



MHMPXPO6V524

Stejnopis č.: ...

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

Smlouva č. NAN/35/04/020395/2024

kterou dne, měsíce a roku níže uvedeného uzavírají  
podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,  
(dále jen jako „občanský zákoník“)  
(dále jen jako „nájemní smlouva“ nebo „smlouva“)

### Josefská 1, a.s.

se sídlem: Mostecká 49/12, Malá Strana, 118 00 Praha 1

zastupuje [redacted] na základě plné moci

IČO: 26718022

DIČ: CZ26718022

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 7842

(dále jen jako „pronajímatel“) na straně jedné

a

### Hlavní město Praha

se sídlem Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1 – Staré Město

zastoupené Ing. Janem Rakem, ředitelem odboru hospodaření s majetkem Magistrátu hl. m. Prahy

IČO: 00064581

DIČ: CZ00064581

(dále jen jako „nájemce“) na straně druhé

(oba dále jen jako „smluvní strany“)

t a k t o:

### Nájemní smlouva

#### I.

#### Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 574 – (dále jen jako „**pozemek**“) – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova s číslem popisným 832, ulice Jindřišská (dále jen jako „**budova**“), to vše v kat. území Nové Město, obec Praha, tak, jak je vše zapsáno na LV č. 414, vedeném u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, katastrální pracoviště Praha.
2. Smluvní strany shodně prohlašují, že v prostorách 1. podzemního podlaží budovy, je již dlouhodobě umístěn elektroměrný rozvaděč a elektrický kabelový propoj z budovy na sousední pozemek parc. č. 2306/1, v kat. území Nové Město, přičemž tato technologie je výlučným vlastnictvím nájemce (dále jen jako „**technologie**“). Umístění technologie v budově, resp. na pozemku, je blíže zakresleno v půdorysech, které jsou jako **příloha č. 1** nedílnou součástí této smlouvy.

3. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání místnosti nacházející se v 1. podzemním podlaží budovy, kde se nachází technologie označené jako zapínací místo VO č. 0029 – o velikosti 17,5 m<sup>2</sup> a místnost o velikosti 12 m<sup>2</sup> (vstupní prostor) a zároveň umožní užívání souvisejících prvků technologie umístěných v budově a pozemku, to vše v kat. území Nové Město, obec Praha, tak, jak je vše vyznačeno v nákrese v příloze č. 1 k této smlouvě (dále jen jako „**předmět nájmu**“).

## II.

### Účel nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 3 této smlouvy za účelem umístění, provozování, provádění údržby, oprav a modernizace technologie.

## III.

### Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na **dobu určitou, a to na dobu 10 let ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.**
2. Smluvní strany se dohodly, že se nájem dle této smlouvy automaticky prodlužuje o dalších 10 let v případě, že nájemce nebo pronajímatel neoznámí druhé smluvní straně nejpozději 6 měsíců před uplynutím doby nájmu uvedené v čl. III odst. 1 smlouvy, že na dalším trvání nájmu nemá zájem. V případě, že pronajímatel dle předchozí věty, tedy v době nejpozději 6 měsíců před uplynutím doby nájmu oznámí nájemci, že nemá zájem na dalším trvání nájmu, tak nájem dle této smlouvy se přesto prodlužuje, a to v případě, že nájemce oznámí a doloží relevantní podklady pronajímateli, že je již podána žádost o vydání územního rozhodnutí v souvislosti s vymístěním technologie uvedené v čl. I odst. 2. smlouvy. Nájem v tomto případě skončí až vymístěním technologie, což smluvní strany potvrdí dohodou o ukončení této smlouvy, nejpozději však do 24 měsíců ode dne podání žádosti o vydání územního rozhodnutí v souvislosti s vymístěním technologie.

