

0077/0/ZOSM/24



SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

Čl. I

Smluvní strany

1) Městská část Praha 5

se sídlem: Praha 5 - Smíchov, náměstí 14. října 1381/4, PSČ 150 00

zastoupena: Mgr. Radkou Šimkovou, starostkou

IČO: 00063631

DIČ: CZ00063631

(dále jen jako „pronajímatel“)

a

2) NATO – PRAHA, spol. s.r.o.

se sídlem: Na Popelce 305/15, 150 00 Praha 5

zastoupena: Romanem Vítkem, jednatelem

IČO: 471 17 737

DIČ: CZ 471 17 737

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 12517

(dále jen jako „nájemce“)

(dále také společně jako „smluvní strany“)

uzavírají v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání (dále jen „smlouva“).

Čl. II

Předmět nájmu

- 1) Pronajímatel prohlašuje, že v souladu s ust. § 19 odst. 1 a § 34 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), vykonává práva a povinnosti vlastníka v rozsahu vymezeném v zákoně a za podmínek stanovených v zákoně a Statutem hlavního města Prahy ke svěřenému majetku, a to k:
 - jednotce č. 209/901, vymezené podle zákona o vlastnictví bytů, způsob využití jiný nebytový prostor, nacházející se v přízemí budovy č. p. 209 (dále jen „Jednotka č. 209/901“), která stojí na pozemku parc. č. 1408/11, v k. ú. Smíchov, zapsané na LV č. 12236, na adrese Praha 5, K Vodojemu 9 (dále také jen „Budova“). Vlastnické právo k Jednotce č. 209/901 je zapsané na LV č. 12237, vše vedené Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro k. ú. Smíchov, obec Praha.
- 2) Předmětem nájmu dle této smlouvy je Jednotka č. 209/901, vymezená jako nebytová jednotka – prostory sloužící podnikání, blíže specifikované v odst. 1 tohoto článku, o celkové výměře 204,70 m² (dále jen „předmět nájmu“).

Čl. III

Nájemní vztah a účel nájmu

- 1) Pronajímatel přenechává předmět nájmu blíže specifikovaný v Čl. II této smlouvy do užívání nájemci a nájemce tento předmět nájmu do svého užívání přijímá.
- 2) Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za účelem provozování kancelářské a provozní činnosti.
- 3) Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude využívat pouze za účelem uvedeným v odstavci 2 tohoto článku. Porušení této povinnosti nájemce je považováno za zvlášť hrubé, které opravňuje pronajímatele vypovědět nájem dle této smlouvy bez výpovědní doby.

Čl. IV

Doba nájmu

- 1) Nájemní vztah se uzavírá na dobu **neurčitou**, s účinností ode dne zveřejnění smlouvy v registru smluv.
- 2) Stav předmětu nájmu je zaznamenán v písemném Protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu.
- 3) Smluvní strany jsou povinny podepsat Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu do 30 (třiceti) dnů od podpisu této smlouvy. Nesplnění této povinnosti se považuje za zvlášť hrubé porušení smluvních podmínek této smlouvy a je důvodem pro okamžité odstoupení od této smlouvy. Odstoupení je účinné doručením oznámení o odstoupení druhé smluvní straně.

Čl. V

Nájemné

- 1) Smluvní strany si sjednávají za předmět nájmu roční nájemné ve výši **360 000,- Kč** (slovy: tři sta šedesát tisíc korun českých, tj. měsíční nájemné ve výši **30 000,- Kč** (slovy: třicet tisíc korun českých)). Výše nájemného je sjednána bez DPH. K tomuto nájemnému je předepisována daň z přidané hodnoty ve výši stanovené zákonem č.235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje vždy první (1.) den příslušného kalendářního měsíce, za který je placeno nájemné.
- 2) Pronajímatel je oprávněn ve druhém a následujících letech trvání nájemního vztahu zvyšovat nájemné o míru inflace, které bylo dosaženo v České republice v předcházejícím kalendářním roce, vždy k prvnímu dni kalendářního měsíce následujícího po oznámení změny výše nájemného nájemci. Mírou inflace se rozumí roční klouzavý průměr změny hladiny spotřebitelských cen v předmětném kalendářním roce. Pro určení míry inflace je určující příslušný index, který bude zveřejněn Českým statistickým úřadem.
- 3) Smluvní strany se s ohledem na nájemcem prováděné stavební úpravy předmětu nájmu a vynaložené náklady na tyto stavební úpravy dle Čl. XI této smlouvy dohodly, že se nájemci na první 3 (tři) měsíce nájmu, od účinnosti této smlouvy, poskytuje sleva na nájemném ve výši 100 %. Po uplynutí této lhůty bude nájemci účtováno nájemné v plné výši, sjednané v odst. 1 tohoto článku této smlouvy. Smluvní strany tímto výslovně prohlašují, že poskytnutím slevy dle tohoto ujednání považují veškeré nároky nájemce na vyrovnání nákladů vynaložených na předmětné stavební úpravy za vyrovnané.

Čl. VI Služby

- 1) Nájemce je povinen hradit pronajímateli veškeré pronajímatelem poskytované služby spojené s užíváním předmětu nájmu, které jsou blíže specifikovány ve Výpočtovém listu, který je Přílohou č. 1 této smlouvy.
- 2) Nájemce je povinen při likvidaci odpadu postupovat v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o odpadech“) a souvisejícími předpisy. Všechny produkované odpady je nájemce povinen likvidovat ve smyslu výše uvedeného zákona o odpadech. Sběr a likvidace odpadu není pronajímatelem zajišťována.

