

**Smlouva o smlouvě budoucí o nájmu a o stavebních úpravách nebytových prostor**  
uzavřená na základě usnesení Rady MČ Praha 4 č. 17R-512/2023 ze dne 30. 8. 2023

**I.**  
**Smluvní strany**

**městská část Praha 4**

zastoupená: Filipem Váchou, místostarostou městské části Praha 4, na základě plné moci ze dne 19. 4. 2023

se sídlem: Antala Staška 2059/80b, 140 45 Praha 4

IČ: 000 63 584

DIČ: CZ00063584

bank. spojení:

č. účtu:

email:

ID DS: ergbrf7

/dále jen „budoucí pronajímatel“/

a

**MM Testing s.r.o.**

zastoupená: Martinem Petrušem, jednatelem

se sídlem: Korytná 47/3, 100 00 Praha 10

IČ: 098 10 242

DIČ: CZ09810242

bank. spojení:

č. účtu:

email:

ID DS: advyesx

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 342882

/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 je nebytový prostor o celkové výměře 1.642,10 m<sup>2</sup> (plocha nebytových prostor v 1.PP celkem 200,83 m<sup>2</sup>; plocha nebytových prostor v 1.NP celkem 790,88 m<sup>2</sup> a plocha nebytových prostor ve 2.NP celkem 650,39 m<sup>2</sup>) umístěný v části objektu č.p. 1013, Novodvorská 151, katastrální území Lhotka, Praha 4 specifikovaný v situačních plánech, které tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

2.3. Záměr pronajmout v čl. II. odst. 2.2. této smlouvy uvedený nebytový prostor byl zveřejněn od 8. 9. 2022 do 26. 9. 2022 pod pořadovým číslem ZP NP 56/2022 na úřední desce Úřadu městské části Praha 4 a zveřejněn byl též elektronicky.

2.4. Současný stavebně technický účel užívání předmětu budoucího nájmu: zdravotnické zařízení.

2.5. Budoucí stavebně technický účel užívání předmětu budoucího nájmu: zdravotnické zařízení.

2.6. Předmět podnikání, k jehož výkonu předmět budoucího nájmu určen: poskytování zdravotních služeb. Nedílnou přílohou č. 2 této smlouvy je kopie výpisu z obchodního rejstříku budoucího nájemce.

2.7. Předmět budoucího nájmu bude pronajat k účelu: zdravotnické zařízení.

### **III. Stavební úpravy**

3.1. Budoucí nájemce se seznámil se současným stavebně technickým účelem užívání předmětu budoucího nájmu, vč. kolaudačního souhlasu s užíváním stavby vydaným ÚMČ Praha 4, odbor stavební, ze dne 19. 12. 2022, č.j. P4/551148/22/OST/NADA, kdy předmět budoucího nájmu je aktuálně ve stavu „Shell & Core“, tj. v hrubé stavbě, tedy bez příček a podhledů a bez finálních úprav některých interiérů. V předmětu budoucího nájmu byly stavebně provedeny a dokončeny veškeré technologie (strojovna ÚT, chladu, rozvodny NN, slaboproudu, příprava datových rozvodů, výtah aj., hygienická zázemí personálu i návštěvníků, vrátnice a recepce, chodby a čekárny a dále prostory sesterny / denní místnosti, kanceláře a tři ordinace. Ostatní prostory jsou stavebně provedeny tak, aby mohlo dojít k úpravě jejich dispozic do funkčně samostatných nebo prostorově sloučených větších půdorysných celků, k dokončení interiérů a vybavení zařízením. Předmět budoucího nájmu bude protokolárně předán do 30 dnů od podpisu této smlouvy. Součástí předání bude vyhotovení fotodokumentace současného stavu předmětu budoucího nájmu.

3.2. Budoucí nájemce svým jménem, na své náklady a nebezpečí zajistí do čtyř (4) měsíců od účinnosti této smlouvy zhotovení projektové dokumentace stavebních úprav budoucího předmětu nájmu či jednoduchý technický popis, stačí-li tento podle stavebního zákona v platném znění (dále jen StaZ) a do jednoho (1) měsíce od doručení souhlasu budoucího pronajímatele budoucímu nájemci se zněním ohlášení, žádosti o stavební povolení či oznámení stavby posouzené autorizovaným inspektorem 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. Ke shora uvedenému jednání se zavazuje budoucí pronajímatel udělit budoucímu nájemci k jeho výzvě písemnou plnou moc s úředně ověřeným podpisem svého oprávněného zástupce a dále poskytovat budoucímu nájemci veškerou nezbytnou součinnost. V případě prodlení je budoucí pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 2.500 Kč za každý započatý den prodlení se splněním této povinnosti a v případě trvání prodlení delší než dva (2) měsíce je budoucí pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy.

