



# SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

## Smluvní strany

### 1) Městská část Praha 5

se sídlem: Praha 5 - Smíchov, náměstí 14. října 1381/4, PSČ 150 22

zastoupena: Bc. Lukášem Heroldem, starostou

IČO: 00063631

DIČ: CZ00063631

(dále jen jako „**pronajímatel**“)

a

### 2) DLS Development a.s.

se sídlem: Františkovy Lázně, 5. května 106/9, PSČ 351 01

zastoupena: Janem Douchou, předsedou správní rady

IČO: 03257533

DIČ: CZ03257533

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, sp. zn. B 1835

(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. I

### 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 Statutu hlavního města Prahy k majetku, který má ve svěřené správě, a to k jednotce č. 3/903 (ev. č. 902), vymezené podle zákona o vlastnictví bytů, způsob využití jiný nebytový prostor, nacházející se v přízemí budovy č. p. 3 (dále jen „**Jednotka č. 3/902**“), která stojí na pozemku parc. č. 3024, v k. ú. Smíchov, obec Praha, zapsané na LV č. 12339, na adrese Praha 5, Štefánikova 61 (dále také jen „**Budova**“). Vlastnické právo k Jednotce č. 3/902 je zapsáno na LV č. 12340, vše vedené u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro k.ú. Smíchov, obec Praha.
- 2) Předmětem nájmu dle této smlouvy je **Jednotka č. 3/902**, vymezená jako nebytová jednotka – prostor sloužící podnikání, blíže specifikovaná v odst. 1 tohoto článku této smlouvy, o celkové výměře 47,50 m<sup>2</sup> (dále jen „**předmět nájmu**“).

## Čl. II

### Nájemní vztah a účel nájmu

- 1) Pronajímatel přenechává předmět nájmu blíže specifikovaný v Čl. I této smlouvy do užívání nájemci a nájemce tento předmět nájmu do svého užívání přijímá.
- 2) Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu **za účelem využití jako kontaktního místa pro nabídku lázeňských léčebně rehabilitačních a rekondičních pobytů a prodeje lázeňských oplatek a tematických a upomínkových předmětů.**
- 3) Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude využívat pouze za účelem uvedeným v odstavci 2 tohoto článku této smlouvy. Porušení této povinnosti nájemce je považováno za hrubé, které opravňuje pronajímatele vypovědět nájem této smlouvy dle čl. VIII odst. 1 této smlouvy.

## Čl. III

### 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. IV

### Nájemné

- 1) Smluvní strany si sjednávají za předmět nájmu měsíční nájemné ve výši **41.000,- Kč** (slovy: čtyřicet jedna tisíc korun českých), tj. 492 000 Kč/rok. 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 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.

## Čl. V

### 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 produkováné odpady je nájemce povinen likvidovat ve smyslu výše uvedeného zákona o odpadech. Sběr a likvidace odpadu není pronajímatelem zajišťována.

## Čl. VI

### Splatnost a způsob placení nájemného a služeb

- 1) Nájemce bude hradit pronajímateli nájemné v pravidelných měsíčních splátkách, které jsou splatné nejpozději do 5. (pátého) dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, za nějž je nájemné hrazeno.
- 2) Zálohy na služby 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 příloženém Evidenčním listu, který tvoří Přílohu č.1 k této smlouvě. Případný nedoplatek z celkového vyúčtování jednotlivých služeb spojených s užíváním předmětu nájmu bude splatný v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 (čtyř) měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci těchto služeb. Nájemce je oprávněn nahlížet do příslušných dokumentů vztahujících se k těmto nákladům.
- 3) Nájemné podle čl. IV odst. 1 této smlouvy 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: **9000309025**.
- 4) Podkladem pro placení peněžitých závazků jsou příslušná ustanovení této smlouvy, včetně jejich příloh.
- 5) V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného po dobu delší než pět (5) 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 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. VII