Čl. VII Splatnost a způsob placení nájemného a služeb

- 1) Nájemce bude hradit pronajímateli měsíční nájemné formou úhrady faktury, kterou vystaví pronajímatel. Faktura je splatná nejpozději do pátého (5.) dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, za nějž je nájemné hrazeno.
- 2) Nájemce je povinen hradit pronajímateli současně s nájemným stanoveným v Čl. V odst. 1 této smlouvy pravidelné zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu (dále jen „služby“). Tyto zálohy budou nájemci předepsány spolu s nájemným a budou vyúčtovány po skončení kalendářního roku. Výše těchto záloh se určí s přihlédnutím k výši souhrnných nákladů pronajímatele, které tento bude muset vynaložit na veškeré služby poskytované nájemci, a je současně uvedena na přiloženém Výpočtovém listu, který tvoří Přílohu č. 1 k této smlouvě. Případný nedoplatek z celkového vyúčtování jednotlivých služeb bude splatný v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci těchto služeb. Nájemce je oprávněn nahlížet do příslušných dokumentů vztahujících se k těmto nákladům.
- 3) Nájemné spolu se zálohami na služby spojenými s užíváním předmětu nájmu bude hrazeno bezhotovostní platbou příslušné částky na účet pronajímatele vedený u **Komerční banky, a.s., č. účtu: 27-3437710287/0100, variabilní symbol: 9209901001**.
- 4) Podkladem pro placení peněžitých závazků jsou příslušná ustanovení této smlouvy, včetně jejich příloh.
- 5) V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo služeb po dobu delší než deset (10) pracovních dnů, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Smluvní strany si ujednávají, že prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo služeb po dobu delší než 1 (jeden) kalendářní měsíc, považují za hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě a pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu, když výpovědní doba je tříměsíční. Zaplacením smluvní pokuty zůstává nedotčeno právo pronajímatele na náhradu škody, která se pronajímateli přiznává v plném rozsahu.
- 6) Smluvní strany se dohodly, že peněžité závazky vzniklé na základě této smlouvy jsou splněny okamžikem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

Čl. VIII Jistota

- 1) Nájemce prohlašuje, že poskytnul pronajímateli jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného v celkové výši **90 000,- Kč** (slovy: devadesát tisíc korun českých) na účet pronajímatele vedený u **Komerční banky, a.s., č. účtu: 27-3437710287/0100, variabilní**

symbol: 9209901001. Doklad o zaplacení jistoty byl nájemcem pronajímateli předložen před podpisem této smlouvy.

- 2) Jistotu dle odstavce 1 tohoto článku poskytl nájemce k zajištění všech svých povinností, které jsou založeny touto smlouvou nebo jejími pozdějšími změnami nebo doplněními. Nájemce výslovně souhlasí s tím, aby pronajímatel jednostranně započel své veškeré pohledávky vůči nájemci na jistotu složenou nájemcem dle této smlouvy.
- 3) Pro případ čerpání jistoty pronajímatelem dle odstavce 2 tohoto článku se nájemce zavazuje jistotu doplnit na původní výši, a to nejpozději do 30 (třiceti) dnů od písemné výzvy pronajímatele. Nesplnění této povinnosti nebo nepravdivost prohlášení nájemce učiněné v odst. 1 tohoto článku se považuje za hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě a pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu, když výpovědní doba v tomto případě je tříměsíční.
- 4) Pronajímatel je povinen vést přesnou evidenci o výši jistoty a na písemnou žádost nájemce mu potvrdit úhradu pohledávek z této jistoty.
- 5) Pokud nebude jistota nebo její část použita k uhrazení závazků nájemce vůči pronajímateli, bude jistota nebo její část nájemci vrácena pronajímatelem nejpozději do 30 (třiceti) dnů poté, kdy skončí nájemní vztah založený touto smlouvou.
- 6) Úroky a veškeré další výhody plynoucí z částky jistoty jdou ve prospěch pronajímatele, s čímž nájemce vyslovuje souhlas a vzdává se nároku na jejich vyplacení.

Čl. IX

Základní práva a povinnosti nájemce a jeho prohlášení

- 1) Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a hradit pronajímateli smluvně ujednané nájemné a ostatní náklady spojené s užíváním předmětu nájmu. Neužívání předmětu nájmu nájemcem či užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem uvedeným v Čl. III odst. 2 této smlouvy se považuje za hrubé porušení povinností nájemce založených touto smlouvou a je důvodem k výpovědi této smlouvy pronajímatelem s tříměsíční výpovědní dobou.
- 2) Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména dodržovat a zabezpečit dodržování protipožárních předpisů, hygienických předpisů, předpisů o ochraně památek a životního prostředí apod. a nést náklady s tím spojené. V rámci provozních nákladů bude nájemce hradit též veškeré případné místní poplatky a podobně. Nedodržení těchto povinností se považuje za hrubé porušení povinností nájemce založených touto smlouvou a je důvodem k výpovědi této smlouvy pronajímatelem s tříměsíční výpovědní dobou.
- 3) Nájemce se zavazuje na písemnou výzvu pronajímatele umožnit vstup do předmětu nájmu pracovníkům pronajímatele, popř. jím zmocněným osobám. Předchozí písemná výzva pronajímatele se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- 4) Nájemce se dále zavazuje zajistit na vlastní náklady úklid a údržbu předmětu nájmu a udržovat jej ve stavu, v jakém byl převzat, respektive ve stavu, v jakém se bude nalézat po provedení stavebních prací dle Čl. XI. této smlouvy, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Smluvní strany se dohodly, že údržbou se rozumí úkony nájemce specifikované v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., které definuje povinnosti nájemců v souvislosti s pronajatou věcí.
- 5) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto případných oprav, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla. Tato povinnost se nevztahuje na stavební práce dle Čl. XI. této smlouvy, ke kterým je povinen nájemce.

