

S m l o u v a o n á j m u č. 2026-1-002

Obchodní firma:	Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČ:	24261386
DIČ:	CZ699007512
se sídlem:	Antala Staška 1670/80, Krč, Praha 4, PSČ 140 00
zastoupená:	Davidem Polaneckým, zmocněným zástupcem
bankovní spojení:	
číslo účtu:	
(dále jen „ Pronajímatel “)	

a

Obchodní firma:	Městská část Praha 4
IČ:	00063584
DIČ:	CZ00063584
se sídlem:	Antala Staška 2059/80b, Krč, Praha 4, PSČ 140 00
zastoupena:	JUDr. Jaroslavem Strouhalem, tajemníkem
bankovní spojení:	
číslo účtu:	

(dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce spolu dohromady dále jako „**Smluvní strany**“)

se v souladu s ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**NOZ**“), a dle usnesení Rady městské části Praha 4 č. 11R-370/2026 ze dne 20. 5. 2026, níže uvedeného dne, měsíce a roku, dohodly o dále uvedených skutečnostech tak, jak stanoví tato

Smlouva o nájmu (dále jen „**Smlouva**“)

1. Postavení Smluvních stran

- 1.1. Pronajímatel je českou právnickou osobou, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18471. Pronajímatel prohlašuje, že se necítí být ve vztahu k Nájemci slabší stranou ve smyslu NOZ.
- 1.2. Nájemce je územním samosprávným celkem České republiky dle zákona č. 131/2000 Sb. o hl.m. Praze a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy.

- 1.3. Pronajímatel je ke dni uzavření této smlouvy výlučným vlastníkem budovy č. p. 2059, jiná stavba, nacházející se na pozemku parc. č. 1588/95, vše v obci Praha, katastrální území Krč. Vlastnické právo Pronajímatele k Budově je zapsáno na listu vlastnictví č. 2010 (shora zmiňovaná budova č.p. 2059 dále jako „**Budova**“ a pozemek parc. č. 1588/95 jako „**Pozemek**“).
- 1.4. V návaznosti na výše uvedené je Pronajímatel výlučným vlastníkem, mimo jiné, části Budovy, a to 1.NP stavebního objektu nazvaného „BETA VESTIBUL“, blíže specifikované v příloze této smlouvy (dále jen „**Jednotka**“).

2. Předmět Smlouvy

- 2.1. Pronajímatel tímto přenechává Nájemci k užívání do nájmu nebytové prostory, za účelem sjednaným v čl. 3. Nájemce tímto přijímá nebytové prostory od Pronajímatele do užívání, za účelem a za podmínek stanovených v této Smlouvě, za což se zavazuje po celou dobu trvání nájmu hradit Pronajímateli nájemné (dle níže uvedené definice) ve výši a v lhůtách sjednaných v čl. 4 a v čl. 5.

Pronajímatel tímto přenechává Nájemci do užívání (nájmu) prostory sloužící k podnikání v Jednotce o celkové výměře **117,66 m²**, nacházející se v 1.NP Budovy, (resp. ve stavebního objektu „BETA VESTIBUL“), představující tyto prostory:

Č.	Název místnosti	Plocha (m ²)
120	KLIENTSKÁ ZÓNA	50,28
121	OFFICE	46,50
122	KUCHYŇKA	6,44
123	ZÁZEMÍ - předsíň	2,76
124	ZÁZEMÍ - WC	1,47
125	ZÁZEMÍ - šatna	8,26
126	ZÁZEMÍ - úklid	1,95

117,66 m²

- 2.2. Přesné umístění nebytových prostor v Budově tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Nebytové prostory**“ nebo „**Předmět nájmu**“). Smluvní strany prohlašují, že Předmět nájmu Pronajímatel Nájemci poskytuje částečně vybaven. Takové vybavení bude položkově rozepsáno v předávacím protokolu podepsaného Smluvními stranami při předání Předmětu nájmu.
- 2.3. K právu Nájemce užívat Nebytové prostory jako Předmět nájmu dále náleží právo užívání společných prostor v Budově, pokud takové prostory nejsou určeny k výlučnému užívání pouze některému subjektu odlišnému od Nájemce (dále jen „**Společné prostory**“). Společné prostory jsou vedle Nájemce, resp. jeho statutárních orgánů a zaměstnanců, oprávněni užívat klienti, odběratelé a dodavatelé Nájemce, či jiné s ním spolupracující subjekty, jakož i ostatní uživatelé a návštěvníci Budovy.
- 2.4. Pro vyloučení případných pochybností se Smluvní strany dohodly, že pro potřeby výpočtu podílu Nájemce na úhradách za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Nebytových prostor jako Předmětu nájmu a v souvislosti s užíváním Společných prostor, platí, že taková částka je obsažena v měsíčních vyúčtováních dle čl. 4.3. této Smlouvy.
- 2.5. Bylo dohodnuto, že v souvislosti s užíváním Nebytových prostor Pronajímatel zajistí pro

Nájemce připojení Nebytových prostor k rozvodům elektrické energie, pitné vody, tepla a teplé užitkové vody v Budově.

- 2.6. Bylo dohodnuto, že Pronajímatel pro účely řádného výkonu užívacích práv Nájemce na základě této Smlouvy zajistí svým jménem u externích dodavatelů pro Nájemce dodávky elektrické energie, chladu, pitné vody, tepla a teplé užitkové vody do Nebytových prostor.
- 2.7. Bylo dohodnuto, že v souvislosti s užíváním Nebytových prostor Pronajímatel bude Nájemci rovněž poskytovat, resp. svým jménem zajistí pro Nájemce poskytování následujících plnění (služeb):

(a) Základní služby

- údržba a opravy Budovy, vč. Společných prostor;
- zajištění údržby a úklidu bezprostředního okolí Budovy včetně přístupových komunikací;
- ostraha Budovy;
- protipožární zajištění Budovy;
- zajištění podmínek pro bezpečnost a ochranu zdraví při práci ve Společných prostorách;
- revize vyhrazených technických zařízení (pokud nebudou dodána a na své riziko provozována Nájemcem);
- pojištění Budovy v základním rozsahu.

- 2.8. Pro vyloučení pochybností se sjednává, že v případě zájmu Nájemce o služby internetového připojení ve standardu ADSL nebo v jiném srovnatelném standardu, jež bude poskytováno, popř. zajišťováno Pronajímatelem, bude mezi Smluvními stranami uzavřena samostatná smlouva existující vedle této Smlouvy, jejímž předmětem bude zejména sjednání rozsahu, podmínek a ceny za takto poskytované datové služby.
- 2.9. Nebytové prostory, jakožto Předmět nájmu, budou Nájemci předány do užívání ke dni nabytí účinnosti této Smlouvy, což Nájemce stvrdí podpisem předávacího protokolu. Smluvní strany konstatují, že Pronajímatel před uzavřením této Smlouvy seznámil Nájemce s právním a faktickým stavem Nebytových prostor.

3. Účel nájmu

- 3.1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude užívat Nebytové prostory za účelem zajištění výkonu všeobecné činnosti veřejné správy – zejména provozu kontaktního místa veřejné správy Czech POINT, to vše za předpokladu, že výkon těchto činností bude v souladu se stavebně-technickým určením Předmětu nájmu.
- 3.2. Pro vyloučení případných pochybností se sjednává, že Nájemce je oprávněn v Nebytových prostorách vykonávat v přiměřeném rozsahu i jiné činnosti, za předpokladu, že přímo souvisejí s činnostmi, za účelem jejichž výkonu byly Nebytové prostory najaty Nájemci podle čl. 3.1., zejména administrativní činnosti.
- 3.3. K výkonu činností uvedených v čl. 3.1 je Nájemce oprávněn si umístit do Nebytových prostor svou kancelář či jinak tyto prostory registrovat v evidenci vyžadované zvláštními právními předpisy. Pronajímatel bere na vědomí, že Nebytové prostory musí být viditelně označeny znakem „CZECH POINT“ Nájemce předloží pronajímateli návrh umístění takového označení a Pronajímatel se zavazuje, že na základě společně odsouhlaseného návrhu udělí Nájemci písemný souhlas bez zbytečného odkladu. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany uvádějí, že za předchozí souhlas Pronajímatele se nepovažuje, pokud se Pronajímatel nevyjádří k žádosti Nájemce o udělení souhlasu

s umístěním štítu, návěstími nebo podobnými znameními v písemné nebo jiné formě.

4. Nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním Nebytového prostoru

4.1. Smluvní strany se dohodly, že za užívání Nebytových prostor bude Nájemce hradit Pronajímateli sjednané nájemné v celkové částce **74.126 Kč** plus DPH v zákonné sazbě (slovy: sedmdesát čtyři tisíc jedno sto dvacet šest korun českých) měsíčně (dále jen „**Nájemné**“).

4.2. Smluvní strany se dohodly, že za některá plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem Nebytových prostor ve smyslu čl. 2.7 bude Pronajímatel účtovat Nájemci na měsíční bázi následující paušální částky:

Druh plnění	Částka
Paušální úhrada za poskytování Základních služeb podle čl. 2.7 písm. a)	2.236 Kč

K výše uvedené částce bude Pronajímatelem účtována DPH v zákonné sazbě.

4.3. Úhradu za média jako je elektřina, chlad, vodné, stočné a vytápění spojené s užíváním Předmětu nájmu zajišťuje Pronajímatel na základě smluv uzavřených mezi Pronajímatelem a poskytovateli médií s tím, že Pronajímatel bude za dodávku těchto médií účtovat Nájemci stejnou úhradu, jakou platí poskytovatelům médií, tj. bez jakýchkoliv přírážek nebo navýšení s tím, že výše skutečné spotřeby Nájemce bude určena odečtem podružných měřidel dodávek příslušných médií do Předmětu nájmu, a pokud takové podružné měřidlo nebude pro některé médium možné z technických důvodů nainstalovat, je Nájemce povinen hradit úhradu za takové médium podle poměru výměry Předmětu nájmu k celkové výměře pronajímatelných ploch v Budově.

4.4. Nájemné, úhrada za Základní služby a úhrada za média jsou splatné měsíčně pozadu na základě faktury, kterou Pronajímatel Nájemci vystaví k poslednímu dni příslušného měsíce. Každá takováto faktura musí mít všechny náležitosti účetní evidence – daňového dokladu v souladu s ust. § 28 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů, a dále bude obsahovat datum splatnosti, označení peněžního ústavu a čísla účtu, ve prospěch kterého má být provedena platba včetně konstantního a variabilního symbolu, odkaz na smlouvu, dle které má být plněno, razítko a podpis osoby oprávněné k vystavení faktury a soupis příloh. Nájemné a úhrada za Základní služby jsou splatné ve lhůtě 25 kalendářních dnů ode dne vystavení faktury za předpokladu, že faktura bude Nájemci doručena do tří dnů od jejího vystavení, jinak se splatnost prodlužuje o počet dnů, kdy byl Pronajímatel s doručením faktury v prodlení. V případě, že faktura nebude mít náležitosti daňového dokladu nebo nebude obsahovat údaje specifikované v tomto článku, je ji (nebo její kopii) Nájemce oprávněn vrátit ve lhůtě splatnosti Pronajímateli k opravě či doplnění. V takovém případě se Nájemce nedostává do prodlení a platí, že nová lhůta splatnosti faktury běží až od okamžiku doručení opravené faktury Nájemci.

4.5. Výše Nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem byla mezi oběma Smluvními stranami sjednána dohodou podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění. Podkladem pro tuto dohodu byl propočet veškerých předpokládaných nákladů souvisejících s užíváním Nebytových prostor ze strany Nájemce, které bude vynakládat Pronajímatel, jakož i výměra Nebytových prostor a sjednaný účel jejich užívání.

- 4.6. Výši Nájemného, jakož i Paušální úhradu za poskytování Základních služeb dle čl. 4.2 této Smlouvy, může Pronajímatel jednostranně upravit tak, že ji změní o částku odpovídající roční míře inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Úprava může být provedena nejdříve s účinností od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla roční míra inflace zveřejněna na internetových stránkách Českého statistického úřadu. Valorizace podle tohoto čl. 4.6 bude Pronajímatelem oznámena Nájemci bez zbytečného odkladu po vyhlášení roční míry inflace Českým statistickým úřadem, zpravidla 5 pracovních dnů před dnem účinnosti příslušného zvýšení. Částka odpovídající zvýšení od počátku kalendářního roku do konce měsíce, v němž byla zveřejněna roční míra inflace Českým statistickým úřadem, je splatná jednorázově na základě faktury spolu s Nájemným za kalendářní měsíc následující po oznámení roční míry inflace ze strany Českého statistického úřadu.
- 4.7. Nájemce bere na vědomí, že výši paušální úhrady poskytování Základních služeb podle čl. 4.2, v souvislosti s plněními, která jsou Pronajímateli dodávána/poskytována externím dodavatelem/poskytovatelem služeb, je Pronajímatel oprávněn jednostranně zvyšovat i v průběhu kalendářního roku, a to stejným poměrem a s účinností nejdříve od stejného data, od něhož bude zvýšení ceny uplatněno vůči Pronajímateli příslušným externím dodavatelem/poskytovatelem služeb. Zvýšení paušální úhrady za poskytování Základních služeb oznámí Pronajímatel Nájemci zpravidla 5 pracovních dnů před dnem účinnosti příslušného zvýšení.

5. Splatnost Nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Nebytových prostor

- 5.1. Nájemné, úhrada za Základní služby a úhrada za média jsou splatné měsíčně pozadu na základě faktury, kterou Pronajímatel Nájemci vystaví k poslednímu dni příslušného měsíce dle čl. 4. této Smlouvy. Pro vyloučení případných pochybností se sjednává, že pokud tato Smlouva nabyla účinnosti v jiný než první den příslušného kalendářního měsíce, výše shora uvedených plateb za první kalendářní měsíc trvání nájmu bude stanovena v poměrné výši odpovídající skutečné době trvání nájmu v daném kalendářním měsíci, a to podle počtu kalendářních dnů trvání nájmu vůči celkovému počtu dnů příslušného kalendářního měsíce.
- 5.2. Úhrady příslušných částek ve smyslu odst. 5.1 bude Nájemce provádět na běžný účet Pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., č. ú. 43-1680310217/0100.
- 5.3. Smluvní strany se dohodly, že pokud se Nájemce ocitne v prodlení s úhradou Nájemného anebo v prodlení s úhradou za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem (včetně některé zálohy), je Pronajímatel oprávněn se na Nájemci domáhat úhrady úroku z prodlení ve výši odpovídající 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
- 5.4. Smluvní strany se dohodly, že v případech, kdy prodlení Nájemce s úhradou Nájemného anebo úhradou za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem (včetně některé zálohy, je-li vyměřována) přesáhne 21 kalendářních dnů ode dne splatnosti příslušné částky a Nájemce neprovede úhradu ani na základě písemné výzvy ze strany Pronajímatele je Pronajímatel oprávněn vyžadovat od Nájemce úhradu smluvní pokuty, v částce odpovídající aktuální výši dluhu ke dni doručení výzvy Pronajímatele, k úhradě smluvní pokuty, a to za každý kalendářní měsíc, za který nebyla příslušná úhrada Nájemcem provedena.

- 5.5. V případě prodlení s úhradou Nájemného, úhradou za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Nebytových prostor (včetně některé zálohy, je-li vyměřována) o dalších 14 dnů po dni uplynutí lhůty podle čl. 5.4, může být toto prodlení považováno za závažné porušení této Smlouvy.
- 5.6. Veškeré faktury a další platební doklady vystavené na základě této Smlouvy musí obsahovat všechny náležitosti daňového a účetního dokladu, stejně jako ostatní náležitosti vyžadované jinými právními předpisy. Pro vyloučení případných pochybností se sjednává, že platby hrazené Nájemcem prostřednictvím bankovního převodu se považují za uhrazené dnem připsání dlužné částky na bankovní účet Pronajímatele.
- 5.7. Nájemce je oprávněn vrátit až do data jejich splatnosti veškeré faktury, které neobsahují náležitosti daňového nebo účetního dokladu anebo obsahují jiné závady ve svém obsahu. Pronajímatel je povinen podle povahy závady fakturu bez zbytečného odkladu opravit nebo nově vyhotovit. Oprávněným vrácením faktury přestává běžet původní lhůta její splatnosti. Nová lhůta splatnosti pak běží ode dne doručení nově vyhotovené nebo opravené faktury Nájemci.

6. Ostatní práva a povinnosti Smluvních stran

- 6.1. Nájemce je oprávněn přenechat pronajímané Nebytové prostory, nebo i jejich část, do bezplatného nebo úplatného užívání třetím osobám jen na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 6.2. Nájemce se zavazuje umožnit Pronajímateli, resp. jím pověřeným osobám, na jeho žádost přístup do Nebytových prostor, a to po předchozí dohodě. Přístup Pronajímatele, resp. jím pověřených osob, do Nebytových prostor je možný vždy za přítomnosti Nájemce, resp. osoby jím pověřené, s výjimkou případů nutnosti neodkladného řešení havarijních situací.
- 6.3. Nájemce, resp. jeho zaměstnanci, klienti, odběratelé, dodavatelé a jiné s Nájemcem spolupracující subjekty, mají po předchozím oznámení Pronajímateli právo přístupu do Budovy, respektive do Nebytových prostor a v nezbytném rozsahu do Společných prostor i v době noční a ve dnech pracovního volna a pracovního klidu.
- 6.4. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady udržovat pořádek a čistotu v pronajatých Nebytových prostorech, a to včetně samostatného sociálního zařízení určeného k použití zaměstnancům Nájemce.
- 6.5. Nájemce se zavazuje provádět běžné opravy a údržbu pronajatých Nebytových prostor a jejich vnitřního vybavení výlučně na své vlastní náklady a dále hradit všechny další náklady spojené s obvyklým užíváním Nebytových prostor.
- 6.6. Podle věcného vymezení se za běžné opravy a údržbu Nebytových prostor a jejich vnitřního vybavení, které si bude Nájemce zabezpečovat na své vlastní náklady, považují následující opravy a výměny:
- (a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - (b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - (c) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků,
 - (d) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody a výměny sifonů,
 - (e) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísících baterií, umyvadel,

výlevek, dřezů, vestavěných a přistavěných skříní.

Za běžné opravy a údržbu Nebytových prostor a jejich vybavení, které si bude Nájemce zabezpečovat na vlastní náklady, se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených pod písm. (a) až (e) výše.

Za běžné opravy a údržbu Nebytových prostor se budou považovat činnosti související s udržováním Nebytových prostor v řádném stavu, které se provádějí obvykle při delším užívání Nebytových prostor. Jsou jimi zejména provedení vnitřní výmalby včetně opravy omítek, eventuálně tapetování, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, a vnitřní nátěry.

- 6.7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu údržby nebo oprav, jejichž provedení má být ve výše uvedeném kontextu zajištěno Pronajímatelem, jakož i umožnit Pronajímateli provedení takové údržby či oprav, jakož i případných jiných nezbytných oprav, které je povinen zajistit Pronajímatel, a potřeba jejichž provedení vyjde najevo. V opačném případě odpovídá Nájemce Pronajímateli za škodu, která mu nesplněním těchto povinností vznikla. Pokud to okolnosti dovolí, bude termín provádění oprav nebo udržovacích prací mezi Smluvními stranami dohodnut s ohledem na možnosti Pronajímatele a činnost Nájemce v pronajatých Nebytových prostorách.
- 6.8. Veškeré stavební a jiné úpravy v pronajatých Nebytových prostorách je Nájemce oprávněn provést pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 6.9. Nájemce se zavazuje při ukončení nájmu podle této Smlouvy, ať již k němu došlo z jakéhokoli důvodu, protokolárně předat Nebytové prostory zpět Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal při zahájení nájmu, s přihlédnutím k běžnému a obvyklému opotřebení užíváním pro sjednaný účel užívání.
- 6.10. Nájemce je povinen při své činnosti v Budově, včetně Nebytových prostor, dodržovat právní předpisy vydané na úseku protipožární ochrany, jakož i vnitřní předpisy vydané vlastníky Budovy, popř. pouze Pronajímatelem či správcem Budovy, bude-li ustanoven, s jejichž zněním byl Nájemce seznámen. V tomto ohledu odpovídá Nájemce rovněž za všechny osoby, které se s jeho vědomím zdržují v Nebytových prostorách, resp. v jiných částech Budovy. Za bezpečnost provozu povolených elektrických spotřebičů odpovídá Nájemce. V případě vyhlášení požárního či jiného poplachu jsou všechny osoby zdržující se v Nebytových prostorách nebo v jiných částech Budovy s vědomím Nájemce povinny řídit se evakuačním plánem Budovy a dbát pokynů příslušné osoby odpovědné za evakuaci osob z Budovy.
- 6.11. Nájemce je povinen zajistit při výkonu veškerých činností v pronajatých Nebytových prostorách nebo v jiných částech Budovy dodržování veškerých předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, zejména předpisů k zajištění bezpečnosti práce a technických zařízení (zákoník práce, vyhlášku ČÚBP č. 48/1982 Sb. a příslušné navazující právní předpisy a normy).
- 6.12. Nájemce je povinen zajistit dodržování veškerých opatření přijatých vlastníky Budovy, popř. jen Pronajímatelem, či správcem Budovy, byl-li ustanoven, za účelem řádného zajištění provozu a ostrahy Budovy, popř. částí Budovy, v nichž se nachází Předmět nájmu, se kterými bude Nájemce vždy včas seznámen. O jakýchkoliv řádně odůvodněných výjimkách z této věci rozhodují na žádost Nájemce osoby řádně pověřené Pronajímatelem, a to písemnou formou.

- 6.13. Ke dni uzavření této Smlouvy je Nájemce povinen předložit Pronajímateli písemný seznam vybavení Nebytových prostor elektrickými spotřebiči, jejichž provoz je vázán na zvýšenou spotřebu elektrické energie. Nájemce se zavazuje si vyžádat předchozí písemný souhlas Pronajímatele pro rozšíření vybavení Nebytových prostor o další elektrické spotřebiče, které bez důvodných pochybností mohou podstatně zvýšit spotřebu energie nebo vody v Předmětu nájmu. Pronajímatel se zavazuje, že bezdůvodně nebude odmítat ani zadržovat udělení souhlasu podle předchozí věty.
- 6.14. Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci nerušený výkon jeho práva užívat Předmět nájmu. Nájemce však bere na vědomí, že Pronajímatel v Budově na adrese Antala Staška 2059/80b a Antala Staška 1670/80 v Praze 4 a na pozemcích může realizovat svůj záměr spočívající v dostavbě stávajících budov, v rekonstrukci stávajících prostor a výstavbě nových objektů (dále jen „Projekt“).
- Při realizaci Projektu a souvisejících stavebních pracích může být užívání Předmětu nájmu a Společných prostor dočasně ztíženo (např. ztížený nebo omezený přístup do Budovy, zvýšená prašnost, zvýšený hluk atd.), s tím, že Nájemce bere na vědomí, že v takovém případě obecně nemá nárok na slevu na Nájemném. V případě, že Předmět nájmu bude v důsledku realizace Projektu zcela nezpůsobilý k řádnému užívání dle této Smlouvy po dobu delší než 3 po sobě jdoucí pracovní dny, je Nájemce oprávněn požadovat po Pronajímateli slevu na Nájemném za období, po které byl Předmět nájmu zcela nezpůsobilý k řádnému užívání podle této Smlouvy.
- Pronajímatel se zavazuje v přiměřeném předstihu informovat Nájemce o připravovaném provádění stavebních prací v rámci realizace Projektu, které by se mohly dotknout nebo omezit Nájemce ve smlouveném užívání Předmětu nájmu.
- 6.15. Pronajímatel neodpovídá za případné škody na vnitřním vybavení Nebytových prostor, s výjimkou škod krytých pojištěním Budovy v základním rozsahu, tj. živelním pojištěním v rozsahu „požár“, „vítr“, „sesuv“ a „vodovod“.
- 6.16. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn v průběhu trvání nájemního vztahu jednostranně rozhodnout o přemístění Předmětu nájmu do jiných prostor v rámci Budovy, resp. 1. NP stavebního objektu „BETA VESTIBUL“, (dále jen „**Náhradní prostory**“), vyžadují-li to provozní, technické nebo organizační potřeby Pronajímatele.
- 6.17. Pronajímatel se zavazuje, že náhradní prostory budou svými parametry (zejména výměrou, technickým vybavením, hygienickými standardy a účelem užívání) odpovídat stávajícímu Předmětu nájmu tak, aby splňovaly veškeré požadavky Nájemce nezbytné pro řádný výkon jeho činnosti dle této Smlouvy.
- 6.18. Nájemce s tímto případným přemístěním Předmětu nájmu výslovně souhlasí za předpokladu dodržení stávajících cenových a smluvních podmínek (zejména výše nájemného a služeb). Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli veškerou nezbytnou součinnost k realizaci tohoto přemístění.
- 6.19. Pronajímatel je povinen záměr přemístění Nájemci písemně oznámit nejméně 90 dnů předem. Veškeré přímé a prokazatelné náklady spojené se stěhováním a technickou úpravou náhradních prostor nese v plné výši Pronajímatel.

- 6.20. O změně Předmětu nájmu uzavřou Smluvní strany písemný dodatek k této smlouvě, jehož přílohou bude nový plánec prostor – vymezení nového Předmětu nájmu.

7. Doba nájmu

- 7.1. Tato Smlouva a nájemní vztah v ní sjednaný se uzavírají na dobu určitou v trvání 5 let ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy, s automatickou prolongací o dalších pět (5) let, neoznámí – li některá ze Smluvních stran písemně druhé Smluvní straně nejpozději šest (6) měsíců před uplynutím sjednané doby nájmu, že na dalším trvání nájemního vztahu nemá zájem. Takovéto prodloužení doby nájmu může vzniknout i opakovaně.
- 7.2. Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu jednostranně ukončit písemnou výpovědí se zkrácenou výpovědní dobou v trvání jednoho kalendářního měsíce, jež začíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla výpověď doručena Nájemci, a to v případě:
- (a) závažného porušení této Smlouvy Nájemcem;
 - (b) užívání Nebytových prostor nebo jeho části za jiným než sjednaným účelem v čl. 3;
 - (c) Nájemce změnil v provozovně/místu výkonu praxe umístění/umístěném v Nebytovém prostoru předmět podnikání s tím, že tato změna podstatně ovlivnila možné využití Nebytových prostor anebo Budovy, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
 - (d) Nájemce ztratil způsobilost oprávněně užívat Nebytové prostory pro účely sjednané v čl. 3;
 - (e) Nájemce, resp. osoby, které se s jeho pověřením, popř. vědomím, nacházejí v Předmětu nájmu, anebo ve Společných prostorách, přes písemné upozornění vydané Pronajímatelem hrubě porušují klid nebo pořádek v Budově nebo v jejím bezprostředním okolí;
 - (f) Nájemce, resp. osoby, které se s jeho pověřením, popř. vědomím, nacházejí v Nebytových prostorách, anebo ve Společných prostorách, přes písemné upozornění Pronajímatele porušují při výkonu činností v Nebytovém prostoru anebo ve Společných prostorách předpisy vydané na úseku bezpečnosti práce a technických zařízení nebo předpisy vydané na úseku protipožární ochrany, anebo i vnitřní předpisy provozu Budovy vydané vlastníky Budovy, popř. pouze Pronajímatelem, či správcem Budovy (byl-li ustanoven), s jejichž zněním byl Nájemce seznámen;
 - (g) Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele přenechal Nebytové prostory jako celek nebo jen jeho část do užívání třetí osobě;
 - (h) Nájemce provedl nebo dal podnět k provedení stavebních nebo jiných úprav Nebytového prostoru bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
 - (i) Nájemce provozuje bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele v Předmětu nájmu elektrické spotřebiče, jež bez důvodných pochybností zvyšují spotřebu elektrické energie nebo nad kapacitní možnosti stavu technické infrastruktury v Nebytových prostorách anebo v Budově.
- kdy Nájemce nezjedná nápravu ani po písemné výzvě ze strany Pronajímatele.
- 7.3. Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu jednostranně ukončit písemnou výpovědí se zkrácenou výpovědní dobou v trvání jednoho kalendářního měsíce, jež začíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla výpověď doručena Pronajímateli, a to v případě:

- (a) Nebytový prostor se stane bez zavinění Nájemce trvale nezpůsobilý k jakémukoli užívání anebo nezpůsobilý k užívání pro účely sjednané v čl. 3;
- (b) Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti stanovené zákonem či v této Smlouvě a přes písemné upozornění okamžitě nezjedná nápravu závadného stavu či odstranění jeho škodlivých následků.

7.4. Pro vyloučení pochybností se sjednává, že tuto Smlouvu je možné ukončit i písemnou dohodou Smluvních stran.

8. Závěrečná ustanovení

- 8.1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 5.8.2026.
- 8.2. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva bude uveřejněna podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v registru smluv, vyjma údajů, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje a obchodní tajemství. Zveřejnění Smlouvy v registru smluv zajistí Nájemce nejpozději do 14 dnů od data účinnosti této Smlouvy a doloží Pronajímateli potvrzení o zveřejnění.
- 8.3. Otázky blíže neupravené v této Smlouvě se řídí ustanoveními obecně závazných právních předpisů. V rozsahu práv a povinností výslovně neupravených touto Smlouvou platí, že v případě, že by byl vztah mezi Smluvními stranami založený touto Smlouvou za pacht, uplatní se na něj ustanovení právních předpisů o nájmu, a ne o pachtu.
- 8.4. Smluvní strany se dohodly na vyloučení aplikace obchodních zvyklostí dle § 545 NOZ a dále se dohodly, že vylučují aplikaci ustanovení § 1798 až § 1800, § 2208 odst. 2, § 2249 odst. 4, § 2305, § 2307 § 2315 NOZ.
- 8.5. Nájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností zejména ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 NOZ.
- 8.6. Smluvní strany se dohodly, že promlčecí lhůta činí 5 let.
- 8.7. Je-li některé ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné, zdánlivé nebo nevynutitelné, či stane-li se takovým v budoucnu, je či bude neplatné, neúčinné, zdánlivé nebo nevynutitelné pouze toto ustanovení a nedotýká se to platnosti, účinnosti, zdánlivosti a vynutitelnosti ostatních ustanovení této Smlouvy. Bez ohledu na shora uvedené se Smluvní strany zavazují jednat v dobré víře tak, aby vadné ustanovení bezodkladně nahradily bezvadným, které v nejvyšší možné míře bude odpovídat účelu a obsahu vadného ustanovení.
- 8.8. Žádné ustanovení této Smlouvy nelze vykládat tak, že předem vylučuje nebo omezuje povinnost k náhradě újmy způsobené člověku na jeho přirozených právech, anebo způsobené úmyslně nebo z hrubé nedbalosti, anebo že se jím Smluvní strana na takovou náhradu vzdává.
- 8.9. Není-li v některém ustanovení této Smlouvy výslovně uvedeno jinak, mohou být veškeré změny a doplnění obsahu této Smlouvy prováděny po vzájemné dohodě obou Smluvních stran formou písemných a číslovaných dodatků k této Smlouvě.
- 8.10. Tato Smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každé ze Smluvních stran po uzavření této Smlouvy náleží po jednom vyhotovení.
- 8.11. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 Předmět nájmu

- 8.12. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly a shledaly, že její obsah odpovídá přesně jejich pravé a svobodné vůli a zakládá právní následky, jejichž dosažení svým jednáním sledovaly, a že jim nejsou známy žádné okolnosti bránící uzavření této Smlouvy, proto ji níže, prosty omylu, níže stvrzují svým podpisem.

Nájemce:

V Praze dne 21/05/ 2026

za **Městská část Praha 4:**

Pronajímatel:

V Praze dne 21/05/ 2026

za **Budějovická investiční fond s
proměnným základním kapitálem, a.s.:**

JUDr. Jaroslav Strouhal, tajemník

David Polanecký
zmocněný zástupce