3.3. Projektová dokumentace či jednoduchý technický popis 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 zněním ohlášení, žádosti o stavební povolení či oznámení stavby posouzené autorizovaným inspektorem, s připojenými přílohami vyžadovanými stavebněprávními předpisy

odsouhlaseno budoucím pronajímatelem, jinak je budoucí pronajímátel oprávněn odstoupit od smlouvy. Spolu s tímto předkládá budoucí nájemce budoucímu pronajímáтели vyjádření příslušného stavebního úřadu, zda stavební úpravy podléhají ohlášení či stavebnímu povolení.

3.4. 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 příslušných ustanovení StaZ na povinnosti budoucího nájemce nic nemění. Pro případ, že budoucí nájemce poruší kteroukoliv z v tomto odstavci uvedených povinností a nezjedná nápravu ani ve lhůtě patnácti dnů ode dne doručení výzvy budoucího pronajímatele, je budoucí pronajímátel oprávněn požadovat po budoucím nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 50.000 Kč a dále odstoupit od smlouvy.

3.5. Budoucí nájemce se zavazuje provádět stavební úpravy prostřednictvím odborně způsobilé osoby, přičemž tato osoba musí mít sjednané pojištění provozní odpovědnosti, a přitom postupovat 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 jakožto i dodržovat rozhodnutí, výzvy a zákazy stavebního úřadu a počínat si tak, aby nebyly stavebním úřadem ukládány budoucímu pronajímáтели jako stavebníkovi stavebních úprav předmětu budoucího nájmu 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 hodin ráno do 20 hodin večer a co nejvíce šetřit právo nerušeného nájmu ostatních nájemců v domě. Před zahájením stavebních úprav si zajistí prostory k uskladnění stavebního materiálu a náradí, které nesmí být skladováno ve společných prostorách domu. Dále zajistí zvláštní kontejner na odvoz odpadu a stavební sutí. Pokud bude budoucí nájemce provádět stavební úpravy svépomocí, oznámí budoucímu pronajímáтели 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 v tomto odstavci uvedených povinností, je budoucí pronajímátel oprávněn požadovat po budoucím nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 25.000 Kč a dále odstoupit od smlouvy.

3.6. Budoucí nájemce je povinen umožnit budoucímu pronajímáтели 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 pronajímáтели. Pro případ, že budoucí nájemce poruší kteroukoliv z v tomto odstavci uvedených povinností, je budoucí pronajímátel oprávněn požadovat po budoucím nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.000 Kč za každý započatý den prodlení.

3.7. 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, ne však kratší než 15 pracovních dnů, je budoucí pronajímátel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý započatý den prodlení se splněním této povinnosti a dále také odstranit na náklady budoucího nájemce závadný stav a odstoupit od smlouvy.

3.8. Budoucí nájemce je povinen dokládat budoucímu pronajímáтели v kopii stavebnímu úřadu podaná ohlášení, žádosti, oznámení dle StaZ a příslušných prováděcích předpisů (jejich

přílohy na vyžádání) 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. Je-li stavebním úřadem uložena povinnost ke splnění v kratší lhůtě než sedm pracovní dnů, předává budoucí nájemce takový dokument stavebního úřadu budoucímu pronajímateli bez zbytečného odkladu. Pro případ, že budoucí nájemce poruší kteroukoliv z v tomto odstavci uvedených povinností, je budoucí pronajímatel oprávněn požadovat po budoucím nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.000 Kč za každý započatý den prodlení.

3.9. 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 1.000 Kč za každý započatý den prodlení a nechat vyhotovit dokumentaci skutečného provedení stavby na náklady budoucího nájemce.

3.10. Budoucí nájemce se zavazuje podat žádost o vydání kolaudačního souhlasu nebo oznámení o užívání stavby a dokončit stavební úpravy nejpozději do šesti (6) měsíců ode dne nabytí právní moci (i) rozhodnutí o změně stavby před dokončením ve smyslu odst. 3.4 nebo (ii) příslušného stavebního povolení (v případě, že budou vydány oba tyto správní akty, tak shora uvedená lhůta počne prvním následujícím dnem po nabytí právní moc správního aktu, který byl vydán později). V případě prodlení se splněním této povinnosti je budoucí pronajímatel oprávněn vedle úplaty požadovat smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý den prodlení. V případě trvání prodlení delšího než šest (6) měsíců je budoucí pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy, vyjma případů, kdy nebude ve shora uvedené lhůtě vydáno rozhodnutí (i) nebo (ii) výše z důvodu, které nejsou na straně budoucího nájemce včetně prokazatelného prodlení třetích osob, které budou stavební úpravy realizovat. V případě, že by nastala taková situace, zavazují se smluvní strany přiměřeně shora uvedenou lhůtu prodloužit.

3.11. Obě smluvní strany mohou odstoupit od smlouvy, pokud stavební úřad pravomocně 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 pozbydou platnosti. Budoucí pronajímatel může odstoupit od smlouvy, pokud budoucí nájemce poruší stavebněprávní předpisy a je budoucímu pronajímateli nebo budoucímu nájemci stavebním úřadem pravomocně uložena sankce za jejich porušení. Budoucí pronajímatel může odstoupit od smlouvy, pokud stavební úřad vyzve k bezodkladnému zastavení prací, pravomocně rozhodne o odstranění stavby nebo vyklizení stavby v důsledku stavebních úprav prováděných budoucím nájemcem.