- 6) Při ukončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, respektive ve stavu, v jakém se nalézal po provedení stavebních prací dle Čl. XI. této smlouvy, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
- 7) Při ukončení nájmu je nájemce povinen jím instalovaná zařízení a vybavení pořízená na vlastní náklady odebrat nebo po dohodě s pronajímatelem tyto předměty ponechat v předmětu nájmu a převést je bezplatně či za dohodnutou úplatu do vlastnictví pronajímatele.
- 8) Nájemce se zavazuje uzavřít do 15 (patnácti) dnů ode dne podpisu této smlouvy pojištění na své věci a majetek uvnitř předmětu nájmu a pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám. Nesplnění této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě a pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu, když výpovědní doba v tomto případě je tříměsíční.
- 9) Nájemce je povinen dodržovat v předmětu nájmu provozní dobu, jejíž časové určení bude viditelně umístěno na vstupu do předmětu nájmu.
- 10) Nájemce je povinen dodržovat noční klid mezi 22:00 a 6:00 hodinou.
- 11) Za majetek nájemce vnesený do předmětu nájmu nepřijímá pronajímatel žádnou odpovědnost.
- 12) Nájemce není oprávněn umísťovat na předmětu nájmu nebo budově jakékoliv reklamy a vývěsní štíty bez předchozího souhlasu pronajímatele. Nájemce dále prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy detailně seznámil s Pravidly reklamního označování provozoven v památkově chráněných územích a v kulturních památkách v Praze vydaných v roce 2020 Hlavním městem Prahou, odborem památkové péče Magistrátu hl. města Prahy (text pravidel viz Manuál pro kultivovanou Prahu - kultivovana.praha.eu) a zavazuje se tato pravidla v případě, že se vztahují na předmět nájmu, plně dodržovat.
Pronajímatel tímto uděluje souhlas, aby na předmětu nájmu byly umístěny reklamy a vývěsní štíty, které se na předmětu nájmu nacházejí ke dni uzavření této smlouvy a jsou blíže specifikovány na fotografii předmětu nájmu, která je Přílohou č. 5 této smlouvy. Nájemce současně bere na vědomí, že toto ujednání nenahrazuje potřebu souhlasu společenství vlastníků jednotek, případně jeho členů (dle stanov jednotlivých společenství vlastníků jednotek) se zásahem do společných prostor předmětné budovy. Pronajímatel v této souvislosti prohlašuje, že v případě, že by bylo na schůzi společenství vlastníků jednotek hlasováno o otázce umístění stávajících reklam a vývěsních štítů na předmětu nájmu nebo na budově, bude pronajímatel jako vlastník jednotek v budově hlasovat v souladu s prohlášeními učiněnými v tomto odstavci.
- 13) Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn převést práva a povinnosti z této smlouvy na třetí osobu v souvislosti s převodem jeho činnosti pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, přičemž toto ujednání se vztahuje také na prodej závodu nebo jeho části dle ust. § 2175 a násl. občanského zákoníku v případě, že práva a povinnosti z této smlouvy k závodu jako celku náleží. Porušení výše uvedené povinnosti nájemce je považováno za zvlášť hrubé, které opravňuje pronajímatele vypovědět nájem dle této smlouvy bez výpovědní doby.
- 14) Nájemce prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy nemá žádné závazky vůči orgánům státní správy, samosprávy (včetně pronajímatele) a zdravotním pojišťovnám po lhůtě splatnosti, zejména, daňové nedoplatky a penále, nedoplatky na pojistném a na penále na veřejné zdravotní pojištění, na pojistném a na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, odvody za porušení rozpočtové kázně, dále že se ke dni uzavření této smlouvy nenachází v úpadku, v hrozícím úpadku, ani proti němu není vedeno insolvenční řízení ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ani výkon rozhodnutí dle zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ani exekuční řízení dle zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly,

že v případě, kdy se kterékoli z prohlášení nájemce učiněných v tomto odstavci ukáže jako nepravdivé, má pronajímatel právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

Čl. X

Základní práva a povinnosti pronajímatele

- 1) Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému plnění účelu nájmu specifikovanému v Čl. III odst. 2 této smlouvy.
- 2) Pronajímatel je povinen zajistit nájemci veškeré služby spojené dosud s užíváním předmětu nájmu, v rozsahu vymezeném ve Výpočtovém listu, který je Přílohou č. 1 této smlouvy.
- 3) Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu předmětu a účelu nájmu. Pronajímatel provádí kontrolu předmětu nájmu sám nebo prostřednictvím kontrolního orgánu, který si určí.
- 4) Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci potřebnou součinnost při předávání důležitých informací či podkladů pro řádné plnění povinností nájemce. Podle potřeby pronajímatel vystaví pro nájemce plné moci nutné k zajištění uvedených činností.
- 5) Pronajímatel neručí za škody způsobené nájemcem na předmětu nájmu, jeho vybavení nebo na věcech v něm uložených, ať již ve vlastnictví nájemce nebo třetích osob.