### Jistota

- 1) Nájemce prohlašuje, že poskytl pronajímateli jistotu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného v celkové výši **123.000,- Kč** (slovy: jedno sto dvacet tři tisíc korun českých) na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., č. účtu: **27-3437710287/0100**, variabilní symbol: **9000309025**. Doklad o zaplacení jistoty byl nájemcem pronajímateli předložen před podpisem této smlouvy.
- 2) Jistotu dle odstavce 1 tohoto článku této smlouvy 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 započítal své veškeré pohledávky vzniklé dle této smlouvy vůči nájemci na jistotu složenou nájemcem dle této smlouvy.
- 3) Pro případ čerpání jistoty pronajímatelem dle odstavce 2 tohoto článku této smlouvy se nájemce zavazuje jistotu doplnit na původní výši, a to nejpozději do 10 (deseti) dnů od písemné výzvy pronajímatele. Nesplnění této povinnosti nebo nepravdivost prohlášení nájemce učiněné v odst. 1 tohoto článku této smlouvy 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. VIII

### 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. II 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 nezbytně 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, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Smluvní strany se dohodly, že údržbou se rozumí úkony nájemce specifikované v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné úpravy související s užíváním bytu, 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.
- 6) Při ukončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, 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 účinnosti 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. 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 této smlouvy.

- 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 kterékoliv z prohlášení nájemce učiněných v tomto odstavci ukáže jako nepravdivé, má pronajímatel právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

## Čl. IX

### Základní práva a povinnosti pronajímatele

- 1) Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému plnění účelu nájmu specifikovanému v čl. II 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. X Stavební úpravy

- 1) Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu provádět jakékoli stavební úpravy 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.
- 2) Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, byl pronajímatelem seznámen s celkovým technickým stavem předmětu nájmu, technický stav předmětu nájmu bere na vědomí, nemá proti němu žádné výhrady a shledává jej plně způsobilý ke sjednanému účelu užívání.

## Čl. XI Podnájem

Nájemce je oprávněn přenechat jinému předmět nájmu nebo jeho část do podnájem 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 výpovědní dobou jeden (1) měsíc.

## Čl. XII 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 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, bez nutnosti uzavírat dodatek k této smlouvě.
- 3) Písemnost se považuje za doručenu 5 (pátým) dnem po jejím prokazatelném odeslání protistraně na adresu, na které je dle ujednání smlouvy povinná písemnosti přijímat.
- 4) 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 doporučeně zaslané výpovědi nebo jiné písemnosti u příslušného provozovatele poštovních služeb v případě, že si druhá smluvní strana doručovanou výpověď nebo jinou písemnost nepřevzme.

- 5) Smluvní strany si ujednaly ochrannou lhůtou v délce **2 roky**, po kterou pronajímatel nevypoví tuto smlouvu, vyjma z důvodů hrubého či zvláště hrubého porušení smlouvy ze strany nájemce.

### Čl. XIII Ručení


- 1) Osoba zastupující nájemce – právnickou osobu, kterou ke dni uzavření této smlouvy [redacted] j. [redacted] [redacted] 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 jednatelů zastupujícího nájemce, bude s tímto novým 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 této smlouvy 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 této smlouvy ukáže jako nepravdivé, považuje se takové prohlášení jako zvláště hrubé porušení povinností nájemce, které zakládá právo pronajímatele 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 24. 06. 2025 do 01. 09. 2025.**

### Čl. XV 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. 54/1091/2025 ze dne 27. 10. 2025.

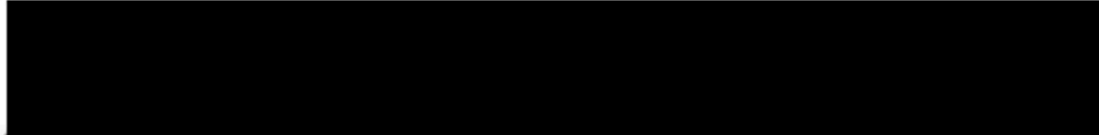
## Čl. XVI Závěrečná ustanovení

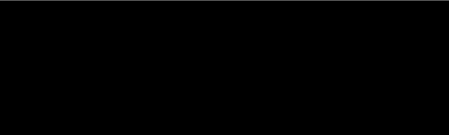
- 1) Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
- 2) Vzájemná práva a povinnosti výslovně neupravené v této smlouvě se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dále platnými právními předpisy.
- 3) Změny či doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.
- 4) Tato smlouva byla sepsána ve 4 (čtyřech) vyhotoveních, z nichž po 1 (jednom) vyhotovení obdrží nájemce a správní firma, kterou je CENTRA a.s., IČO 18628966, se sídlem Na Zatlance 1350/13, Smíchov, 150 00 Praha 5 a po 2 (dvou) 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 následující přílohy:  
Příloha č. 1 - Výpočtový list s rozpisem jednotlivých služeb se stanovením výše záloh,  
Příloha č. 2 – Ručitelské prohlášení,  
Příloha č. 3 - Výpis z obchodního rejstříku nájemce,  
Příloha č. 4 – Zákres předmětu nájmu.
- 7) Smluvní strany shodně 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.

06 -11- 2025

V Praze dne ... .. 2025

V Praze dne ... .. 2025

  
Městská část Praha 5  
Bc. Lukáš Herold, starosta  
pronajímatel

  
DLS Development a.s.  
Jan Doucha, předseda správní rady  
nájemce

## Výpočtový list platný od 10.2025

| Uživatel         |                      |
|------------------|----------------------|
| Jméno            | DLS Development a.s. |
| IČO              | 03257533             |
| DIČ              | CZ03257533           |
| Plátce DPH       | Ano                  |
| Bankovní spojení |                      |
| Mobil            |                      |
| e-mail           |                      |

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <b>Bankovní spojení pronajímatele</b> | 27-3437710287/0100                                      |
| <b>Variabilní symbol</b> 9000309025   | <b>Adresa prostoru</b>                                  |
| <b>Nebytový prostor</b> prodejna      | Štefánikova 3/61  |
| <b>Číslo prostoru</b> 902             | 15000 PRAHA 5   |
| <b>Smlouva</b>                        | <b>Platnost smlouvy</b> Od 01.10.2025 na dobu neurčitou |
| <b>Splatnost</b> 05.11.2025           | <b>Podání výpovědi</b>                                  |
| <b>Doba placení</b> Měsíční           | <b>Penalizace</b> Sankce dle NOZ + Smluvní pokuta 0,25% |
| <b>Druh vztahu</b> Nájemce            | <b>Počet osob</b> 1                                     |
| <b>Výpočet nájemného</b> Smluvní      | <b>Roční nájemné</b> 492 000,00 (bez DPH)               |
| <b>Topení</b> Lokální - elektrické    | <b>Směrné číslo</b>                                     |
| <b>Podlaží</b> 1                      | <b>Výtah</b> N  |
| <b>Tech. stav</b>                     | <b>Počet místností</b> 5                                |

## Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)

| Položka                   | Základ DPH Kč | %  | DPH Kč   | Částka Kč        | Hal.vyr. Kč |
|---------------------------|---------------|----|----------|------------------|-------------|
| Nájemné                   | 41 000,00     | 21 | 8 610,00 | 49 610,00        | 0,00 V      |
| Vodné stočné              |               |    |          | 200,00           | S           |
| Společná elektřina        |               |    |          | 30,00            | S           |
| <b>Sazba 21% celkem</b>   | 41 000,00     |    | 8 610,00 | 49 610,00        | 0,00        |
| <i>Nájemné celkem</i>     |               |    |          | 49 610,00        |             |
| <i>Služby celkem</i>      |               |    |          | 230,00           |             |
| Měsíční předpis celkem Kč |               |    |          | 49 840,00        |             |
| <b>Platební příkaz</b>    |               |    |          | <b>49 840,00</b> |             |

## Rozpis místností

| Místnost      | Topení               | Celk. m2     | Podíl m2     | TUV m2      | Teplo m2    | Nájem m2      |
|---------------|----------------------|--------------|--------------|-------------|-------------|---------------|
| Prodejna      | Není                 | 18,00        | 18,00        | 0,00        | 0,00        | 18,000        |
| Prodejna      | Není                 | 21,81        | 21,81        | 0,00        | 0,00        | 21,810        |
| WC            | Lokální - elektrické | 2,15         | 2,15         | 0,00        | 0,00        | 2,150         |
| Umývárna      | Není                 | 2,32         | 2,32         | 0,00        | 0,00        | 2,320         |
| Kuchyň        | Není                 | 3,22         | 3,22         | 0,00        | 0,00        | 3,220         |
| <b>Celkem</b> |                      | <b>47,50</b> | <b>47,50</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>47,500</b> |

## Rozpis vybavení prostoru

| Název                  | Výr.číslo   | Pořízeno   | Počet | Cena Kč | Opot.% | Za měsíc Kč   |
|------------------------|-------------|------------|-------|---------|--------|---------------|
| Kuchyňská linka        | 300902      | 01.05.2022 | 1 ks  | 0,00    | 5,00   | 10,00         |
| Průtokový ohřívač vody | 300902      | 01.05.2022 | 1 ks  | 0,00    | 10,00  | 10,00         |
| Přímotop el.           | 300902      | 01.05.2022 | 6 ks  | 0,00    | 10,00  | 60,00         |
| Vodoměr SV             | 2021-141236 | 12.01.2022 | 1 ks  | 600,00  | 20,00  | 10,00         |
| Vodoměr SV             | 138842      | 12.01.2022 | 1 ks  | 600,00  | 20,00  | 10,00         |
| <b>Celkem</b>          |             |            |       |         |        | <b>100,00</b> |

## Seznam osob

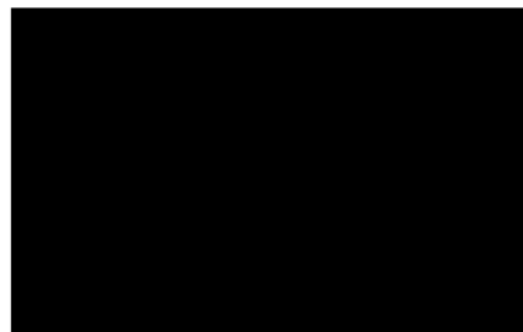
| Jméno                | Dat.nar. | Popis   | Evidován(a) od - do | Trvale hláš. od - do | Poznámka |
|----------------------|----------|---------|---------------------|----------------------|----------|
| DLS Development a.s. |          | Nájemce | 01.10.2025          |                      |          |

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 + Smluvní pokuta 0,25%" dle nájemní smlouvy.



Převzal



Vystavil

**Příloha číslo 2 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.**

(dále jen „Ručitel“)

činí toto

**ručitelské prohlášení**

**II.**

Ručiteli je známo, že

**Městská část Praha 5**, se sídlem: Praha 5 - Smíchov, nám. 14. října 1381/4, PSČ 150 22,  
zastoupená: Bc. Lukášem Heroldem, starostou, IČO: 00063631, DIČ: CZ00063631,  
(dále jen „Věřitel“),

a

**DLS Development a.s.** se sídlem: Františkovy Lázně 5, května 106/9, PSČ 355 01  
zastoupena: Janem Douchou, předsedou správní rady, IČO: 03257533, DIČ: CZ03257533  
(dále jen „Dlužník“),

spolu uzavírají Smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání, kdy Věřitel jako pronajímatel přenechává Dlužníkovi jako nájemci do nájmu jednotku č. 3/902 (ev. č. 902), vymezenou podle zákona o vlastnictví bytů, způsob využití jiný nebytový prostor, o celkové výměře 47,50 m<sup>2</sup>, nacházející se v přízemí budovy č.p. 3, která stojí na pozemku parc. č. 3024, v k.ú. Smíchov, zapsané na LV č. 12339, na adrese Praha 5, Štefánikova 3/61.

Tato smlouva nabude účinnosti jejím 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.

#### IV.

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.

#### V.

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 ... .. 2025

.....  


Ručitel

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

V Praze dne 06.11.2025

  
  
Městská část Praha 5  
Bc. Lukáš Herold, starosta  
Věřitel

## Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Krajským soudem v Plzni  
oddíl B, vložka 1835

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| <b>Datum vzniku a zápisu:</b> | 31. srpna 2014                                  |
| <b>Spisová značka:</b>        | B 1835 vedená u Krajského soudu v Plzni         |
| <b>Obchodní firma:</b>        | DLS Development a.s.                            |
| <b>Sídlo:</b>                 | 5. května 106/9, 351 01 Františkovy Lázně       |
| <b>Identifikační číslo:</b>   | 032 57 533                                      |
| <b>Právní forma:</b>          | Akciová společnost                              |
| <b>Předmět činnosti:</b>      | Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor |

### Předmět podnikání:

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, obory činnosti:

- Vydavatelské činnosti, polygrafická výroba, knihařské a kopírovací práce
- Výroba a opravy čalounických výrobků
- Zprostředkování obchodu a služeb
- Velkoobchod a maloobchod
- Potrubní a pozemní doprava (vyjma železniční a silniční motorové dopravy)
- Skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě
- Ubytovací služby;
- Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály
- Činnost informačních a zpravodajských kanceláří
- Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
- Pronájem a půjčování věcí movitých
- Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
- Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení
- Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy
- Provozování cestovní agentury a průvodcovská činnost v oblasti cestovního ruchu
- Mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti
- Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí
- Provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a organizování sportovní činnosti
- Praní pro domácnost, žehlení, opravy a údržba oděvů, bytového textilu a osobního zboží
- Poskytování služeb pro rodinu a domácnost
- Úprava nerostů, dobývání rašeliny a bahna
- Zpracování dřeva, výroba dřevěných, korkových, proutěných a slaměných výrobků
- Výroba kovových konstrukcí a kovodělných výrobků
- Povrchové úpravy a svařování kovů a dalších materiálů
- Přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti

- Návrhářská, designérská, aranžérská činnost a modeling
- Poskytování technických služeb
- Výroba, obchod a služby jinde nezařazené

Hostinská činnost

Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin

Pekařství, cukrářství

Silniční motorová doprava:

- nákladní vnitrostátní provozovaná vozidla nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 3,5 tuny určenými k přepravě zvířat nebo věcí a nákladní mezinárodní provozovaná vozidla nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 2,5 tuny určenými k přepravě zvířat nebo věcí
- osobní provozovaná vozidla určenými pro přepravu nejvýše 9 osob včetně řidiče

Masérské, rekondiční a regenerační služby

Provozování solárií

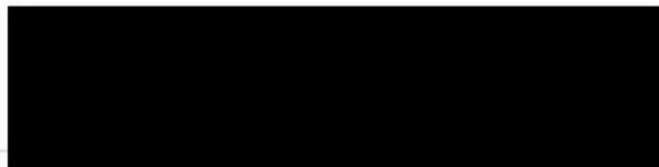
Kosmetické služby

Provádění staveb, jejich změn a odstraňování

Provozování cestovní kanceláře - pořádání zájezdů

#### Statutární orgán - Správní rada:

předseda správní  
rady:



Počet členů:

1

Způsob jednání:

Společnost zastupuje člen správní rady samostatně.

Jediný akcionář:



Akcie:

10 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200 000,- Kč

Základní kapitál:

2 000 000,- Kč

Splaceno: 100 %

Ostatní skutečnosti:

Společnost: Františkovy Lázně AQUAFORUM a.s., se sídlem: 5. května 106/9, 351 01 Františkovy Lázně, identifikační číslo: 03257533, vznikla jako nástupnická společnost rozdělením společnosti: Lázně Františkovy Lázně a.s., se sídlem: Františkovy Lázně, Jiráskova č.p. 23/3, PSČ 351 01, identifikační číslo: 46887121, a to formou rozdělení odštěpením se vznikem jedné nové obchodní společnosti.

Na nástupnickou společnost: Františkovy Lázně AQUAFORUM a.s., se sídlem: 5. května 106/9, 351 01 Františkovy Lázně, identifikační číslo: 03257533, přešla část jmění rozdělované společnosti: Lázně Františkovy Lázně a.s., se sídlem: Františkovy Lázně, Jiráskova č.p. 23/3, PSČ 351 01, identifikační číslo: 46887121, která je uvedena v projektu rozdělení obchodní společnosti formou rozdělení odštěpením, se založením jedné nové nástupnické společnosti, ze dne 15.05.2014, schváleného dne 03.07.2014, formou notářského zápisu, sepsaného dne 3.7.2014 notářkou JUDr. Alenou Stránskou, notářkou se sídlem v Plzni, pod čj. NZ 111/2014, N 116/2014.

Jediný akcionář společnosti Františkovy Lázně AQUAFORUM a.s. rozhodl o rozdělení společnosti Františkovy Lázně AQUAFORUM a.s. (rozdělovaná společnost) odštěpením se vznikem jedné nové společnosti. V rámci Projektu rozdělení odštěpením, schváleného jediným akcionářem společnosti Františkovy Lázně AQUAFORUM a.s. dne 29.6.2021, vyčleněná část jmění rozdělované společnosti přešla na nově založenou nástupnickou společnost Františkovy Lázně AQUAFORUM a.s., se sídlem 5. května 106/9, 351 01 Františkovy Lázně. V rámci přeměny došlo ke změně firmy a ke snížení základního kapitálu rozdělované společnosti.

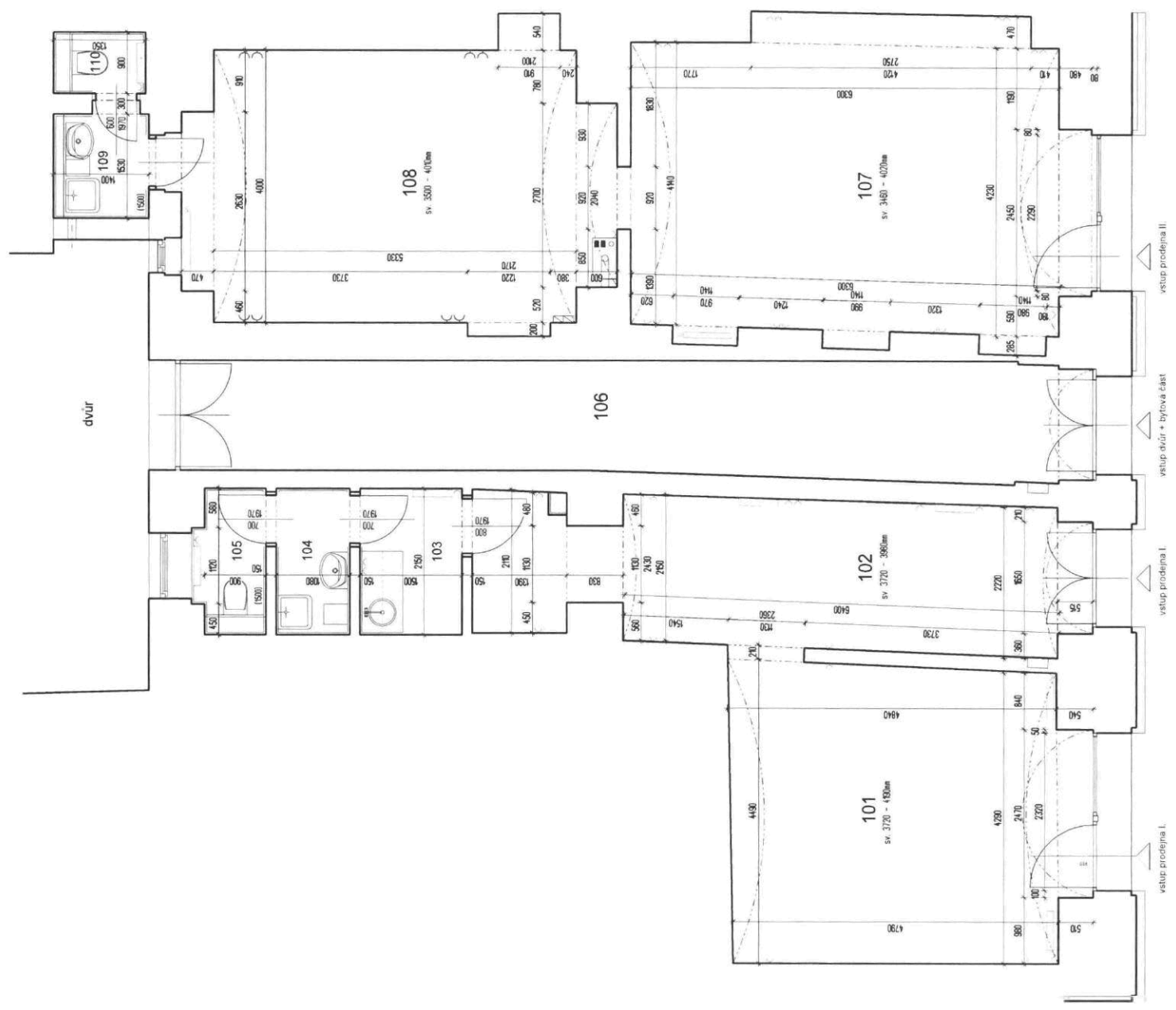
---

Společnost FL Development a.s. se jako nástupnická společnost zúčastnila fúze sloučením se společnostmi AQUAFORUM SERVICE s.r.o., se sídlem 5. května 106/9, 351 01 Františkovy Lázně, IČO: 045 07 461, a Spavital a.s., se sídlem Národní 365/43, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 290 94 071, jako zanikajícími společnostmi. V důsledku fúze sloučením přešla na nástupnickou společnost jmění zanikajících společností.

---

# Legenda místnosti

| č.m. | účel místnosti              | plocha m <sup>2</sup> | podlaha          | stěna        | strop        |
|------|-----------------------------|-----------------------|------------------|--------------|--------------|
| 101  | prodejna I.                 | 22,42                 | keramická dlažba | slabá omítka | slabá omítka |
| 102  | prodejna II.                | 18,57                 | keramická dlažba | slabá omítka | slabá omítka |
| 103  | kuchyně                     | 3,22                  | keramická dlažba | slabá omítka | slabá omítka |
| 104  | umývárna + úklid            | 2,32                  | keramická dlažba | slabá omítka | slabá omítka |
| 105  | wc                          | 2,15                  | keramická dlažba | slabá omítka | slabá omítka |
| 106  | úžtná plocha - prodejna I.  | 48,68 m <sup>2</sup>  | stávající        | stávající    | stávající    |
| 107  | prodejna II.                | 24,51                 | keramická dlažba | slabá omítka | slabá omítka |
| 108  | prodejna II.                | 24,18                 | keramická dlažba | slabá omítka | slabá omítka |
| 109  | umývárna + úklid            | 2,14                  | keramická dlažba | slabá omítka | slabá omítka |
| 110  | wc                          | 1,22                  | keramická dlažba | slabá omítka | slabá omítka |
|      | úžtná plocha - prodejna II. | 57,04 m <sup>2</sup>  |                  |              |              |



## SKUTEČNÉ PROVEDENÍ STAVBY

**PROARCH spol. s r. o.**  
 Jereňkova 68, 140 00 Praha 4  
 tel 728 711 302, e-mail: frank@proarch.cz, info@proarch.cz, CZ4847181

projektant: Ing. L. Muchová

stavba: Stavební úpravy komerčních prostor v přízemí objektu Praha 5 - Smíchov, Štefanikova 3/61  
 výstavba: 1. nadzemní podlaží

datum: 10. 2023

list: 01

stavba: 2 ARS  
 výška: 1 60 l výška  
 číslo: 10. 2023

K VYŠETŘENÍ ÚPRAV LVIČENÍM NA TOMTO DOKUMENTU, PROUDÍ ODSOUKÁNÍ PRÁVA VYHRAZENÁ JE ZAMÁZKOU JE ŽADATEL JAKOŽI KOPROJEKTANT, KOPROJEKTANT A PŘEDÁNÍM JE V ÚSOBÍM BEZ PŘEMĚNOU SOUČINŮ PŘI DÍK E 24/06/23



## Doložka z konverze dokumentu do elektronické podoby – z moci úřední

Dokument 175774556-556927-251111112337.pdf vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **175774556-556927-251111112337**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **17**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Městská část Praha 5, IČ: 00063631

Pracoviště: Městská část Praha 5

Datum vyhotovení: **11.11.2025**

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: Eva Krblichová

---

### Poznámka:

*Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.*



175774556-556927-251111112337