3.12. Podáním stavebnímu úřadu jako správnímu orgánu nedochází ke splnění povinnosti 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.

3.13. Budoucí pronajímatel se zavazuje, že do okamžiku uzavření nájemní smlouvy, nebo do zániku této smlouvy, neučiní žádné právní jednání, na základě kterého by mohlo dojít ke zmaření naplnění účelu této smlouvy, tedy ke zmaření uzavření nájemní smlouvy.

3.14. Je-li v této smlouvě sjednáno právo budoucího pronajímatele od této smlouvy odstoupit z důvodu porušení povinností budoucího nájemce, je budoucí pronajímatel oprávněn ve všech případech tak učinit pouze, dojde-li k prokazatelnému porušení povinnosti budoucího nájemce a budoucí nájemce nezjedná nápravu ani ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy budoucího pronajímatele.

#### IV.

#### Vypořádání nákladů na změny na budoucím předmětu nájmu

4.1. Náklady na změny budoucího předmětu nájmu hradí budoucí nájemce a odpovídá za škody způsobené v souvislosti s těmito změnami nebo v důsledku těchto změn. Budoucí nájemce předloží budoucímu pronajímateli vyčíslení nákladů na změny budoucího předmětu nájmu v souladu s odsouhlasenou projektovou dokumentací. Budoucí pronajímatel se nebude podílet na úhradě nákladů vynaložených budoucím nájemcem na změny budoucího předmětu nájmu a budoucí nájemce nebude uplatňovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci, nebude-li smluvními stranami výslovně sjednáno jinak. Stav budoucího předmětu nájmu před započítáním nájmu bude zadokumentován v příloze č. 5 této smlouvy (např. fotografiemi, uložením dat na paměťové médium – např. na CD a v tištěné podobě).

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

#### V.

#### Úplata

5.1. Po dobu od uzavření této smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor do dne předcházejícímu dni uzavření nájemní smlouvy je budoucí nájemce povinen platit budoucímu pronajímateli měsíční úplatu výši 16.421 Kč. Platba je splatná na účet budoucího pronajímatele číslo [REDAKCE] vedeného u České spořitelny, a.s., nejpozději vždy do každého patnáctého dne kalendářního měsíce, za nějž je placeno. V den splatnosti musí být již platba připsána na účet. Dále je budoucí nájemce povinen stejným způsobem platit služby spojené s užíváním budoucího předmětu nájmu, které byly budoucím pronajímatelem stanoveny v následující paušální výši:

- úklid společných prostor objektu mimo předmět budoucího nájmu ve výši 500 Kč/měsíc;
- elektřina ve společných prostorech objektu mimo předmět budoucího nájmu ve výši 500 Kč/měsíc.

Budoucí pronajímatel nebude poskytovat budoucímu nájemci žádné služby, vyjma zajištění dodávky vody do předmětu budoucího nájmu. Spotřeba vody bude budoucím nájemcem hrazena zálohově na základě předpisu záloh vystaveného budoucím pronajímatelem s následným ročním vyúčtováním poskytnuté služby.

V případě odstoupení od smlouvy se smlouva neruší od počátku a budoucí pronajímatel zaplacenou úplatu a paušál na služby budoucímu nájemci nevrací.

5.2. 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 a paušál na služby 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 a paušál na služby za příslušný kalendářní měsíc je pak splatná až k patnáctému dni následujícího kalendářního měsíce, byla-li smlouva účinná nejdříve patnáctého dne v kalendářním měsíci, či byla-li ukončena nejdříve k patnáctému dni kalendářního měsíce.

5.3. V případě nesplnění povinnosti platit úplatu, paušál na služby a zálohy na služby řádně a včas je smluvními stranami sjednána smluvní pokuta ve výši 2.500 Kč za každý započatý měsíc prodlení s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno. Při dluhu na úplatě, paušálu na služby a zálohách na služby za dva a více kalendářních měsíců má budoucí pronajímatel právo odstoupit od této smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor.

## **VI.**

### **Lhůta pro uzavření nájemní smlouvy a její znění**

6.1. Budoucí pronajímatel a budoucí nájemce se tímto zavazují v budoucnu uzavřít do 30 dnů ode dne nabytí právní moci správního aktu uvedeného v odst. 3.10. této smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor uzavřít nájemní smlouvu, jejíž znění se nebude v podstatných náležitostech lišit oproti znění, které je nedílnou přílohou č. 3 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.

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

6.3. Nedojde-li k uzavření nájemní smlouvy ve lhůtě uvedené v čl. VI. odst. 6.1. 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 účelně 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.

6.4. Vypořádání nákladů na změny na budoucím předmětu nájmu se při odstoupení od smlouvy budoucím pronajímatelem 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.