Čl. XI

Zvláštní ujednání

- 1) Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce na svoje náklady provedl v termínu nejpozději do 6 (šesti) měsíců od uzavření této smlouvy stavební práce, které spočívají v úpravách předmětu nájmu za účelem vybudování **kanceláří a provozních místností** (dále též jen „stavební úpravy“), a to podle projektové dokumentace, kterou se nájemce zavazuje předložit pronajímateli v dostatečném časovém předstihu před zahájením stavebních prací ke schválení. Nájemce se zavazuje stavební úpravy provádět se souhlasem orgánu památkové péče a příslušného stavebního úřadu, pakliže to jejich povaha či rozsah vyžaduje. Případné námitky pronajímatele se nájemce zavazuje respektovat a do dokumentace zapracovat. Lhůta 6 (šesti) měsíců k provedení stavebních prací se prodlužuje o časový úsek, který není v moci nájemce ho ovlivnit, jako je prodlení na straně úřadů, prodlení na straně zhotovitele, doba schválení projektu ze strany dotčených osob apod., jakož i doba trvání zásahu vyšší moci.
- 2) Nájemce bere na vědomí, že pokud se stavební úpravy budou týkat společných částí Budovy, bude nájemce povinen zajistit souhlas všech ostatních vlastníků jednotek, resp. je povinen postupovat v souladu se stanovami příslušného společenství vlastníků jednotek či příslušnými právními předpisy upravujícími bytové spoluvlastnictví.
- 3) Stavební úpravy budou spočívat v provedení rekonstrukce předmětu nájmu dle soupisu prací (který je Přílohou č. 5) této smlouvy schválené pronajímatelem v odhadované výši x,- Kč (slovy: xxxx korun českých).
- 4) Výše všech doložených a prokazatelných účelně vynaložených nákladů, které nájemce vynaložil na stavební úpravy nebytového prostoru, bude prokázána nájemcem pronajímateli na jeho vyžádání po dokončení stavebních úprav kopiemi příslušných dokladů – faktur.
- 5) Nájemce je povinen případnou změnu v projektové dokumentaci týkající se stavebních úprav (a to i v dokumentaci pro případ změny stavby před jejím dokončením) předkládat v potřebném počtu výtisků, včetně podkladů s vyjádřením ostatních účastníků stavebního řízení pronajímateli, a to prostřednictvím podání adresovaného Odboru správy majetku Úřadu městské části Praha 5, vždy před podáním žádosti o změnu stavby příslušnému stavebnímu úřadu.
- 6) Nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli stavební společnost či osobu, která bude stavební úpravy dle této smlouvy provádět (dále jen „zhotovitel“), včetně osoby odpovědné za provádění stavebních úprav a pracovníka, který bude provádět stavební dozor

investora, a to i v případech, že tyto odpovědné osoby nebo zhotovitel budou zastoupeny nebo jejich činnost zajištěna prostřednictvím dalších subjektů. Nesplnění této povinnosti je považováno za zvlášť hrubé porušení této smlouvy a pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit.