## IV.

### Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 3 této smlouvy za dohodnuté nájemné, které činí v daném případě **1,- Kč** (slovy: jedna koruna česká) měsíčně, a to po dobu 3 let ode dne nabytí účinnosti této smlouvy. Po uplynutí doby 3 let od účinnosti této smlouvy se nájemce zavazuje po dobu 24 měsíců hradit nájemné ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) měsíčně. Za další roky trvání nájmu bude nájemce hradit měsíčné nájemné ve výši ceny obvyklé v místě a čase. Nájem je dle § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, od daně osvobozen. Pronajímatel je oprávněn každoročně zvýšit nájemné na základě průměrného ročního indexu spotřebitelských cen předchozího roku tak, jak je uveřejněn Českým statistickým úřadem nebo jeho právním nástupcem, a to zpětně k 1. lednu běžného roku. První indexace nájemného bude tedy provedena po uplynutí 5 let od účinnosti této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje platit nájemné pronajímateli ročně ve výši uvedené v odst. 1 tohoto článku vždy nejpozději do 31. 3. příslušného kalendářního roku, za který nájemné náleží, a to formou bezhotovostního převodu na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., **č. ú. 53 28 742/0800, variabilní symbol: 00064581**. Tento den je současně dnem uskutečnění plnění za dané období.
3. Nájemce zaplatí v roce, v němž tato smlouva nabyla účinnosti, a v roce, v němž skončí nájemní vztah podle této smlouvy nájemné v plné výši, a to za předpokladu, že tato smlouva bude ukončena před uplynutím 3 let od její účinnosti. V případě, že nájemní smlouva bude ukončena po době uvedené

v předchozí větě, zaplatí nájemce v roce, v němž skončí nájemní vztah podle této smlouvy, poměrnou část ročního nájemného.

## V.

### Závazková část

1. Nájemce přejímá předmět nájmu ve stavu, v jakém se nachází, kdy nájemce již předmět nájmu fakticky užívá. Pronajímatel se zavazuje protokolárně odevzdat předmět nájmu ve lhůtě do 15 dnů od nabytí účinnosti této smlouvy a nájemce se zavazuje předmět nájmu v této lhůtě převzít, nebylo-li smluvními stranami sjednáno písemně jinak.
2. Nájemce se zavazuje:
  - a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze k účelu stanovenému v této smlouvě,
  - b) řádně a včas hradit nájemné dle ustanovení čl. IV. této smlouvy,
  - c) na žádost pronajímatele, resp. správce, umožnit v nezbytném rozsahu prohlídku a revizi předmětu nájmu jakož i přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem,
  - d) bezodkladně hlásit pronajímateli, resp. správci, všechny vady vážnějšího charakteru, změny a okolnosti na předmětu nájmu, které by mohly způsobit pronajímateli škodu,
  - e) při skončení nájmu předmět nájmu vyklidit, a vyklizený předat pronajímateli, ve stavu, v jakém byl v době, kdy předmět převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. O předání předmětu nájmu bude pořízen předávací protokol,
  - f) provádět na své náklady běžnou údržbu, drobné opravy, čištění a uklid předmětu nájmu.
3. Nájemce je povinen:
  - a) pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda, příp. odstranit veškeré vady na předmětu nájmu, které způsobil nájemce nebo ostatní osoby užívající předmět nájmu se souhlasem nájemce, popř. nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu,
  - b) na předmětu nájmu dodržovat obecně závaznou vyhlášku č. 8/2008 Sb. hl. m. Prahy, o udržování čistoty na ulicích a jiných veřejných prostranstvích (vyhláška o čistotě),
  - c) umožnit pronajímateli, resp. správci, vstup na předmět nájmu za účelem provedení potřebné úpravy nebo údržby věci apod. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě (např. havárii, požáru na předmětu nájmu apod.) nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení; ke vstupu je pronajímatel, resp. správce, oprávněn i v nepřítomnosti nájemce.
4. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a rozhodnutí či souhlasu příslušného stavebního úřadu nájemce nesmí na předmětu nájmu provádět terénní úpravy, stavby oplocení ani jiné změny přesahující rámec běžné údržby, především pokud překračují stav předání nebo se od něj jinak odchylují, vyjma činností směřujících k naplnění účelu této smlouvy ve smyslu čl. II. této smlouvy, ke kterým dává pronajímatel výslovný souhlas. Provede-li nájemce změnu na předmětu nájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele je nájemce povinen uvést předmět nájmu 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, pokud nebude mezi smluvními stranami dohodnuto písemně jinak.
5. Nájemce nesmí zříditi třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, to neplatí pro subjekty, které provozují či budou provozovat technologii či jakkoliv jinak jednat v souladu s účelem této smlouvy, kdy pronajímatel tímto uděluje výslovný souhlas nájemci se

zřízením užívacího právo těmto subjektům. Třetí osobou dle přechozí věty se rozumí osoba založená, nebo ovládaná nájemcem a její subdodavatelé zajišťující provozování a správu technologie.