6.5. Vypořádání nákladů na změny na budoucím předmětu nájmu se při odstoupení od smlouvy budoucím nájemcem zavazuje se budoucí pronajímatel nahradit budoucímu nájemci veškeré jím prokazatelně a účelně vynaložené náklady na změny na budoucím předmětu nájmu, a to v rozsahu položkového seznamu obsahujícím jednotkové ceny a výkazy výměr dle projektové dokumentace stavebních úprav budoucího předmětu nájmu či jednoduchého technického popisu dle odst. 3.1 této smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor.

## VII.

### Závěrečná ustanovení

7.1. Písemnosti mezi stranami této smlouvy, s jejichž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených touto smlouvou se doručují přednostně do datové schránky smluvních stran. Pokud by některá ze smluvních stran hodlala z vážných důvodů (např. pro nadměrný formát písemnosti) použít jiný způsob doručování písemností, musí tuto skutečnost druhé straně sdělit prostřednictvím příslušné datové schránky.

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

7.3. 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.

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

7.5. 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 uzavření písemného dodatku ke smlouvě, dokud o něm nerozhodne příslušný orgán pronajímatele.

7.6. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech, z nichž po jejím podpisu budoucí nájemce obdržel jedno vyhotovení a budoucí pronajímatel tři vyhotovení.

7.7. 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.

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

7.9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy:

Příloha č. 1 – situační plánky

Příloha č. 2 – kopie podnikatelského oprávnění a výpisu z obchodního rejstříku budoucího nájemce

Příloha č. 3 – znění nájemní smlouvy

Příloha č. 4 – plná moc místostarosty Filipa Váchy ze dne 19. 4. 2023

Příloha č. 5 – fotografie předmětu budoucího nájmu

V Praze dne:

V Praze dne: 06. 09. 2023

8.9. 2023

za budoucího pronajímatele  
Filip Vácha  
místostarosta MČ Praha 4

za budoucího nájemce  
Martin Petrus  
jednatel MM Testing s.r.o.







# Výpis z veřejné části Živnostenského rejstříku

Platnost k 04.09.2023 11:16:59

Obchodní firma: **MM Testing s.r.o.**  
Adresa sídla: **Korytná 47/3, 100 00, Praha 10 - Strašnice**

Identifikační číslo osoby: **09810242**

*Statutární orgán nebo jeho členové:*

Jméno a příjmení: **Martin Petrus (1)**

Vznik funkce: **26.10.2022**

*Živnostenské oprávnění č. 1*

Předmět podnikání: **Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona**

Obory činnosti: **Zprostředkování obchodu a služeb  
Velkoobchod a maloobchod  
Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků  
Testování, měření, analýzy a kontroly  
Výroba, obchod a služby jinde nezařazené**

Druh živnosti: **Ohlašovací volná**

Vznik oprávnění: **18.01.2021**

Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

**Seznam zúčastněných osob**

Jméno a příjmení: **Martin Petrus (1)**

Datum narození: XXXXXXXXXX

Úřad příslušný podle §71 odst.2 živnostenského zákona: **Úřad městské části Praha 10**

Ministerstvo průmyslu a obchodu osvědčuje, že údaje uvedené v tomto výpise jsou k datu platnosti výpisu zapsány v živnostenském rejstříku.

## Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Městským soudem v Praze  
oddíl C, vložka 342882

<b>Datum vzniku a zápisu:</b>	10. ledna 2021
<b>Spisová značka:</b>	C 342882 vedená u Městského soudu v Praze
<b>Obchodní firma:</b>	MM Testing s.r.o.
<b>Sídlo:</b>	Korytná 47/3, Strašnice, 100 00 Praha 10
<b>Identifikační číslo:</b>	098 10 242
<b>Právní forma:</b>	Společnost s ručením omezeným
<b>Předmět činnosti:</b>	Správa vlastního majetku
<b>Předmět podnikání:</b>	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona obory činnosti: Zprostředkování obchodu a služeb; Velkoobchod a maloobchod; Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků; Testování, měření, analýzy a kontroly; Výroba, obchod a služby jinde nezařazené Poskytování zdravotních služeb
<b>Statutární orgán:</b>	
<b>jednatel:</b>	MARTIN PETRUS, dat. na [REDAKCE] [REDAKCE] Dolní Břežany Den vzniku funkce: 26. října 2022
<b>Počet členů:</b>	1
<b>Způsob jednání:</b>	Jednatel zastupuje společnost samostatně.
<b>Společníci:</b>	
<b>Společník:</b>	MARTIN PETRUS, dat. nar. [REDAKCE] [REDAKCE] Dolní Břežany
<b>Podíl:</b>	Vklad: 1 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 100% Druh podílu: základní podíl číslo 1 Kmenový list: nebyl vydán
<b>Základní kapitál:</b>	1 000,- Kč

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,  
a dle usnesení Rady MČ Praha 4 č. 17R-512/2023 ze dne 30. 8. 2023