- 7) Nájemce je povinen v dohodnutých termínech (nejméně však 2x týdně) zpřístupnit staveniště stavebnímu technikovi, zaměstnanci Odboru správy majetku Úřadu městské části Praha 5 a pracovníkovi správce Budovy z důvodu provádění stavebního dozoru vlastníka při stavbě.
- 8) Stavební úpravy budou probíhat v pracovních dnech a v sobotu v tomto rozpětí: pondělí–pátek od 7,30 hodin do 19,00 hodin a sobota (pouze nehlukné práce) od 8,30 hodin do 19,00 hodin. V rámci stavebních úprav nebude nájemce rušit klid a pořádek v Budově a nebude obtěžovat ostatní nájemce v Budově nad míru obvyklou poměrům. Společné prostory v Budově, které bude nájemce při stavebních úpravách užívat, bude udržovat v čistotě a pořádku. Nájemce se zavazuje, že při provádění stavebních úprav bude postupovat tak, aby nedocházelo ke škodám na majetku a zdraví třetích osob, popř. pronajímatele, a bude si počínat s nejvyšší obezřetností.
- 9) Dokončenou a zkolaudovanou stavbou se nemění vlastnická práva k Budově.
- 10) Nájemce je povinen uhradit pronajímateli, popř. třetím osobám, v plném rozsahu škodu, vzniklou při provádění stavebních úprav, a to jejím plným odstraněním nebo úhradou nákladů vzniklých v souvislosti s odstraněním škody.
- 11) Za účelem krytí škod uvedených v odst. 10 tohoto článku se nájemce zavazuje před zahájením stavební činnosti uzavřít příslušnou pojistnou smlouvu a předložit ji pronajímateli, tj. Odboru správy majetku Úřadu městské části Praha 5, a to nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne nabytí právní moci stavebního povolení vydaného místně příslušným stavebním úřadem na provedení stavebních úprav. Splněním povinnosti nájemce dle tohoto ustanovení se rozumí i uzavření (resp. existence) příslušné pojistné smlouvy ze strany zhotovitele. V takovém případě předloží nájemce pronajímateli potřebné smluvní dokumenty prokazující splnění tohoto závazku do 15 (patnácti) dnů ode dne nabytí právní moci stavebního povolení vydaného místně příslušným stavebním úřadem na provedení stavebních úprav. Nesplnění této povinnosti je považováno za zvlášť hrubé porušení povinností nájemce a pronajímatel je v takovém případě oprávněn od této smlouvy odstoupit.
- 12) Nájemce je povinen po provedení povolených stavebních úprav, resp. v termínech předpokládaných zákonem č. 283/2021 Sb., stavebním zákonem, ve znění pozdějších předpisů, platných a účinných v daném čase, požádat příslušný stavební úřad o kolaudační rozhodnutí, popř. učinit na příslušném stavebním úřadu oznámení o záměru užívání dokončené stavby.
- 13) Náklady na stavební úpravy dle tohoto článku této smlouvy, včetně všech poplatků spojených se stavebním řízením, hradí nájemce.
- 14) Nájemce není oprávněn po skončení nájmu požadovat po pronajímateli vyrovnání podle míry zhodnocení předmětu nájmu dle ustanovení § 2220 odst. 1 občanského zákoníku, není-li v této smlouvě stanoveno jinak. Náklady na stavební úpravy jsou zohledněny ve slevě poskytnuté v Čl. V odst. 3 této smlouvy, a to ve výši nájmu a v ujednání Čl. XIV odst. 2) této smlouvy, omezujícím pronajímatele v možnosti ukončení této smlouvy.
- 15) Nedokončení stavebních úprav ze strany nájemce do 6 (šesti) měsíců od uzavření této smlouvy s přihlédnutím k prodloužení této doby podle ujednání odst. 1) tohoto článku je považováno za zvlášť hrubé porušení povinností nájemce a pronajímatel je v takovém případě oprávněn od této smlouvy odstoupit.
- 16) V případě, že pronajímatel odstoupí od smlouvy za podmínek v této smlouvě uvedených je nájemce povinen na vlastní náklady uvést předmět nájmu a související prostory poskytnuté pro realizaci stavebních úprav do původního stavu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak a pokud je to s ohledem na stav a charakter provedených stavebních úprav účelné.

- 17) Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, byl pronajímatelem seznámen s celkovým technickým stavem předmětu nájmu, technický stav předmětu nájmu bere na vědomí a nemá žádné výhrady.
- 18) Nájemce je povinen pro provoz **kancelářské a provozní činnosti**, který je účelem nájmu dle této smlouvy, zajistit veškeré potřebné souhlasy, povolení či jiné správní akty nezbytné pro její provoz v souladu s právními předpisy, zejména (nikoliv však výlučně) předpisy stavebního práva, práva živnostenského a hygienickými normami. Provozování bez těchto souhlasů, povolení či jiných správních aktů příslušných orgánů státní správy je považováno za zvlášť hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících ze smlouvy a pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.

Čl. XII

Stavební úpravy

Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu provádět jakékoli stavební úpravy, vyjma úprav uvedených v Čl. XI této smlouvy, ani jiné podstatné změny či měnit charakter předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Smluvní strany si ujednávají, že provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Čl. XIII

Podnájem

Nájemce je oprávněn přenechat jinému předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Smluvní strany si ujednávají, že porušení výše uvedeného ujednání považují za hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě a je důvodem k výpovědi této smlouvy s tříměsíční výpovědní dobou.

Čl. XIV

Ukončení nájemního vztahu

1) Nájemní vztah lze ukončit:

- a) písemnou dohodou smluvních stran;
- b) výpovědí jedné ze smluvních stran dle ustanovení § 2312 a násl. občanského zákoníku;
- c) výpovědí pronajímatele z důvodů uvedených v této smlouvě se sjednanou výpovědní dobou nebo bez výpovědní doby dle ujednání této smlouvy; výpovědní doba počne běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. V případě ukončení nájemního vztahu bez výpovědní doby je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu;
- d) odstoupením od této smlouvy z důvodů uvedených v této smlouvě nebo v občanském zákoníku. Odstoupení od této smlouvy musí být v každém případě provedeno písemně a prokazatelně doručeno druhé smluvní straně; odstoupení od smlouvy se nedotýká nároku na náhradu škody a smluvní pokuty; účinky každého odstoupení od smlouvy nastávají okamžikem doručení písemného projevu vůle odstoupit od této smlouvy druhé smluvní straně; účinky odstoupení se týkají sjednaného plnění, které k okamžiku odstoupení dosud není splněno a závazek založený touto smlouvou zaniká od okamžiku odstoupení.