6. Použije-li nájemce na zlepšení předmětu nájmu se souhlasem pronajímatele vlastní věci, je oprávněn si tyto věci po skončení nájmu odnést, je-li to možné bez zhoršení předmětu nájmu a nedohodne-li se s pronajímatelem, že náklady vynaložené na pořízení těchto věcí uhradí pronajímatel.
7. Nájemce je oprávněn provádět daňové i účetní odpisy investičních prostředků vložených do předmětu nájmu v souladu s předchozími odstavci po celou dobu trvání této smlouvy, a to za předpokladu splnění podmínek dle této smlouvy.

## VI.

### Výpověď smlouvy a skončení nájmu

1. Pronajímatel i nájemce jsou po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti této smlouvy oprávněni tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodů v šestiměsíční výpovědní době.
2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době poruší-li nájemce podmínky této smlouvy nebo užívá-li nájemce předmět nájmu v rozporu s dohodnutým účelem nájmu, a nesjedná nápravu do 30 dnů ode dne doručení písemného upozornění pronajímatele.
3. Pronajímatel je oprávněn, po předchozím upozornění nájemce, obsahujícím náhradní lhůtu k plnění, která nesmí být kratší než 7 dnů, vypovědět tuto smlouvu s jednoměsíční výpovědní dobou v případě prodlení nájmu s placením nájemného po dobu delší než jeden měsíc.
4. Nájemce je kdykoliv oprávněn vypovědět tuto smlouvu v tří měsíční výpovědní době v případě, že dojde ke změně situace, a bude možné přemístění technologie umístěné na předmětu nájmu, kdy tato skutečnost bude blíže specifikována ve výpovědi dle tohoto odstavce.
5. Účinnost této nájemní smlouvy lze ukončit i v dalších případech stanovených občanským zákoníkem, není-li touto smlouvou ujednáno něco jiného.
6. Výpovědní doby počínají běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
7. Výpověď bude druhé smluvní straně doručena do vlastních rukou na její adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, popřípadě na jinou adresu oznámenou dle odst. 7 věty druhé tohoto článku, popřípadě datovou zprávou do datové schránky.
8. 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. Smluvní strany jsou zároveň oprávněné doručovat veškeré písemnosti, výzvy a oznámení do datové schránky druhé smluvní strany.
9. Smluvní strany sjednávají, že doručování zásilek odeslaných s využitím provozovatele poštovních služeb se řídí § 573 občanského zákoníku.

## VII.

### Smluvní pokuty

1. Za porušení níže uvedených smluvních povinností je nájemce povinen zaplatit pronajímateli tyto smluvní pokuty:

- a) za nepředání pronajímateli vyklizeného předmět nájmu dle čl. V. odst. 2 písm. e) a to nejpozději ke dni skončení nájmu smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč** (slovy: jeden tisíc korun českých) a to za každý i jen započatý den prodlení se splněním této povinnosti,
  - b) v případě, že nájemné nebude řádně zapláceno **do 30 dnů** ode dne termínu splatnosti, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení v zákonné výši.
2. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody převyšující smluvní pokutu.

### **VIII. Závěrečná ujednání**

1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními účinnými právními předpisy.
2. Smluvní strany prohlašují, že za faktické užívání předmětu nájmu za období předcházející uzavření této smlouvy nevzniká bezdůvodné obohacení ve smyslu § 2991 a násl. občanského zákoníku.
3. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto nájemce potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválila Rada hlavního města Prahy usnesením č. 345 ze dne 4. 3. 2024
4. 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 vnitřní platnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejich částí.
5. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou smluvních stran formou písemných dodatků k této smlouvě.
6. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené nájemcem, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.
7. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, zajistí nájemce.
8. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
9. Tato smlouva byla vyhotovena v šesti stejnopisech o šesti stranách textu a dvou přílohách, z nichž pronajímatel obdrží po jednom stejnopise a nájemce po pěti stejnopisech.
10. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti okamžikem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu s odst. 7 tohoto článku.
11. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly, její obsah je srozumitelný a určitý, že jim nejsou známy žádné důvody, pro které by tato smlouva nemohla být řádně plněna nebo které by způsobovaly neplatnost této smlouvy a že je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle prosté omylu, projevené při plné způsobilosti právně jednat, a dále že tato smlouva nebyla

