



## **SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ**

### **Čl. I Smluvní strany**

**1) Městská část Praha 5**

se sídlem Praha 5, nám. 14. října 1381/4, PSČ 150 22  
zastoupena Ing. Pavlem Richterm, starostou  
IČO: 00063631  
DIČ: CZ00063631  
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.  
číslo účtu: [REDACTED]  
(dále jen jako „pronajímatel“)

a

**2) KyraStav Energy, s.r.o.**

se sídlem Praha 5 – Košíře, Klikatá 1238/90c, PSČ 15800  
zastoupena Irenou Merdovou, jednatelkou  
IČO: 24707112  
DIČ: CZ24707112  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka  
167656  
(dále jen jako „nájemce“)

(dále také společně jako „smluvní strany“)

uzavírají v souladu s ustanoveními § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník  
(dále jen „občanský zákoník“), na základě usnesení Rady městské části Prahy 5  
č. 52/1699/2017 ze dne 20.12.2017 tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání  
(dále jen „nájemní smlouva“ nebo „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 Statutu hlavního města Prahy k prostoru sloužícímu podnikání - kanceláři č. 109, v k. ú. Košíře, nacházející se v přízemí administrativní budovy bez č.p., stojící na pozemku parc. č. 1512/3 v k. ú. Košíře, na adrese Praha 5, Klikatá 1238/90c zapsaném na LV č. 954 pro obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
- 2) Kancelář č. 109, v k. ú. Košíře, je vymezena jako prostor sloužící podnikání o celkové výměře 15,60 m<sup>2</sup> (dále jen „předmět nájmu“).  
Předmět nájmu je blíže vymezen v Plánku, který tvoří Přílohu č. 1 této nájemní smlouvy.

### Čl. III Nájemní vztah a účel nájmu

- 1) Pronajímatel přenechává předmět nájmu blíže specifikovaný v čl. II této smlouvy do užívání a nájemce tento předmět nájmu do svého užívání přijímá.
- 2) Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za účelem provozování administrativní činnosti.
- 3) Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude využívat pouze za účelem uvedeným v odstavci 2 tohoto článku.

### Čl. IV Doba nájmu

- 1) Nájemní poměr se uzavírá na dobu neurčitou.
- 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 třiceti (30) dnů od podpisu této smlouvy. Nesplnění této povinnosti se považuje za 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 20.280,- Kč** (slovy: dvacet tisíc dvě stě osmdesát 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 zvyšovat nájemné o míru inflace, které bylo dosaženo v České republice v předcházejícím kalendářním roce. 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. VI Služby

- 1) Nájemce je povinen hradit pronajímateli veškeré pronajímatelem poskytované služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to službu vodné, stočné, odběr el. energie a svoz odpadu.
- 2) Ostatní služby si nájemce zajistí sám, svým jménem a na svůj náklad.
- 3) Nájemce bude při likvidaci odpadu postupovat v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění (dále jen „zákon o odpadech“) a souvisejícími předpisy. Všechny produkované odpady je nájemce povinen likvidovat ve smyslu výše uvedeného zákona o odpadech.

## Čl. VII

### Splatnost a způsob placení nájemného a ostatních služeb

- 1) Úhrada nájemného bude nájemcem prováděna čtvrtletně na základě pronajímatelem vystaveného daňového dokladu, a to převodem na bankovní účet pronajímatele, č. účtu [redacted] vedený u České spořitelny, a.s. Nájemné bude pronajímatelem fakturováno vždy k poslednímu dni druhého (2.) měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí se splatností třicet (30) dnů od vystavení daňového dokladu nájemci. Daňový doklad bude mít náležitosti účetního a daňového dokladu dle platných zákonů. V případě, že daňový doklad nebude obsahovat potřebné náležitosti, je nájemce oprávněn ho vrátit pronajímateli k doplnění. V takovém případě se ruší původní lhůta splatnosti a nová lhůta splatnosti začne plynout doručením opraveného daňového dokladu nájemci.
- 2) Nájemce bude hradit pronajímateli náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu v pravidelných čtvrtletních zálohách stanovených na částku ve výši 1 750,- Kč (slovy: jeden tisíc sedm set padesát korun českých), z toho činí 250,- Kč záloha na vodné a stočné a 1 500,- Kč záloha za odběr elektrické energie, které budou splatné spolu s nájemným vždy k poslednímu dni druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí převodem na bankovní účet pronajímatele, č. účtu [redacted], vedený u České spořitelny a.s. Částky za odvoz odpadu nebudou zálohovány a odpovídající část dle fakturace dodavatele bude pronajímatelem přeúčtována nájemci vždy v 1. čtvrtletí následujícího roku, resp. po obdržení fakturace dodavatele těchto služeb.
- 3) Celkové vyúčtování jednotlivých služeb spojených s užíváním předmětu nájmu bude splatné nejpozději do třiceti (30) dnů od doručení závěrečného vyúčtování od správní firmy ISCO spol. s r.o., IČO: 64946126, se sídlem Střešovická 906/66, Praha 6, po obdržení faktur od dodavatelů jednotlivých služeb, a to úhradou nájemce na bankovní účet pronajímatele uvedený v odst. 1. tohoto článku.
- 4) Nájemce je oprávněn nahlížet do příslušných dokumentů vztahujících se k těmto nákladům.
- 5) Pronajímatel je oprávněn na další kalendářní rok zálohy upravit dle očekávané roční spotřeby tak, aby závěrečné vyúčtování vykazovalo co nejmenší rozdíly. Skutečnost o úpravě záloh na příští období oznámí správní firma ISCO spol. s r.o. v zastoupení pronajímatele písemně nájemci.
- 6) Podkladem pro placení peněžitých závazků jsou příslušná ustanovení této smlouvy.
- 7) V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo služeb po dobu delší než pět (5) kalendářních dnů, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,025 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Smluvní strany si ujednávají, že prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo služeb po dobu delší než jeden (1) kalendářní měsíc, považují za zvlášť 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.
- 8) 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 se zavazuje poskytnout pronajímateli jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného v celkové výši **5.070,- Kč** (slovy: pět tisíc sedmdesát korun českých) na účet pronajímatele vedený u České spořitelny a.s., č. účtu: [REDACTED], variabilní symbol: **20180001**. Doklad o zaplacení jistoty bude předložen nejpozději při podpisu této smlouvy.
- 2) Jistotu dle odstavce 1 tohoto článku poskytne nájemce k zajištění všech jeho povinností, které jsou založeny touto smlouvou nebo jejími pozdějšími změnami nebo doplněními. Nájemce výslovně souhlasí s tím, aby pronajímatel jednostranně započítal své 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 deseti (10) dnů od písemné výzvy pronajímatele. Nesplnění této povinnosti se považuje za zvlášť 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 potvrdit nájemci 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 třiceti (30) 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.

## Čl. IX

### Základní práva a povinnosti nájemce

- 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, 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.
- 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, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
- 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 patnácti (15) 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 zvlášť hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě a pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu, když výpovědní doba v tomto případě je tříměsíční.

## **Čl. X**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

- 1) Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému plnění účelu nájmu.
- 2) Pronajímatel je povinen zajistit nájemci veškeré služby spojené dosud s užíváním předmětu nájmu.
- 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 plně 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**

### **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 a nemá žádné výhrady.

## **Čl. XII**

### **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 zvlášť hrubé porušení povinností sjednaných v této smlouvě a je důvodem k výpovědi této smlouvy s tříměsíční výpovědní dobou.

### **Čl. XIII**

#### **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 v platném znění;
  - c) výpovědí pronajímatele z důvodů uvedených v této smlouvě; výpovědní doba počne běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně;
  - d) odstoupení od této smlouvy z důvodů uvedených v této smlouvě.
- 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 třiceti (30) dnů od vzniku změny druhou smluvní stranu.
- 3) Písemnost se považuje za doručenu pátým (5.) dnem po jejím prokazatelném odeslání protistraně na adresu, na které je dle ujednání nájemní 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.

### **Čl. XIV**

#### **Ostatní ustanovení**

- 1) Záměr pronájmu výše specifikovaného předmětu nájmu byl v souladu s ustanovením § 36 odst. 1 zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, zveřejněn na úřední desce městské části Praha 5 od **22. 11. 2017** do **11. 12. 2017**
- 2) V případě prodloužení nájemce s úhradou nájemného nebo služeb podle této smlouvy po dobu delší než třicet (30) pracovních dnů, nájemce v souladu s ustanovením § 5 odst. 2 a 5 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších změn a doplnění, výslovně souhlasí se zveřejněním svého jména, příjmení, obchodního jména, IČO, adresy předmětu nájmu a výše dluhu ke dni zveřejnění, v periodiku vydávaného městskou částí Praha 5 a na úřední desce městské části Praha 5. Tyto údaje je pronajímatel oprávněn zveřejnit, popř. opakovaně zveřejňovat, po celou dobu prodloužení nájemce s úhradou nájmu a služeb dle této smlouvy.

### **Čl. XV**

#### **Povinná ustanovení**

- 1) Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla zveřejněna v registru smluv za podmínek zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, do třiceti (30) dnů ode dne podpisu smlouvy poslední smluvní stranou, nejpozději do tří (3) měsíců ode dne podpisu smlouvy. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním svých osobních údajů ve smlouvě, která bude zveřejněna v registru smluv

podle věty první. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti obsažené ve smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění 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 RMČ Praha 5 č. 52/1699/2017 ze dne 20.12.2017

## **Čl. XVI Závěrečná ustanovení**

- 1) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran, nejdříve však dnem podpisu rozhodčí smlouvy dle zákona č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a výkonu rozhodčích nálezů, ve znění pozdějších předpisů, jejímž prostřednictvím se smluvní strany zavážou řešit majetkové spory vzniklé z této nájemní smlouvy, a účinnosti dnem zveřejnění této nájemní smlouvy v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění.
- 2) Osoba jednající za nájemce - právnickou osobu, Irena Merdová, dat. nar. 6. 4. 1970, bydlíštěm Střešovická 906/66, Praha 6, prohlašuje a svým podpisem stvrzuje, že se stává ručitelem všech dluhů nájemce vzniklých z této nájemní smlouvy. Ručitel za dluhy ručí celým svým majetkem.
- 3) Pronajímatel v souladu s §7a odst. 3 písm. b) zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, předá oproti podpisu této smlouvy smluvními stranami nájemci ověřenou kopii průkazu energetické náročnosti budovy zpracovaného Ing. Petrem Suchánkem, Ph.D., ze dne 18. 7. 2016.
- 4) Vzájemná práva a povinnosti neupravené v této smlouvě se řídí platnými právními předpisy.
- 5) Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.
- 6) Tato smlouva byla sepsána v pěti (6) vyhotoveních, z nichž po jednom (1) vyhotovení obdrží nájemce a správní firma a po třech (4) vyhotoveních obdrží pronajímatel.
- 7) V případě neplatnosti nebo neúčinnosti některého ustanovení této smlouvy nebudou dotčena ostatní ustanovení této smlouvy.
- 8) Nedílnou součástí této smlouvy tvoří přílohy:  
Příloha č. 1 – Plánek prostoru sloužícího podnikání
- 9) Smluvní strany prohlašují, že smlouvu sepsaly na základě pravdivých údajů, jejich pravé a svobodné vůle, 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 .

.....  
Městská část  
Ing. Pavel Ri  
pronajím