- 2) Smluvní strany se dohodly, že z důvodu nájemcem vynaložené počáteční investice na rekonstrukci předmětu nájmu dle Čl. XI. této smlouvy nebude smlouva pronajímatelem ukončena odstoupením nebo podáním výpovědi před uplynutím 3 (slovy: tři) let nájmu, vyjma výpovědi či odstoupení z důvodu hrubého či zvláště hrubého porušení smlouvy nájemcem.
- 3) Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla, adresy pro doručování či jiných údajů podléhajících zápisu do obchodního, živnostenského či jiného rejstříku, budou písemně informovat o této skutečnosti nejpozději do 30 (třiceti) dnů od vzniku změny druhou smluvní stranu.
- 4) Písemnost se považuje za doručenou 5 (pátým) dnem po jejím prokazatelném odeslání protistraně na adresu, na které je dle ujednání smlouvy povinna písemnosti přijímat.
- 5) Za den doručení výpovědi, písemného upozornění nebo jakékoliv jiné písemnosti druhé smluvní straně bude pro účely této smlouvy považován též den, kdy druhá smluvní strana odmítla doručovanou výpověď nebo jinou písemnost převzít, nebo též den, kdy uplynula lhůta pro uložení doporučené zaslané výpovědi nebo jiné písemnosti u příslušného provozovatele poštovních služeb v případě, že si druhá smluvní strana doručovanou výpověď nebo jinou písemnost nepřevzme.

Čl. XV Ručení

- 1) Osoba zastupující nájemce – právnickou osobu, kterou ke dni uzavření této smlouvy je pan Roman Vitek, dle dat narození 19. 11. 1967,  prohlašuje a svým podpisem stvrzuje, že se stává ručitelem všech dluhů nájemce vzniklých z této smlouvy. Ručitel za dluhy ručí celým svým majetkem. Totéž platí pro každou další osobu, která je či bude v souladu s údaji uvedenými v příslušném veřejném rejstříku oprávněná tuto právnickou osobu zastupovat.
- 2) V případě změny jednatele zastupujícího nájemce, bude s nájemcem uzavřen dodatek, dle kterého se nový jednatel stane ručitelem všech dluhů vzniklých z této smlouvy, za které bude ručit celým svým majetkem.
- 3) Osoba specifikovaná v odst. 1 tohoto článku prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy nemá žádné závazky vůči orgánům státní správy, samosprávy (včetně pronajímatele) a zdravotním pojišťovnám po lhůtě splatnosti, zejména daňové nedoplatky a penále, nedoplatky na pojistném a na penále na veřejné zdravotní pojištění, na pojistném a na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, odvody za porušení rozpočtové kázně, dále že se ke dni uzavření této smlouvy nenachází v úpadku, v hrozícím úpadku, ani proti ní není vedeno insolvenční řízení ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ani výkon rozhodnutí dle zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ani exekuční řízení dle zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy se kterékoliv z prohlášení osoby specifikované v odst. 1, učiněných v tomto odstavci, ukáže jako nepravdivé, má pronajímatel právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

Čl. XVI

Ostatní ustanovení

Záměr pronájmu výše specifikovaného předmětu nájmu byl v souladu s ustanovením § 36 odst. 1 zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce Městské části Praha 5 od 12.06.2024 do 28.06.2024.

Čl. XVII

Povinná ustanovení

- 1) Smluvní strany berou na vědomí, že k nabytí účinnosti této smlouvy je nezbytné její uveřejnění v registru smluv podle § 5 odst. 2 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, a to bezodkladně, nejpozději však ve lhůtě do třiceti (30) dnů ode dne podpisu smlouvy poslední smluvní stranou, které provede Městská část Praha 5. Smluvní strany berou na vědomí, že zveřejnění osobních údajů ve smlouvě uveřejněné v registru smluv podle věty první se děje v souladu s tímto zákonem a s čl. 6 odst. 1 písm. c) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti obsažené ve smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 2) Tímto se ve smyslu ustanovení § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že byly splněny podmínky pro platnost právního jednání Městské části Praha 5, a to usnesením Rady městské části Prahy 5 č. 27/793/2024 ze dne 22.7. 2024.

Čl. XVIII

Závěrečná ustanovení

- 1) Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
- 2) Vzájemná práva a povinnosti výslovně neupravené v této smlouvě se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dále platnými právními předpisy.
- 3) Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.
- 4) Tato smlouva byla sepsána v 6 (šesti) vyhotoveních, z nichž po 1 (jednom) vyhotovení obdrží nájemce a správní firma, kterou je CENTRA a.s., IČO 18628966, se sídlem Praha 5, Na Zatlance 1350/13 a po 4 (čtyřech) vyhotoveních obdrží pronajímatel.
- 5) V případě neplatnosti nebo neúčinnosti některého ustanovení této smlouvy nebudou dotčena ostatní ustanovení této smlouvy.
- 6) Nedílnou součástí této smlouvy tvoří přílohy:
Příloha č. 1 - Výpočtový list s rozpisem jednotlivých služeb se stanovením výše záloh,
Příloha č. 2 - Půdorys nebytového prostoru,
Příloha č. 3 - Výpis z obchodního rejstříku nájemce,
Příloha č. 4 - Ručitelské prohlášení.
Příloha č. 5 - Soupis prací.

- 7) Smluvní strany prohlašují, že smlouvu sepsaly na základě pravdivých údajů, jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek, smlouvu si přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne:

07-08-2024

V Praze dne:

29.7.2024

Městská část Praha 5

Mgr. Radka Šimková, starostka
pronajímatel

NATO – PRAHA, spol. s.r.o.