ujednána v rozporu se zákonem a nepříčí se dobrým mravům a veškerá prohlášení v této smlouvě odpovídají skutečnosti, což vše níže stvrzují svými podpisy.

Přílohy: Příloha č. 1 – Náskres předmětu nájmu  
Příloha č. 2 - Plná moc

V Praze dne 21.3.2024

V Praze dne 19-03-2024

za pronajímatele:



Josefská 1, a.s.  
na základě plné moci

za nájemce:



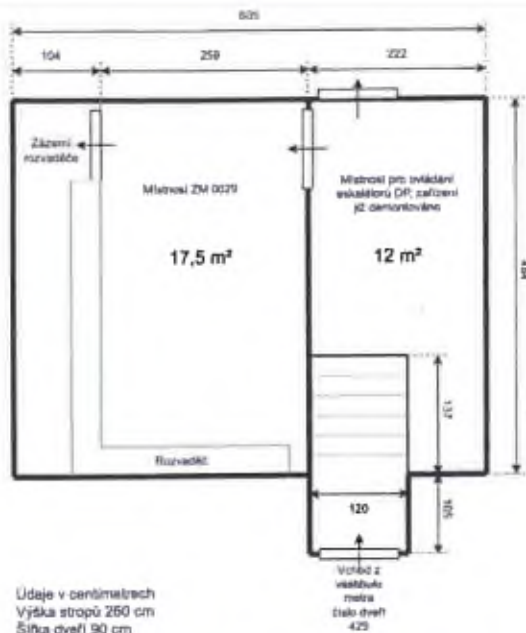
Ing. Jan Rak  
ředitel odboru  
hospodaření s majetkem Magistrátu hl. m. Prahy



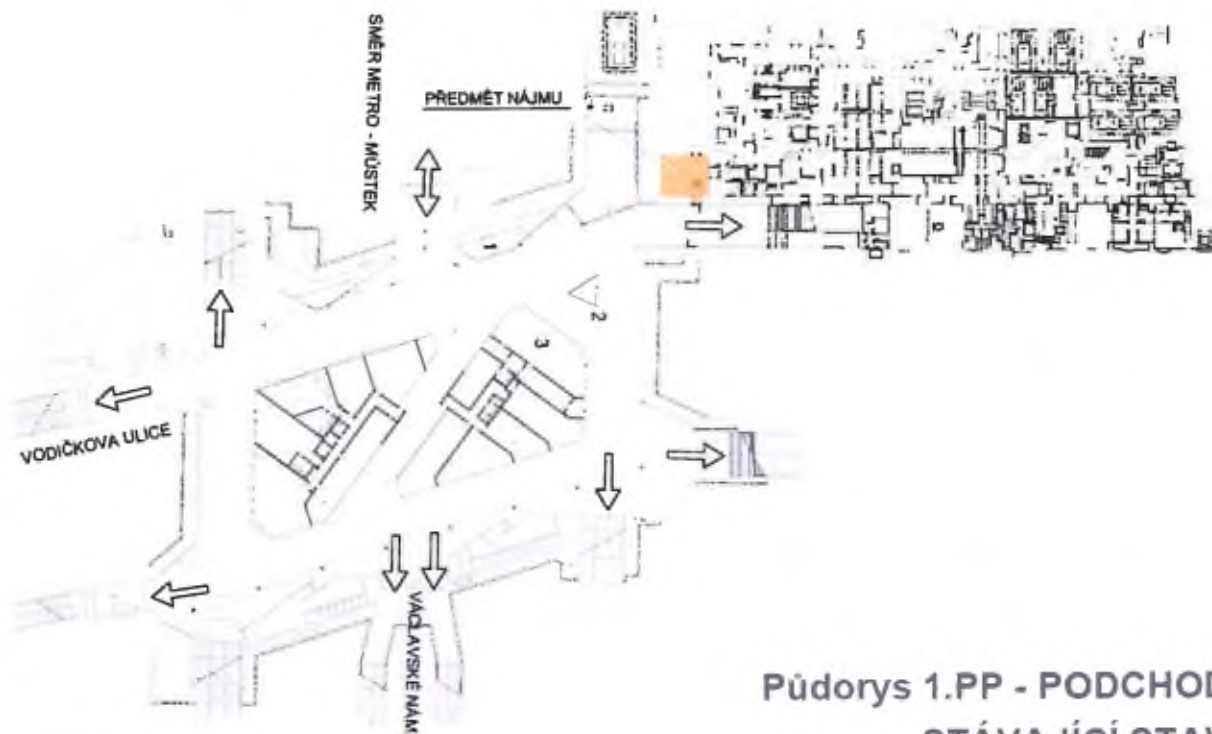
Josefská 1, a.s.  
na základě plné moci

**Josefská 1, a.s.**  
Mostecká 12, 118 00 Praha 1  
IČ: 26 71 80 22  
DIČ: CZ26718022

**ZM 0029**



Údaje v centimetrech  
Výška stropů 260 cm  
Šířka dveří 90 cm



**Podorys 1.PP - PODCHOD  
STÁVAJÍCÍ STAV**

DATUM 1.3.2024

**THE FORUM**

Václavské nám. 19

Mapová část: 1:10000, 1:10000

**Josefská 1, a.s.**  
**Mostecká 12/49, 118 00 Praha 1, Czech Republic**  
**Městský soud v Praze, Obchodní rejstřík, oddíl B, vložka 7842**  
**IČ: 267 18 022, DIČ: CZ26718022**

Společnost **Josefská 1, a.s.** se sídlem Mostecká 12/49, 118 00 Praha 1, IČ: 267 18 022, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7842, zastoupena **ORMONDE CONSULTANTS LIMITED**, členem představenstva (dále jen „Společnost“), zmocňuje tímto

paní  
a  
pana  
(dále jen „Zmocněnci“)

- k podepisování níže uvedených smluv týkajících se nemovitosti ve vlastnictví Společnosti:
- veškerých nájemních smluv včetně smluv o smlouvách budoucích nájemních, dodatků k těmto smlouvám a k veškerým právním úkonům směřujícím k jejich ukončení, tedy zejména k podepisování výpovědí, dohod o ukončení nájmu a odstoupení od nájemních smluv;
  - k předávání pronajatých prostor nájemcům a přebírání pronajatých prostor od nájemců po skončení nájemního vztahu;
  - servisních smluv (včetně smluv o dílo) a dalších smluv uzavíraných za účelem řádné správy nemovitosti ve vlastnictví Společnosti, kde hodnota plnění nepřesáhne 15.000.000,- Kč;
  - k podepisování souhlasu s umístěním sídla společnosti nájemců i podepisování dokumentů vedoucích ke zrušení tohoto souhlasu;
  - souhlasu s odepisováním hmotného investičního majetku.
- Zmocněnci jsou dále zmocněni k přebírání a podávání dopisů a dokumentů orgánům státní správy.

Zmocněnci jsou oprávněni jednat jménem Společnosti pouze společně. Zmocněnci nemohou udělit substituční plnou moc třetí osobě.

Tato plná moc je časově omezena a to do 31. 12. 2024.

V Praze dne 5.12. 2023

**ORMONDE CONSULTANTS LIMITED**  
Při výkonu funkce zastupuje

Tuto plnou moc přijímám:

V Praze dne 7.12. 2023

V Praze dne 2023

**Ověření - legalizace**

Ověřuji, že pod pořadovým číslem 113NT3K5 tuto listinu přede mnou vlastnoručně podepsala níže uvedená osoba, jejíž totožnost byla prokázána:

Praha 1, dne 05.12.2023



ČJKA 113NT3K5  
05.12.2023