### I. Smluvní strany

#### **městská část Praha 4**

zastoupená: Filipem Váchou, místostarostou městské části Praha 4, n a základě plné moci  
ze dne 19. 4. 2023

se sídlem: Antala Staška 2059/80b, 140 45 Praha 4

IČ: 000 63 584

DIČ: CZ00063584

bank. spojení: [REDACTED]

č. účtu: [REDACTED]

email: [REDACTED]

ID DS: ergbrf7

/dále jen „pronajímatel“/

a

#### **MM Testing s.r.o.**

zastoupená: Martinem Petrušem, jednatelem

se sídlem: Korytná 47/3, 100 00 Praha 10

IČ: 098 10 242

DIČ: CZ09810242

bank. spojení: [REDACTED]

č. účtu: [REDACTED]

email: [REDACTED]

ID DS: advyesx

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C,  
vložka 342882

/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. Hlavní město Praha je vlastníkem pozemku parc. č. 140/55, jehož součástí je budova č.p. 1013, stavba občanského vybavení, na adrese Novodvorská 151, Praha 4 (dále jen „Budova“), to vše katastrální území Lhotka, a Statutem ho svěřilo do správy pronajímatele.

2.2. Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městské části Praha 4 v období od 8. 9. 2022 do 26. 9. 2022 pod pořadovým číslem ZP NP 56/2022 a zveřejněn byl též elektronicky.

### III. Předmět nájmu a účel nájmu

3.1. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící podnikání o celkové výměře 1.642,10 m<sup>2</sup> sestávající se z prostor v 1. podzemním Budovy podlaží o výměře podlahové plochy 200,83 m<sup>2</sup>; prostor v 1. nadzemním podlaží Budovy o výměře podlahové plochy 790,88 m<sup>2</sup> a prostor ve 2. nadzemním podlaží Budovy o výměře podlahové plochy 650,39 m<sup>2</sup>, tak jak je specifikováno v situačních plánech, které tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“). Celý předmět nájmu je stavebně dokončený a řádně zkolaudovaný za účelem užívání dle této smlouvy.

3.2. Stavebně technický účel užívání předmětu nájmu: zdravotnické zařízení.

3.3. Předmětem podnikání, k jehož výkonu je předmět nájmu určen, je poskytování zdravotních služeb. Nedílnou přílohou č. 2 této smlouvy je kopie podnikatelského oprávnění nájemce kopie výpisu z obchodního rejstříku.

3.4. Účel nájmu je provozování zdravotnického zařízení.

3.5. 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. V případě porušení tohoto závazku je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč.

### IV. Doba nájmu

4.1. Nájem nebytových prostor je sjednán na dobu určitou, a to 20 let od účinnosti této nájemní smlouvy.

4.2. O předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami pořízen písemný protokol, podepsaný zástupci smluvních stran. Nebude-li mezi smluvními stranami dohodnuto jinak, předmět nájmu bude předán nájemci nejpozději do tří pracovních dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.

### V. Nájemné a služby

5.1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu za dohodnuté smluvní nájemné ve výši 164.210 Kč měsíčně. U nájemného není uplatňována daň z přidané hodnoty.

Měsíční platby nájemného činí	164.210 Kč
Celkové roční nájemné činí	1.970.520 Kč

Dojde-li během trvání nájmu ke změně právních předpisů tak, že pronajímatel bude u sjednaného nájemného povinen uplatnit daň z přidané hodnoty, zavazují se smluvní strany neprodleně uzavřít dodatek této nájemní smlouvy, který takovou změnu právních předpisů do nájemní smlouvy zohlední. Pronajímatel neposkytuje nájemci žádné služby s nájmem související vyjma zajištění dodávky vody. Spotřeba vody bude nájemcem hrazena zálohově na základě předpisu záloh vystaveného pronajímatelem s následným ročním vyúčtováním

poskytnuté služby. Nájemce je oprávněn si dodávky ostatních služeb nasmlouvat svým jménem a na vlastní náklad.

5.2. Nájemce je povinen hradit sjednané nájemné za předmět nájmu a platby za poskytované služby vždy nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za nějž platí, na účet uvedený v čl. 5.3. smlouvy. Pokud doba nájmu nezapočala 1. den kalendářního měsíce nebo neskončila v poslední den kalendářního měsíce, ale v jeho průběhu, nájemce platí nájemné a platby za poskytované služby v poměrné výši zaokrouhlené na celé koruny nahoru podle počtu dnů trvání doby nájmu v daném kalendářním měsíci.

5.3. Platby nájemného za pronajatý předmět nájmu a platby za poskytované služby je nájemce povinen poukazovat bezhotovostně na účet č.: [REDACTED] variabilní symbol: [xxx]. Zaplacením se rozumí připsání na účet pronajímatele.

5.4. V případě nesplnění povinnosti platit nájemné a platby za poskytované 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 nebo jejich část, doplatek valorizace) bez ohledu na chybějící zavinění ze strany nájemce 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.

5.5. S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že sjednaná výše nájemného dle čl. V. čl. 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.

5.6. 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 a náklady spojené s uplatněním pohledávky.

5.7. Pronajímatel neposkytne nájemci slevu z nájemného, pokud bude rušen v užívání předmětu nájmu nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je umístěn v sousedství nemovitosti ve vlastnictví pronajímatele, která je užívána jako kulturní centrum a probíhají zde kulturní akce bez časového omezení.

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

6.1. Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s účelem smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že se předmět nájmu nachází v objektu Kulturního centra Novodvorská, kde jsou uskutečňovány kulturní, hudební a podobné akce s vyšší hlučností.

6.2. Pronajímatel je oprávněn zasahovat do předmětu nájmu pouze po předchozí dohodě s nájemcem, a pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí předmětu nájmu a po nezbytně nutnou dobu. Nájemcův souhlas se nevyžaduje, pokud se jedná o neodkladné opravy předmětu nájmu, přičemž i v těchto případech, kdy je to objektivně možné, se pronajímatel zavazuje informovat nájemce o nutnosti provedení opravy předmětu nájmu bezodkladně poté, co se o tom dozví včetně sdělení, které části předmětu nájmu se oprava týká a jak dlouho pronajímatel očekává, že bude trvat. Nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět, jinak je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000 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 po předchozí dohodě zabezpečit přítomnost svých pověřených pracovníků, jinak je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000 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 předmětu nájmu a v tomto stavu ho přebírá, což stvrzuje podpisem této smlouvy. Nájemce je povinen provádět kontroly předmětu nájmu z hlediska požární ochrany a prevence, bezpečnosti práce, jakož i další kontroly vyplývající z právních předpisů.

7.2. Nájemce je oprávněn umístit v předmětu nájmu 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 předmět nájmu užívat pouze ke smluvenému účelu a předmětu podnikání, a to způsobem obvyklým a povaze místností přiměřených, při dodržování veškerých právních zejména požárních, bezpečnostních a hygienických, včetně společných prostor Budovy. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce.

7.4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na potřebu veškerých oprav nad rámec běžné údržby předmětu nájmu 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, že po celou dobu trvání této smlouvy bude pojištěn pro případ způsobené škody na Budově nebo předmětu nájmu. Tuto skutečnost je nájemce povinen prokázat pronajímateli do 30 dnů od podpisu této smlouvy.

7.6. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu po celou dobu nájmu minimálně ve stavu, v jakém mu byl pronajat a v pořádku a čistotě. Nájemce je povinen dodržovat v Budově 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 zejména:

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 misících baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, bidetů, infrazářičů, vařičů, opravy kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,

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 stavební úpravy předmětu nájmu a dále není oprávněn měnit systém generálního klíče.

7.9. Nájemce je oprávněn přenechat část předmětu nájmu do podnájmu třetím osobám jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele s výjimkou uzavření podnájemní smlouvy se společností Nemocnice Vršovice a.s., IČ: 289 71 906. Pronajímatel se zavazuje, že udělení souhlasu neodmítne, pokud podnájem nebude v rozporu s účelem užívání předmětu nájmu nebo za účelem zajištění činností v souladu s účelem užívání předmětu nájmu a podnajatá část nepřevyší 1/2 předmětu nájmu.

7.10. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad v přiměřené době veškeré škody v 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, kterou je v době uzavření této smlouvy obchodní společnost 4-Majetková a.s.

7.11. Nájemce je povinen hradit nájemné 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 ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 133/1985 Sb.

7.13. Nájemce není oprávněn užívat jako přístupové cesty do pronajatého prostoru společné prostory Budovy, vyjma prostoru označeného [doplnit] nacházejícího se v [doplnit], přičemž se nájemce zavazuje nad rámec nájemného hradit pronajímateli v této souvislosti částku ve výši 3.500 Kč měsíčně jakožto paušální platbu pokrývající zvýšené náklady na úklid a paušální náhradu spotřebovaných služeb. Pronajímatel je oprávněn upravit výši paušální platby obdobným způsobem jako výši nájemného podle čl. V. odst. 5.5. této smlouvy.

7.14. Nájemce bere na vědomí, že mezi pronajímatelem a spol. PATROL group s.r.o., IČ: 469 81 233 a ČR – Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy je uzavřena Smlouva o podmínkách poskytování služby připojení a dálkového dozoru prostřednictvím PCO umístěného u HZS hl. m. Prahy (ID smlouvy 1769). V návaznosti na plnění této smlouvy se smluvní strany dohodly, že veškeré náklady z této smlouvy vyplývající budou nájemcem hrazeny na základě prefakturace skutečných nákladů s tím, že případné tzv. marné výjezdy zaviněné nájemcem nebo osobami užívajícími předmět nájmu hradí v plné výši nájemce. Výše uvedená povinnosti nájemce zaniknou tehdy, pokud nájemce po nabytí účinnosti této smlouvy převezme svým jménem a na svůj náklad smlouvy uzavřené mezi pronajímatelem a společností PATROL a HZS hl. m. Prahy, které se týkají EPS a napojení na PCO.

## VIII. Peněžitá jistota

8.1. Nájemce složil na účet pronajímatele č. [REDAKCE] peněžitou jistotu ve výši 492.630 Kč (slovy: čtyři sta devadesát dva tisíce šest set třicet korun českých). Složená peněžitá jistota nebude úročena. Náklady s vedením účtu nese pronajímatel. Doklad o složení peněžité jistoty je přílohou č. 3 k této smlouvě.

8.2. Účelem peněžité jistoty je zajištění úhrad pohledávek pronajímatele, které vzniknou zejména z titulu náhrady škody za poškození předmětu nájmu či zařízení, škody spočívající v ušlém zisku pronajímatele v důsledku pronajímatelem poskytnuté slevy na nájemném nebo službách ostatním nájemcům v nemovitosti zapříčiněné neoprávněným jednáním nájemce, dále zajištění úhrad pohledávek pronajímatele na nájemném a úhrad pohledávek pronajímatele z titulu úhrady smluvní pokuty nebo bezdůvodného obohacení nebo náhradního plnění

pronajímatele při odstranění závadného stavu způsobeného nájemcem či uvedení předmětu nájmu do původního stavu.

8.3. Pro případ čerpání peněžité jistoty pronajímatelem k účelům uvedeným v čl. 8.2. se nájemce zavazuje nejpozději do dvou měsíců od oznámení pronajímatele o čerpání peněžité jistoty doplnit pronajímateli odpovídající peněžitou částku, aby složená peněžítá jistota odpovídala trojnásobku měsíčního nájemného. V případě zvýšení nájemného tak, že dosavadní výše peněžité jistoty je nižší než dva a půl násobek nájemného po zvýšení, je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce do dvou měsíců od oznámení pronajímatele doplnil odpovídající peněžitou částku, aby složená peněžítá jistota odpovídala trojnásobku měsíčního nájemného po zvýšení. Nájemce je povinen čerpanou nebo nízkou peněžitou jistotou doplnit, a pokud tak přes písemnou výzvu ve sjednané lhůtě neučiní, je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy.

8.4. Složená peněžítá jistota se nepovažuje za zálohově zaplacené nájemné a do jejího čerpání ani za majetek pronajímatele.

8.5. Pronajímatel se zavazuje, že po skončení nájmu, nejpozději do patnácti dnů po vyklizení předmětu nájmu a jeho řádného předání pronajímateli, vyplatí nájemci peněžitou jistotu uvedenou v čl. 8.1., pokud nedojde k čerpání peněžité jistoty z důvodů uvedených v čl. 8.2.

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

9.1. Smluvní strany konstatují, že nájemce na základě Smlouvy o smlouvě budoucí o nájmu a o stavebních úpravách nebytových prostor uzavřené mezi smluvními stranami dne [ č. [...] ze dne [...] (dále jen „Budoucí smlouva“) svým nákladem v rozsahu projektové dokumentace k ní přiložené provedl stavební úpravy předmětu nájmu v celkové hodnotě ve výši [xxx] Kč.

9.2. Náklady na změny předmětu nájmu hradí nájemce a odpovídá za škody způsobené v souvislosti s těmito změnami nebo v důsledku těchto změn. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, pronajímatel se nebude podílet na úhradě nákladů vynaložených nájemcem na změny předmětu nájmu a nájemce nebude uplatňovat po skončení nájmu protíhodnotu 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.

9.3. 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 platném znění, uděluje nájemci písemný souhlas s prováděním odpisů po dobu nájmu. Započtení pohledávky pronajímatele z důvodu splátek nájemného na pohledávku nájemce z důvodu splátek nákladů na změny na předmětu nájmu (tzv. odbydlování) se nesjednává.

9.4. Smluvní strany však sjednávají, že pokud tato smlouva zanikne jinak než uplynutím sjednané doby nájmu, bude s náklady vynaloženými nájemcem na stavební úpravy předmětu nájmu naloženo následujícím způsobem:

a) v případě, že dojde k zániku této smlouvy z jiného důvodu, než porušení povinností nájemce, je pronajímatel povinen nájemci kompenzovat jím prokazatelně vynaložené a doložené náklady na stavební úpravy (vždy včetně DPH, a to ve všech daňových režimech

dle zákona o DPH, včetně přenesené daňové povinnosti) (dále jen „Cena stavebních úprav“) stanovené v rozsahu položkového seznamu obsahujícím jednotkové ceny a výkazy výměr dle projektové dokumentace stavebních úprav předmětu nájmu sníženého o 5 % za každý uplynulý rok trvání doby nájmu. Tento postup se použije zejména, nikoliv však výlučně u výpovědi dle čl. 10.2. písm. b) a c).

b) v případě, že dojde k výpovědi nájmu ze strany pronajímatele z důvodů porušení povinností nájemce dle této smlouvy, pronajímatel není povinen nájemci kompenzovat žádné náklady na Cenu stavebních úprav a nájemce se této kompenzace výslovně vzdává. Tento postup se použije zejména, nikoliv však výlučně, u výpovědi dle čl. 10.2. písm. a), čl. 10.3. písm. a), čl. 10.5, čl. 10.7.

9.5. Pro vyloučení veškerých pochybností smluvní strany shodně uvádějí, že dle čl. 9.4. této smlouvy bude postupováno i ve vztahu k veškerým stavebním úpravám – nákladům na změny na budoucím předmětu nájmu – vynaloženým nájemcem v postavení budoucího nájemcem dle Budoucí smlouvy.

## **X. Zánik nájmu**

10.1. Smluvní vztah zaniká:

- a) dohodou smluvních stran
- b) výpovědí
- c) zánikem předmětu nájmu
- d) odstoupením od smlouvy (příčemž nájem nezaniká od počátku)
- e) uplynutím doby nájmu.

10.2. Nájemce může smlouvu písemně vypovědět, pokud:

- a) ztratil způsobilost k podnikání, k jehož výkonu je předmět nájmu pronajat;
- b) přestal být předmět nájmu (a/nebo jeho část) z objektivních důvodů způsobilý k účelu nájmu, k němuž byl pronajat;
- c) pronajímatel nepředá předmět nájmu nájemci v souladu s touto smlouvou;

10.3. Pronajímatel může smlouvu písemně vypovědět, pokud:

- a) nájemce ztratil způsobilost k podnikání, k jehož výkonu je předmět nájmu pronajat;
- b) má být nemovitost, v níž se nachází předmět nájmu, odstraněna, anebo představována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu.

10.4. V případě výpovědi z důvodů uvedených v čl. 10.2. písm. a) a 10.3., je výpovědní doba šestiměsíční a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

10.5. Pro případ, že nájemce nedodrží účel nájmu nebo předmět podnikání v předmětu nájmu nebo neplatí řádně nebo včas sjednané nájemné nebo podnají má předmět nájmu nebo jeho část třetím osobám bez předchozího souhlasu pronajímatele nebo je pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin nebo opakovaně ruší v užívání ostatní oprávněné uživatele nebytových prostor v budově, a ani přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi nezjedná do třiceti dnů od doručení výzvy nápravu, může pronajímatel smlouvu vypovědět s třicetidenní výpovědní dobou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

10.6. Nájemce může smlouvu vypovědět bez výpovědní doby z důvodů uvedených v čl. 10.2. písm. b) a c) a/nebo 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.

10.7. 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 budovy nebo pokud, nájemce provádí stavební úpravy předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele nebo umístil na nemovitost vývěsní štíty nebo reklamu bez souhlasu pronajímatele nebo byl pravomocným soudním rozhodnutím zjištěn úpadek nájemce, a ani přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi nezjedná do třiceti dnů od doručení výzvy nápravu.

10.8. Strana, která nájem oprávněně vypoví, není povinna poskytnout druhé straně žádné odstupné.

10.9. 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 2.000 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.

10.10. 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.

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

## **XI. Závěrečná ustanovení**

11.1. 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.

11.2. Umístit na budovu vývěsní štít může nájemce jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, přičemž pronajímatel se zavazuje udělení souhlasu nájemci bez vážných důvodů neodpírat.

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

11.4. 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.

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

11.6. 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 datové schránky příjemce nebo 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. V případě doručování do datové schránky se má písemnost za doručenou uplynutím 10 denní lhůty od dodání do datové schránky adresáta.

11.7. 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.

11.8. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech, z nichž po podpisu nájemce obdržel jeden stejnopis a pronajímatel tři stejnopisy.

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

11.10. 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.

11.11. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dnem uveřejněním v registru smluv. Uveřejnění v registru smluv zajistí pronajímatel do 3 pracovních dnů ode dne uzavření této smlouvy.

Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy:

Příloha č. 1 – situační plánek

Příloha č. 2 – kopie podnikatelského oprávnění a kopie výpisu z obchodního rejstříku nájemce

Příloha č. 3 – doklad/y o složení peněžité jistoty

Příloha č. 4 – plná moc Filipa Váchy ze dne 19. 4. 2023

V Praze dne:

V Praze dne:

---

Filip Vácha  
místostarosta MČ Praha 4  
za pronajímatele

---

Martin Petrus  
jednatel MM Testing s.r.o.  
za nájemce



městská část Praha 4  
Ing. Ondřej Kubín, MBA  
starosta

Praha 19.dubna 2023  
č. j.: STA/OOM/74/23/OK

## PLNÁ MOC

Městská část Praha 4, se sídlem Antala Staška 2059/80b, Praha 4 – Krč, PSČ 140 46, IČ 00063584, zastoupená starostou Ing. Ondřejem Kubínem, MBA.

Zmocňuje, na základě usnesení Rady městské části Praha 4 č. 9R- 214/2023 ze dne 19. 4. 2023, Filipa Váchu, 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 nebo její správa, 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.

.....  
Ing. Ondřej Kubín, MBA  
starosta MČ P4

Plnou moc přijímám.

.....  
Filip Vácha  
místostarosta MČ P4