Roman Vítek, jednatel
nájemce

Výpočtový list platný od 07.2024

Uživatel	
Jméno	NATO - PRAHA, spol. s r.o.
IČO	47117737
DIČ	CZ47117737
Plátce DPH	Ano
Bankovní spojení	122702051/0100
Telefon	257 212 760

Bankovní spojení pronajímatele	27-3437710287/0100
Varlabilní symbol 9209901001	Adresa prostoru
Nebytový prostor nebyt	K vodojemu 209/9
Číslo prostoru 901	15000 PRAHA 5
Smlouva	Platnost smlouvy Od 01.07.2024 na dobu neurčitou
Splatnost 10.07.2024	Podání výpovědi
Doba placení Měsíční	Penalizace Sankce dle NOZ
Druh vztahu Nájemce	Počet osob 5
Výpočet nájemného Smluvní	Roční nájemné 360 000,00 (bez DPH)
Topení Centrální - kotelna v domě	Směrné číslo
Podlaží 1	Výtah N
Tech. stav	Počet místností 18

Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)

Položka	Základ DPH Kč	%	DPH Kč	Částka Kč	Hal.vyr. Kč
Nájemné	30 000,00	21	6 300,00	36 300,00	0,00 V
Vodné stočné				500,00	S
Teplo				3 500,00	S
Teplá voda				500,00	S
Sazba 21% celkem	30 000,00		6 300,00	36 300,00	0,00
Nájemné celkem				36 300,00	
Služby celkem				4 500,00	
Měsíční předpis celkem Kč				40 800,00	
Platební příkaz				40 800,00	

Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
WC		2,28	2,28	2,28	2,28	2,28
WC		0,85	0,85	0,85	0,17	0,85
WC		1,41	1,41	1,41	0,28	1,41
Hala		50,70	50,70	50,70	60,84	50,70
Komora		0,73	0,73	0,73	0,15	0,73
Komora		2,58	2,58	2,58	0,52	2,58
Předsíň		7,78	7,78	7,78	7,78	7,78
Předsíň		10,93	10,93	10,93	3,83	10,93
Kancelář		8,57	8,57	8,57	10,28	8,57
Kancelář		10,89	10,89	10,89	13,07	10,89
Kancelář		12,54	12,54	12,54	15,05	12,54
Kancelář		12,83	12,83	12,83	15,40	12,83
Kancelář		15,18	15,18	15,18	18,22	15,18
Kancelář		18,60	18,60	18,60	22,32	18,60
Kancelář		19,29	19,29	19,29	23,15	19,29
Kancelář		25,77	25,77	25,77	30,92	25,77

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
Komora		1,58	1,58	1,58	0,55	1,58
Komora		2,19	2,19	2,19	0,77	2,19
Celkem		204,70	204,70	204,70	225,58	204,70

Seznam osob

Jméno	Dat.nar.	Popis	Evidován(a) od - do	Trvale hláš. od - do	Poznámka
NATO - PRAHA, spol. s r.o.		Nájemce	11.06.2024		

Poznámka:
Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy. Při platbě na účet vždy uvádějte variabilní symbol
prostoru! V případě pozdní platby bude účtován sankční poplatek "Sankce dle NOZ" dle nájemní smlouvy.



Převzal

Vystavil

PRÍLOHA č. 2

PRIZEM 7:50

B

Architectural floor plan of a building complex, likely a residential or institutional structure, showing various rooms and corridors. The plan includes handwritten annotations in Czech, including room numbers and descriptions.

Key annotations and labels visible on the plan:

- KČZ A-B** (Handwritten label at the top center)
- Č.P. 208** (Handwritten label at the top right)
- Č.P. 209** (Handwritten label in the center)
- Č.P. 210** (Handwritten label at the bottom left)
- TECHNICKÝ POPIS :** (Technical description label pointing to a section of the plan)
- NÁVRH STAVEBNÍ ZMĚNY V PRAZE 5 SMICHOV, Č.P. 208** (Handwritten text at the top left, likely a title or address)
- PRAHA, ÚNOR 1970.** (Handwritten text at the top left, indicating the location and date)
- KOSTR, PIZENKA 115.** (Handwritten text at the top left, likely the name of the architect or engineer)
- Č.P. 208** (Printed label at the top right)
- Č.P. 209** (Printed label in the center)
- Č.P. 210** (Printed label at the bottom left)
- TECHNICKÝ POPIS :** (Printed label pointing to a section of the plan)
- NÁVRH STAVEBNÍ ZMĚNY V PRAZE 5 SMICHOV, Č.P. 208** (Printed text at the top left)
- PRAHA, ÚNOR 1970.** (Printed text at the top left)
- KOSTR, PIZENKA 115.** (Printed text at the top left)

The plan shows a complex layout of rooms, including what appears to be a central corridor system, multiple rooms of varying sizes, and a large open area at the bottom. The handwritten notes provide additional context and details about the project.

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 12517

Datum vzniku a zápisu: 3. září 1992

Spisová značka: C 12517 vedená u Městského soudu v Praze

Obchodní firma: N A T O - P R A H A, spol. s r.o.

Sídlo: Na Popelce 305/15, Košíře, 150 00 Praha 5

Identifikační číslo: 471 17 737

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání:

inženýrská činnost v investiční výstavbě
provádění staveb včetně jejich změn, udržovacích prací na nich a
jejich odstraňování
vodoinstalatérství
topenářské práce
silniční a motorová doprava nákladní
realitní kancelář
výroba tepelné energie a rozvod tepelné energie nepodléhající licenci,
realizovaná ze zdrojů tepelné energie s instalovaným výkonem jednoho zdroje
nad 50 kW

Statutární orgán:

jednatel:

ROMAN VÍTEK, [redacted]

Den vzniku funkce: 14. září 2021

Počet členů: 1

Způsob jednání: Jednatel zastupuje společnost samostatně.

Společníci:

Společník: ROMAN VÍTEK, [redacted]

Podíl: Vklad: 50 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 50%

Společník: MICHAL KUNA, [redacted]

Podíl: Vklad: 50 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 50%

Základní kapitál: 100 000,- Kč

Ostatní skutečnosti:

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst.
5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Příloha číslo 4 smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání

RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

**dle § 2018 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
(dále jen „ObčZ“)**

I.

činí toto

ručitelské prohlášení

II.

Ručiteli je známo, že

Městská část Praha 5, se sídlem: Praha 5, nám. 14. října 1381/4, PSČ 150 22, zastoupená: Mgr. Radkou Šimkovou, starostkou, IČO: 00063631, DIČ:CZ00063631, (dále jen „Věřitel“),

a

NATO – PRAHA, spol. s.r.o., se sídlem: Praha 5, Na Popelce 305/15, PSČ 150 00 zastoupena: Romanem Vítkem, jednatelem, IČO: 471 17 737 (dále jen „Dlužník“),

spolu uzavírají Smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání, kdy Věřitel jako pronajímatel přenechává Dlužníkovi jako nájemci do pronájmu jednotku č. 209/901 o celkové výměře 204,70 m², nacházející se v přízemí budovy č.p. 209, která stojí na pozemku parc. č. 1408/11, v k.ú. Smíchov, zapsané na LV č. 12236, na adrese Praha 5, K Vodojemu 9. Vlastnické právo k jednotce č. 209/901 je zapsané na LV č. 12237, vše vedené Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro k.ú. Smíchov, obec Praha. Tato smlouva nabude účinnosti zveřejněním v registru smluv a uzavírá se na dobu neurčitou (dále jen „Smlouva“).

Ručitel prohlašuje, že je mu obsah Smlouvy a závazky z ní vyplývající pro Dlužníka dobře znám, stejně tak je mu známo, jaké sankce mohou pro Dlužníka následovat pro nesplnění jeho povinností.

III.

Ručitel tímto v souladu s ustanovením § 2019 ObčZ Věřiteli dále prohlašuje, že v plném rozsahu uspokojí veškeré budoucí pohledávky Věřitele za Dlužníkem vzniklé po podpisu tohoto ručitelského prohlášení na základě Smlouvy, jestliže tyto pohledávky řádně a včas neuspokojí Dlužník.

Ručitel se zavazuje na první výzvu Věřitele bez zbytečného odkladu po této první výzvě veškeré závazky Dlužníka vůči Věřiteli uvedené v předchozím odstavci tohoto článku v celém rozsahu Věřiteli splnit.

V.

Ručení podle tohoto ručitelského prohlášení je neodvolatelné a bezpodmínečné a Ručitel nesmí být žádným způsobem zproštěn nebo zbaven nebo jinak osvobozen odpovědnosti z něho vyplývající.

Ručitel je povinen uhradit částku uvedenou ve výzvě Věřitele do 10 dnů po obdržení příslušné výzvy, a to na účet v ní specifikovaný. Veškeré platby poskytované z důvodu tohoto ručení budou prováděny bez jakýchkoli odpočtů na jakékoliv daně, odvody, jiné poplatky nebo platby.

Závazky vyplývající z tohoto ručitelského prohlášení jsou trvalé a zůstanou v platnosti a účinnosti, dokud nebudou zcela splněny.

VI.

Toto ručitelské prohlášení nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu Ručitelem. Ručitel prohlašuje, že se před podpisem tohoto ručitelského prohlášení seznámil s jeho obsahem, který odpovídá jeho pravé, svobodné a vážné vůli.

Stane-li se některé ustanovení tohoto ručitelského prohlášení neplatným, neúčinným a/nebo nevykonatelným, zůstává platnost, účinnost a/nebo vykonatelnost ostatních ustanovení tímto nedotčena. V tomto případě nastupuje namísto neplatného, neúčinného či nevykonatelného ustanovení takové ustanovení, které se svým účelem nejvíce blíží neplatnému, neúčinnému či nevykonatelnému ustanovení.

Veškeré změny tohoto ručitelského prohlášení mohou být prováděny pouze písemnou formou, a to pouze se souhlasem věřitele.

V Praze dne 29.7.2024

.....
[Redacted Signature]

Roman Vitek
Ručitel

Věřitel tímto vyjadřuje souhlas s obsahem ručitelského prohlášení obsaženého v této listině.

V Praze dne 07-08-2024

.....
[Redacted Signature]

Městská část Praha 5
Mgr. Radka Šimková, starostka
Věřitel

Priloha č. 5

SOUPIS PRACÍ

- Výmalba
- Případná úprava el. rozvodů
- Dodělání rozdělaného WC
- Případná výměna podlahové krytiny

