.
- 8.5 Smluvní strany tímto prohlašují, že při podepsání této smlouvy na sebe berou riziko změny okolností a že žádná ze smluvních stran není oprávněna požadovat od druhé smluvní strany anebo žádat u soudu, aby znovu otevřely jednání o této smlouvě kvůli podstatné změně okolností, vedoucí k podstatné nerovnováze mezi právy a povinnostmi smluvních stran. Smluvní strany tímto dále souhlasí a potvrzují, že ustanovení § 557, § 1765, § 1766, § 2000, § 2218, § 2247, § 2285, § 2287, § 2290, § 2304 odst. 2, § 2311 a § 2315 Občanského zákoníku se nepoužijí. Smluvní strany potvrzují, že povinnosti podle této smlouvy nejsou fixními závazky dle § 1980 Občanského zákoníku. Pronajímatel a nájemce tímto potvrzují, že dohoda podle tohoto odstavce nepředstavuje ujednání porušující dobré mravy nebo veřejný pořádek ve smyslu § 1 odst. 2 Občanského zákoníku.
- 8.6 Nájemce tímto potvrzuje, že před podepsáním této smlouvy obdržel od pronajímatele v souladu s platnými právními předpisy průkaz energetické náročnosti BAHOK. Kopie obrazové části průkazu energetické náročnosti BAHOK tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.
- 8.7 Pronajímatel, jako správce osobních údajů, zpracovává a chrání osobní údaje poskytnuté smluvními stranami v souladu s Nařízením Evropského Parlamentu a Rady (EU) 2016/679, ze dne 27. dubna 2016, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů). Právním titulem pro zpracování poskytnutých osobních údajů je zajištění oprávněného zájmu smluvních stran na plnění této smlouvy. Poskytnuté osobní údaje jsou zpracovávány v rozsahu, v jakém byly smluvními stranami poskytnuty v souvislosti s jednáním o uzavření této smlouvy a jejím plněním, a to po dobu trvání této smlouvy a následně po dobu 10 (deseti) let po skončení jejich účinnosti, z důvodu řešení případných právních nároků z této smlouvy. Podrobnější informace o tom, jak pronajímatel zpracovává a chrání osobní údaje, a o tom, jak mohou být práva subjektů osobních údajů uplatňována, jsou k dispozici v Politice ochrany osobních údajů skupiny CPI PG na adrese: <https://cpipg.com/data-protection-policy>.

8.8 Tuto smlouvu lze měnit, doplňovat nebo rušit pouze písemnými dodatky k této smlouvě podepsanými oprávněnými zástupci obou stran.

8.9 Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno.

Přílohy: Příloha č. 1 – Plánek Předmětu nájmu

Příloha č. 2 – Kopie grafické části průkazu energetické náročnosti

Příloha č. 3 – Evidenční list

- 1 -08- 2023

V Praze dne \_\_\_\_\_

Za pronajímatele:

- 1 -08- 2023

V Praze dne \_\_\_\_\_

Za nájemce:







