

S M L O U V A
O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ č. 5102503 PODLE ZÁKONA
č. 89/2012 Sb. V PLATNÉM ZNĚNÍ

Smluvní strany, kterými jsou:

NEVACO s.r.o.

zapsaná u Městského soudu v Praze, oddíl C., vložka 33992
se sídlem: Thámová 181/20, Praha 8 – Karlín, IČ:625 86 866
jejímž jménem jedná:

Ing. Josef Němec, jednatel, bytem [REDACTED]

Ing. Klára Ozimá, jednatel, bytem [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“)

a

NV správa nemovitostí s.r.o.

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 168317
se sídlem: Thámová 181/20, Praha 8 – Karlín
IČ: 247 15 735; DIČ: CZ24715735

jejímž jménem jedná:

Ing. Josef Němec, jednatel, bytem [REDACTED],

Ing. Klára Ozimá, jednatel, bytem [REDACTED]

(dále jen „správce“)

a

PRISKO a.s.

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném u Městského soudu v Praze, spisová značka B 1729
Se sídlem: Thámová 181/20, 186 00 Praha 8 - Karlín
IČ: 463 55 901

jejímž jménem jedná Ing. Mgr. Tomáš Schmied, předseda představenstva,

bytem [REDACTED]

Ing. Zlata Gröningerová, členka představenstva,

bytem [REDACTED];

(dále jen „nájemce“)

pronajímatel a nájemce dále též společně označováni jako („smluvní strany“) nebo jednotlivě jako („smluvní strana“)

uzavřely tuto

Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání č. 5102503
(dále jen „Smlouva“ nebo „Smlouva o nájmu“)

Nájemce bere na vědomí číslo Smlouvy o nájmu, kterým je Smlouva o nájmu evidována u pronajímatele. Toto číslo je uvedeno v záhlaví této Smlouvy o nájmu a nájemce se zavazuje je uvádět při veškeré korespondenci s pronajímatelem.

I. Prohlášení smluvních stran

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti Thámová 181/20, zapsané v k.ú. Karlín 730955, obec Praha, zapsané na listu vlastnictví 189, Katastrálního úřadu pro

hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha a je oprávněn dát tyto prostory do nájmu a fakturovat za nájem.

- 1.2. Na základě smlouvy o správě ze dne 28.12.2011 pronajímatel pověřil společnost NV správa nemovitostí, s.r.o. správou výše uvedeného objektu včetně agendy účetnictví a fakturace za služby související s nájmem.

II. Předmět nájmu

- 2.1. Předmětem této Smlouvy je pronájem nebytového prostoru sloužícího k podnikání (dále též „nebytové prostory“) nacházejících se v nemovitosti ve 3 NP (nebytové prostory č. 202) o celkové výměře 117,33 m². Prostory jsou blíže specifikovány v plánu, který je přílohou č. 1 této Smlouvy.

III. Účel nájmu

- 3.1. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté nebytové prostory uvedené v čl. II. jako kancelářské prostory sloužící k činnosti, ke které je oprávněn. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté nebytové prostory v souladu s touto Smlouvou a platit pronajímateli nájemné a služby spojené s nájmem.
- 3.2. Dále je nájemce oprávněn užívat společné prostory objektu, tj. výtah, schodiště a chodby v objektu a poštovní schránku umístěnou v přízemí.

IV. Doba pronájmu

- 4.1 Smluvní strany se dohodly, že tato Smlouva se uzavírá ode dne 1.7.2025 do 31.12.2025. V případě, že obě smluvní strany projeví zájem na prodloužení smluvního vztahu, podpisem Splátkového kalendáře ročního nájemného (dále jen „Splátkový kalendář“) na další období se tato Smlouva prodlužuje na dobu specifikovanou v tomto Splátkovém kalendáři.
- 4.2. Nájem skončí:
- a) uplynutím sjednané doby;
 - b) písemnou výpovědí s 3 měsíční výpovědní lhůtou; podání výpovědi ze strany nájemce je nejdříve možná od 1.1.2026;
 - c) písemnou výpovědí pronajímatele – kdy prodlení se zaplacením splátky nájemného nebo úhrady za služby související s nájmem po dobu delší než měsíc i přes písemné upozornění pronajímatele je považováno za hrubé porušení této Smlouvy o nájmu, pro které je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět dle ust. § 2309 zákona č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku. Výpovědní lhůta v těchto případech činí 10 dnů a počítá se ode dne následujícího po doručení výpovědi. V případě zmaření účinku doručení výpovědi, nebo v případě pochybností o jejím doručení se má za to, že výpověď byla doručena pátým dnem po odeslání výpovědi;
 - d) písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, jako projev jejich společné vůle;
 - e) výpovědí z důvodu nedodržení inflační doložky.

- 4.3. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy.

V. Nájemné a služby spojené s nájmem

- 5.1. Smluvní strany se dohodly na ročním nájmu ve výši dvanácti násobku 44 910,- Kč (slovy: čtyřicet čtyři tisíc devět set deset korun českých), za prostory uvedené v čl. II. „Předmět nájmu“ odst. 2.1. K tomuto nájemnému nebude připočítána DPH – osvobozené plnění.
Nájemné se účtuje od 1.8.2025 dle vystaveného Splátkového kalendáře.
- 5.2. V případě pokračování nájmu, po vzájemné dohodě, je pronajímatel oprávněn nájemné každoročně zvýšit o výši inflace dle indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) zveřejňovaného Českým statistickým úřadem za uplynulý rok. Tímto se rozumí míra inflace vyjádřená přírůstkem indexu spotřebitelských cen k 30. listopadu předchozího roku. Toto zvýšení nájemného bude účinné prvním dnem příslušného kalendářního roku, na který pronajímatel vystaví roční Splátkový kalendář, ve kterém bude uvedena tato zvýšená částka, tj. již od 1.1.2026. Obdobně bude postupováno v případě změny cenových předpisů za služby souvisejících s nájmem. Bude-li nájemce rozporovat novou výši nájemného (např. i tím, že nebude hradit nově stanovenou výši nájemného) a nedojde-li ve lhůtě dvou měsíců od sdělení nové výše nájemného nájemci k dohodě ohledně nové výše nájemného, je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto Smlouvu o nájmu s výpovědní dobou 3 kalendářních měsíců, která počíná běžet první dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.
- 5.3. Nájemné podle odst. 5.1. tohoto článku nezahrnuje náklady za služby, které se vztahují k pronajatým prostorám (dále jen služby):
- a) vytápění ústředním topením a ohřev vody
 - b) spotřebu elektrické energie,
 - c) spotřebu elektrické energie ve společných prostorách,
 - d) vodné a stočné,
 - e) úklid společných prostor,
 - f) běžnou údržbu výtahu,
 - g) odvoz odpadů,
 - h) ostrahu objektu a služby recepce,
 - i) telekomunikační služby a jiné.
- 5.4. Obě smluvní strany se dohodly, že cena služeb dle odst. 5.3. tohoto článku se stanovuje takto:
- služby b) a c) – vlastní spotřeba elektrické energie a poměrná spotřeba elektrické energie ve společných prostorách dle údajů příslušných měřidel el. energie, vyúčtování 2x ročně na základě dodavatelských faktur
 - služby d) – na základě počtu osob užívajících pronajímané prostory - vyúčtování 1x ročně na základě dodavatelských faktur
 - služby a), e) až h) – paušál/bez omezení počtu osob užívajících pronajímané prostory,
 - služba i) – telekomunikační služby dle skutečných potřeb nájemce.
- 5.5. Nájemce se zavazuje proti správcem vystaveným fakturám hradit správci náklady za služby dle bodu 5.3. (mimo služby uvedené pod písm. b), c), d), i)) **měsíční paušální částkou. Obě strany se dohodly, že výše paušálu služeb byla stanovena na základě**

částek z minulého období a odhadu cen budoucích, tj ve výši 4 726,00 Kč (slovy čtyři tisíce sedm set dvacet šest korun českých) + platná sazba DPH.

- 5.6. Nájemce je povinen hradit výše uvedené služby po celé období smluvního vztahu. V případě prodloužení nájemní smlouvy bude provedena úprava měsíční paušální částky dle vývoje skutečných nákladů.

VI. Splatnost nájemného a služeb

- 6.1. Smluvní strany se dohodly na platbě nájemného v kalendářním roce ve dvanácti měsíčních splátkách na základě předaného Splátkového kalendáře ročního nájemného (dále jen „Splátkový kalendář“). Splátkový kalendář na období 1.8.2025 až 31.12.2025 je přílohou č. 2 této Smlouvy. V případě prodloužení doby nájmu, Splátkový kalendář na další období bude pronajímatel vystavovat jednou ročně, vždy do 31.12. předcházejícího kalendářního roku.
- 6.2. Splátkový kalendář bude pronajímatelem zasílán elektronicky nebo v papírové formě. Nájemce tímto vyslovuje svůj souhlas s tím, aby mu pronajímatel Splátkový kalendář zasílal v elektronické podobě na e-mailové adresy: **blanka.knyblova@prisko.cz**, **lubica.podolská@prisko.cz**, který musí být ve formátu pdf., přičemž v předmětu e-mailu musí být za účelem identifikace vždy uvedeno označení „Splátkový kalendář“, nebo na adresu Tháмова 181/20, 186 00 Praha 8 – Karlín.
- 6.3. Platby za **nájemné** bude nájemce poukazovat vždy na účet pronajímatele **č. účtu 101323714/0300**, variabilní symbol = číslo uvedené na Splátkovém kalendáři. Pronajímatel si vyhrazuje právo změnit v době nájmu své bankovní spojení, tj. peněžní ústav nebo účet. V případě, že dojde k jakékoliv změně, nájemce o ní bude písemně neprodleně informován.
- 6.4. Za **služby** dle čl. 5.3. této Smlouvy bude správce po zjištění podkladů pro stanovení ceny za tyto služby vystavovat faktury. Splatnost faktur je sjednána v délce 14 dnů od data doručení. **Měsíční paušální částka** na plnění spojené s užíváním předmětného prostoru, která je uvedena v bodě 5.5., čl. V „Nájemné“ je splatná nejpozději do každého **15. dne kalendářního měsíce, variabilní symbol 5102503**.
- 6.5. Platby za služby dle čl. 5.3., čl. V „Nájemné“ nájemce platí od data předání prostor, tj od 1.7.2025 a bude je poukazovat na účet správce: **č. účtu 236796375/0300**, variabilní symbol = číslo faktury. Správce si vyhrazuje právo změnit v době nájmu své bankovní spojení, tj. peněžní ústav nebo účet. V případě, že dojde k jakékoliv změně, nájemce o ní bude písemně neprodleně informován.
- 6.6. V případě prodlení úhrady nájemného, úhrad za služby a zálohy na služby mají pronajímatel nebo správce právo nájemci vyúčtovat úrok z prodlení, dle platných ustanovení Občanského zákoníku.

VII. Opravy a údržba

- 7.1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn provádět nestavební úpravy nebytových prostor uvedených v čl. II. této smlouvy po předchozím souhlasu pronajímatele tak, aby umožnily zahájit činnost v souladu s účelem nájmu podle čl. III

této smlouvy. Nájemce je přitom povinen respektovat příslušná rozhodnutí příslušných orgánů státní správy (odboru památkové péče Magistrátu hl. města Prahy, odboru výstavby Úřadu městské části Praha 8, Pražského úřadu památkové péče apod.). Výše uvedený souhlas však pronajímatel není povinen vydat v případě, že odborným posudkem projektové dokumentace bude shledáno hroící nebezpečí pro shora uvedenou nemovitost.

- 7.2. Pronajímatel a nájemce se dohodli na stavebních a jiných úpravách s tím, že veškeré náklady s tím spojené jsou záležitostí nájemce. Zakreslení a zapsání těchto úprav bude dodatečnou přílohou k nájemní smlouvě. Po skončení nájemního vztahu je nájemce povinen uvést pronajaté prostory do původního stavu, pokud se obě smluvní strany nedohodnou jinak.
- 7.3. Stavební úpravy může nájemce provést během smluvního vztahu jen se souhlasem pronajímatele. Pronajímatel si vyhrazuje právo před ukončením smluvního vztahu rozhodnout o případném uvedení některých částí do původního stavu na náklady nájemce.
- 7.4. Náklady spojené se zavedením, či přeložením telekomunikačních cest nese nájemce v případě uzavření smlouvy o poskytování telekomunikačních služeb vlastním jménem a na vlastní účet s jejich dodavatelem odlišným od pronajímatele.

VIII. Práva a povinnosti smluvních stran

A. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním předmětu nájmu po 7 dnů v týdnu a odevzdat mu předmět nájmu ve stavu způsobilém pro řádné užívání ke sjednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci provozuschopný chod v předmětu nájmu a v případě havárie tuto vzniklou skutečnost v co nejkratší době odstranit.
3. Pronajímatel prohlašuje, že objekt, ve kterém se nachází předmět nájmu, je řádně pojištěn proti požáru a živelným škodám. Touto pojistnou smlouvou nemovitosti však není pojištěn majetek a provozní činnost nájemce.
4. Pronajímatel tímto dává souhlas nájemci s umístěním sídla v prostorách předmětu nájmu.

B. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce bude respektovat pravidla zamykání budovy, pokyny pronajímatele a zajistí seznámení všech osob užívajících pronajaté prostory s těmito pravidly a dodržování těchto pravidel po celou dobu nájmu.
2. Nájemce je povinen udržovat na svůj náklad předmět nájmu v čistém a užitelném stavu.
3. Nájemce se zavazuje dodržovat v pronajatých prostorách veškeré protipožární, bezpečnostní, hygienické předpisy tak, aby hlukem a vibracemi nebyl narušován provoz

ostatních nájemníků, jakož i dodržovat ustanovení a technické normy pro provoz předmětu nájmu včetně topných systémů a užívat je v souladu s nimi.

4. Požadavky na údržbu a opravy spadající do režie domu je nájemce povinen uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu, jinak bude odpovídat za škody vzniklé pozdním oznámením.
5. Nájemce je oprávněn na základě písemného souhlasu pronajímatele vyvěsit svůj firemní štít u hlavního vstupu do objektu a vstupních dveří do předmětu nájmu, v rozměrech daných nosičem firemních štítků instalovaným pronajímatelem, či obvyklým umístěním.
6. Nájemce není oprávněn pronajaté prostory ani jejich část přenechat do podnájmu další osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
7. Nájemce se zavazuje poskytnout pronajímateli a správci potřebnou součinnost k výkonu práv a povinností pronajímatele, resp. správce. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli (nebo osobě pronajímatelem pověřené) přístup do pronajatých prostor na jeho požádání, ve vhodné a předem dohodnuté době, zejména za účelem prohlídky, provedení oprav nad rámec běžné údržby prováděné nájemcem apod. V případě havárie je povinen zpřístupnit pronajímateli prostory ihned. Za tím účelem nájemce souhlasí, aby náhradní klíče od pronajatých prostor byly uloženy v zapečetěné obálce na určeném místě u správce objektu. Nesplněním této součinnosti se nájemce vystavuje nebezpečí úhrady vzniklé škody pronajímateli.
8. Drobné opravy v předmětném nebytovém prostoru související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou, hradí nájemce, a to do výše **3 500,00 Kč** za každý jednotlivý případ. Maximální roční limit pro takto vynaložené náklady činí 10 000,00 Kč.

IX. Ukončení nájemního poměru

- 9.1. Nájemce je povinen při skončení nájemního vztahu předat předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém byl nájemci předán s přihlédnutím k běžnému opotřebení, event. ve stavu, do jakého byl uveden po provedené - pronajímatelem předem písemně odsouhlasené rekonstrukci, a to bez jakéhokoliv nároku na úhradu nebo kompenzaci, nebude-li mezi smluvními stranami dohodnuto jinak. Nájemce je rovněž povinen vrátit po skončení nájemního vztahu pronajímateli veškeré vnitřní vybavení a zařízení pronajatých prostor, které bylo uvedeno v protokolu o převzetí předmětu nájmu mezi pronajímatelem a nájemcem na počátku nájemního vztahu.
- 9.2. V případě nedodržení lhůty pro vyklizení se nájemce zavazuje po dobu prodlení hradit nájemné za překročenou dobu pobytu a penále ve výši 7 % měsíčního nájemného za každý den prodlení.

X. Závěrečná ustanovení

- 10.1. Vztahy mezi pronajímatelem, správcem a nájemcem se řídí příslušnými ustanoveními této smlouvy, občanského zákoníku, zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění a dalšími obecně závaznými právními předpisy v platném znění.
- 10.2. Tato Smlouva se stává platnou dnem podpisu všemi smluvními stranami a je účinná od 1.7.2025.

- 10.3. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních totožného obsahu i znění s tím, že každé z nich má hodnotu originálu. Každá z podepisujících smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 10.4. Číslované změny nebo dodatky této Smlouvy mohou mít pouze písemnou formu a musí být vždy odsouhlaseny všemi smluvními stranami.
- 10.5. Případné spory budou smluvní strany řešit vzájemnou dohodou a jediné v případě nedosažení dohody bude postupováno dle platných zákonů České republiky.
- 10.6. Pronajímatelé se zavazují, že údaje poskytnuté nájemcem budou využity pouze v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- 10.7. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou přílohy:
č. 1 - Plánek pronajímáných nebytových prostor č. 1
č. 2 – Splátkový kalendář ročního nájemného na období od 1.8.2025 do 31.12.2025
- 10.8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání a na základě jejich pravé a svobodné vůle, že jim nejsou známy okolnosti, které by bránily uzavření této smlouvy. Na důkaz toho připojují níže své podpisy.

V Praze dne 1.7.2025

NEVACO s.r.o.
pronajímatel

NV správa nemovitostí s.r.o.
správce

PRISKO a.s.
nájemce

za jednatele

za jednatele

Ing. Josef Němec

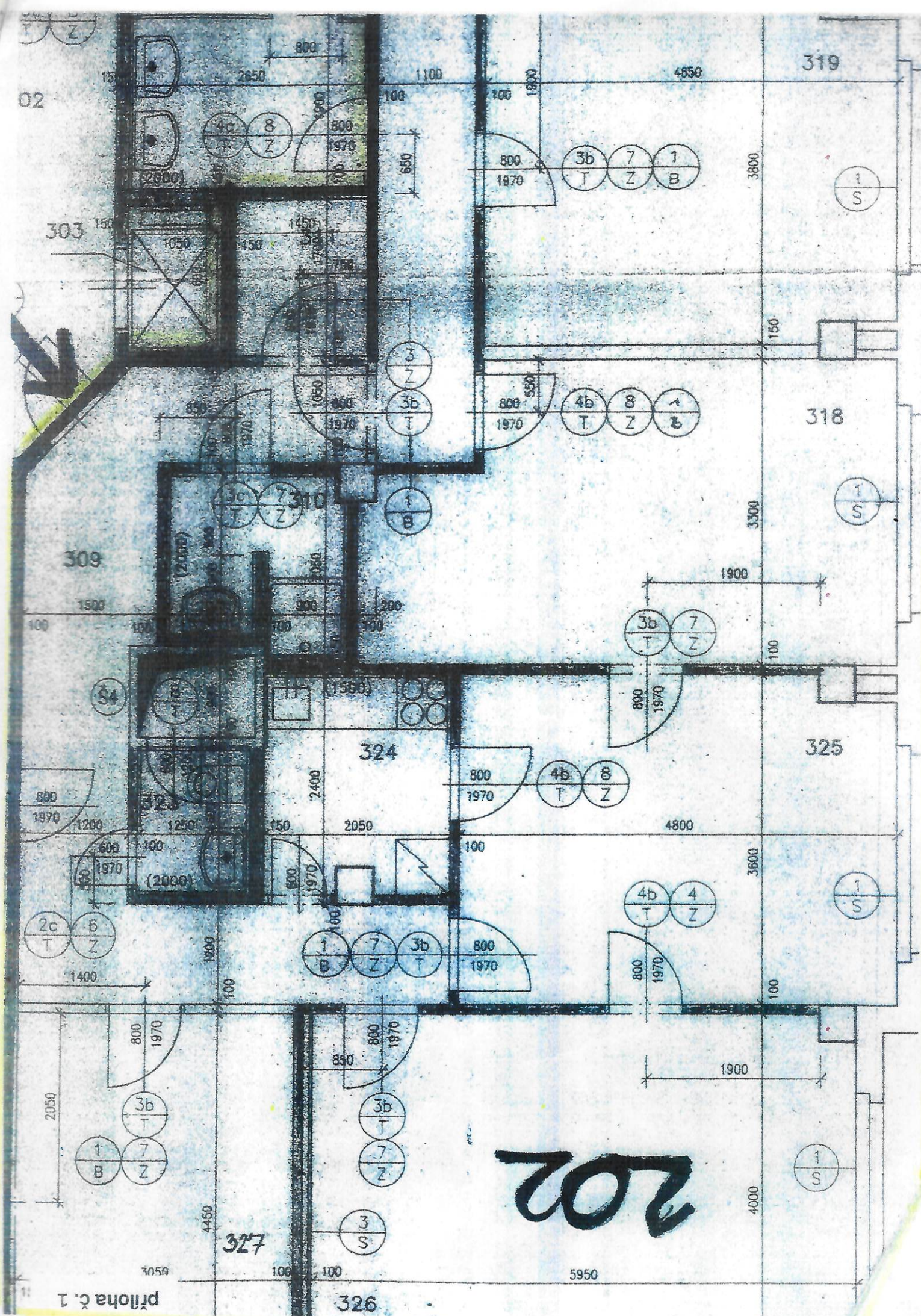
Ing. Josef Němec

Ing. Mgr. Tomáš Schmied,
předseda představenstva

Ing. Klára Ozimá

Ing. Klára Ozimá

Ing. Zlata Gröningerová
členka představenstva



Thámova 181/20, Praha 8

č. daňového dokladu 51025035

Splátkový kalendář ročního nájemného na rok 2025

Ke smlouvě o nájmu č. 5102503 ze dne 1.7.2025

Pronajímatel:

NEVACO s.r.o.

Thámova 181/20

186 00 Praha 8 – Karlín

IČ 625 86 866

Nájemce:

PRISKO a.s.

Thámova 181/20

186 00 Praha 8 - Karlín

IČ 463 55 901

Předmět plnění: Nájemné za pronajaté prostory na adrese Thámova 181/20, Praha 8 (3 NP; č. 202)
Splatno u ČSOB č.ú. **236796375/0300**

Splátka	Splatnost	DUZP	VSYMB	Částka Kč bez DPH
srpen 2025	15.08.2025	15.08.2025	51025035	44 910,00
září 2025	15.09.2025	15.09.2025	51025035	44 910,00
říjen 2025	15.10.2025	15.10.2025	51025035	44 910,00
listopad 2025	15.11.2025	15.11.2025	51025035	44 910,00
prosinec 2025	15.12.2025	15.12.2025	51025035	44 910,00

Celkem nájemné:

224 550,00

Tento doklad je účetním a daňovým dokladem ve smyslu zákona o účetnictví.
Pro pravidelné placení doporučujeme zřídit trvalý příkaz k úhradě u vaší banky.

V Praze dne 1.7.2025

Pronajímatel:

Nájemce: