

## Zpráva o poruše v TS 8429

**Umístění zařízení:** ul. Vinohradská 3218/169, Praha 10, 2.PP

### **Prohlídka zařízení:**

Dne 2. prosince 2024 jsem byl přivolán k závadě v odběratelském rozváděči 22 kV umístěného ve vestavěné transformovně TS 8429.

V poli č.4 (kabelový přívod) a polích č.6 a č.7 (transformátorové vývody T1 a T2) nebyly nalezeny žádné stopy po sršení, jiskření či přeskokách.

V poli č.5 nalezeny stopy po sršení, viz níže.

Parametry rozváděče 22 kV: výrobce HOLEC Holland NV; typ Innovac SVS;  
v.č. polí: 15027, 15028, 15029, 15030; rok výroby 1999

Parametry transformátorů proudu: převod 40//5A; výkon jádra 15VA, tř. přesnosti 0,5

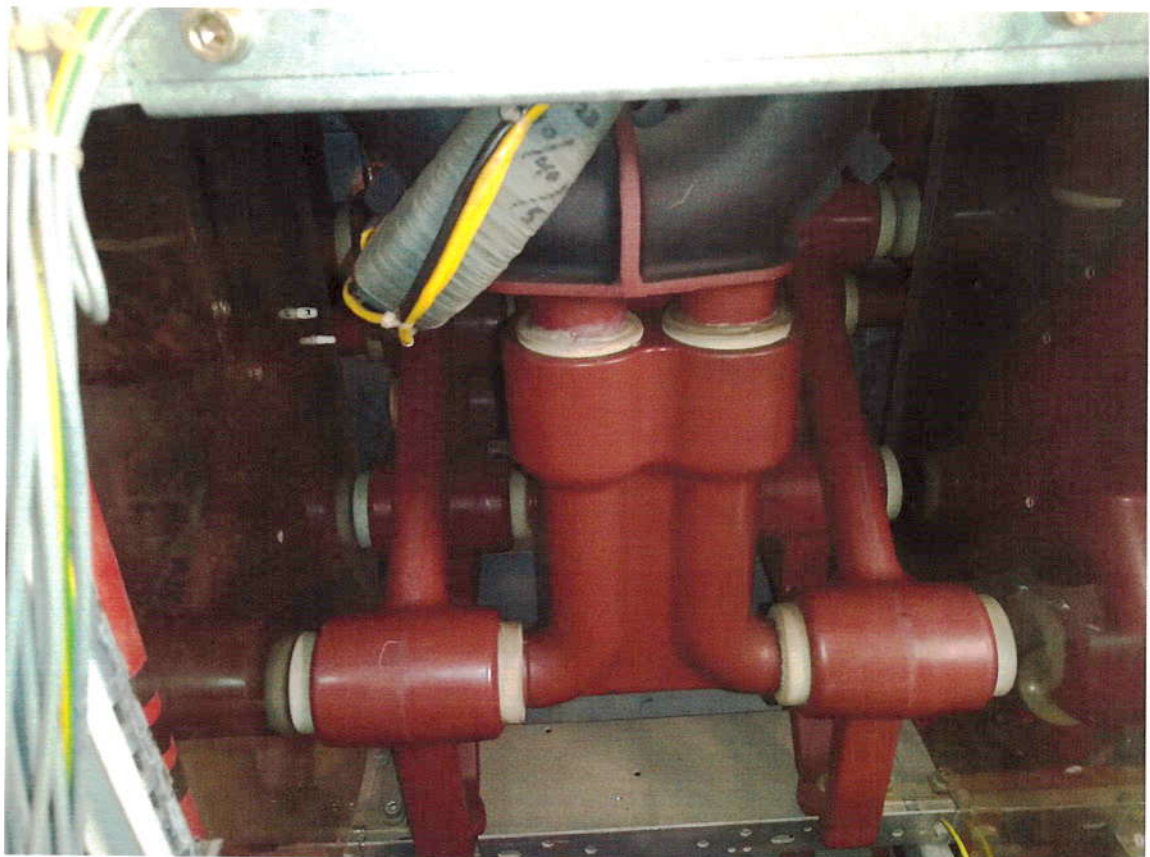
### **Zjištěné závady neodstraněné:**

V poli č.5 (obchodní měření) byly nalezeny stopy po sršení mezi primárními toroidy transformátorů proudu potaženými polovodivou vrstvou a levým kotvícím svorníkem, který současně plní funkci pospojení vnější polovodivé vrstvy toroidů na konstrukční část rozváděče pospojenou s obvodovým ochranným vodičem transformovny.

### **Závěr:**

Odběratelská část transformovny TS 8429 zůstává odstavena z provozu, byl vydán dlouhodobý příkaz „B“.

Byl kontaktován technický specialista výrobce rozváděče, p. Marinč ze společnosti Eaton Elektrotechnika s.r.o., který přislíbil prohlídku zařízení dne 6.12.2024 po svém návratu do ČR.



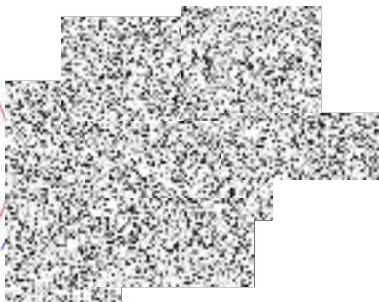



Datum vypracování: 03.12.2024      Počet stran: 4

Vypracoval: Miloš Svatoš, 

Číslo osvědčení: 3077/24/R-EZ-E1A

Razítko a podpis:



Od: Halfar Jakub Halfar@carpetfacility.cz  
Předmět: Výpadek proudu v budově radnice Prahy 10  
Datum: 4. 12. 2024 8:30:01  
Komu: Hatalová Jana (ÚMČ Praha 10) Jana.Hatalova@praha10.cz,  
Götzová Karolina (ÚMČ Praha 10)  
Karolina.Gotzova@praha10.cz, Tropp Ján (ÚMČ Praha 10)  
Jan.Tropp@praha10.cz  
Kopie: 

---

Vážení nájemci,

S politováním Vám musím oznámit, že se nám ani v noci nepodařilo obnovit dodávku elektrického proudu do budovy radnice Prahy 10. Jedná se o závadu na jednom ze zřízení trafostanice. Vzhledem k tomu, že se jedná o vysoké napětí, musel být z bezpečnostních důvodů odpojen hlavní přívod elektrického proudu.

V současné době je elektřina zajištěna prostřednictvím náhradního zdroje – dieselagregátu. Co však nedokážeme je zprovoznit dodávku tepla (termostaty v kancelářích ani VZT jednotky nejsou napojeny na diesel agregát) a tak se bude budova postupně ochlazovat. Na nápravě intenzivně pracujeme, ale vzhledem ke specifčnosti porouchaného zařízení zatím nedokážeme určit kdy budou dostupné náhradní díly a dojde k opravě.

Za vzniklou situaci se velice omlouváme a o situaci vás budeme průběžně informovat.

Děkuji a přeji hezký den,

**Jakub Halfar B.A.**  
ředitel



**CARPET FACILITY s.r.o.**  
Vinohradská 3217/167  
100 00 Praha 10 – Strašnice

<https://www.vinice-prague.cz/vinice2/>

  
E: [halfar@carpetfacility.cz](mailto:halfar@carpetfacility.cz)

*Obsah tohoto e-mailu nepředstavuje návrh na uzavření a/nebo změnu či zrušení smlouvy ani závazné přijetí takového návrhu a slouží ke komunikačním účelům a nezakládá jakékoli závazky nebo povinnosti společnosti. Tato zpráva a její přílohy jsou důvěrné a náleží pouze oprávněnému adresátovi. Pokud obdržíte tuto zprávu omylem, prosíme o její vymazání nebo přeposlání oprávněnému adresátovi. Pokud příjemce této zprávy není jejím oprávněným adresátem, není oprávněn na tuto zprávu nijak*

*reagovat ani s ní jinak nakládat.*

Od: Václav Kuthan kuthan@gesgroup.cz  
Předmět: RE: Výpadek proudu v budově radnice Prahy 10  
Datum: 19. 12. 2024 14:38:02  
Komu: Hatalová Jana (ÚMČ Praha 10) Jana.Hatalova@praha10.cz,  
Kopie: [redacted] Götzová Karolina (ÚMČ Praha 10) Karolina.Gotzova@praha10.cz

---

Vážená paní doktoro,

níže Vám v návaznosti na Váš požadavek zasílám stručnou zprávu o poruše v TS 8429.

Dne 3.12.2024 okolo 9. hod zaznamenal technik údržby při standardní denní obchůzce technologií zvuky „sršení“ ze dveří trafostanice - vysokého napětí TS 8429 v objektu Vinice II.

Okamžitě byla informováno PRE, které jediné může do trafostanice vstoupit, prostřednictvím poruchové havarijní linky.

Byl povolán dodavatel – pro revize a servis trafostanice TRAFOPOL, s.r.o., pan Miloš Svatoš v co nejkratším dojezdovém čase.

Cca během ½ hodiny dorazila havarijní služba PRE, vstoupila do prostor trafostanice a potvrdili sršení v prostoru pole č. 5 – obchodní měření. Pro bližší průzkum bylo nutné vypnout hlavní přívod elektrického proudu na vysokém napětí.

Byly odlehčeny okruhy na trafu 1 a trafu 2 a následně nastartoval DA a byla zajištěna dodávka elektrické energie pro klíčové prvky fungování budovy.

Prvotní průzkum techniků PRE potvrdil sršení v poli č. 5 a sdělili, že za žádných okolností není možné obnovit dodávku elektřiny, dokud nedojde k opravě.

Ze zprávy technika – TRAFOPOL:

**„v poli č. 5 (obchodní měření) byly nalezeny stopy po sršení mezi primárními toroidy transformátorů proudu potaženými polovodivou vrstvou a levým kotvícím svorníkem, který současně plní funkci pospojení vnější polovodivé vrstvy toroidů na konstrukční část rozvaděče pospojenou s obvodovým ochranným vodičem transformovny“**

Prostřednictvím Trafopolu jsme kontaktovali specialistu na tento typ rozvaděče (pouze 1 firma v ČR a 2 technici z nichž jeden je nemocný a druhý na Slovensku) který detailně prozkoumá rozvaděč a stanoví příčinu závady.

Z důvodu opravdu vysokého zájmu (kritická infrastruktura a to, že se jedná o pracoviště ÚMČ) se nám podařilo prostřednictvím našich zahraničních kontaktů s renomovanou společností, která zajišťuje i kritické opravy infrastruktury PRE zajistit náhradní díl, který za standardních okolností dle vyjádření Trafopol v republice nebyl a výše zmíněná společnost nám tento díl zajistila, včetně co nejdřívější akutní montáže, odsouhlasení PRE a zajištění příslušných revizí.

Věřte, že jsme vyvinuli nadstandardní úsilí k vyřešení celé věci.

Trafostanice je standardně nepřístupná i pro techniky budovy a přístup do ní mají povolen pouze osoby s oprávněním na 1000 V, za pomoci PRE.

Závadě se v zásadě nedalo předejít. Společnost CARPET INVEST s.r.o. jakožto vlastník se rozhodla v rámci jistoty ÚMČ Praha 10 pro nákladnější, ale jistější výměnu celého rozvaděče, před opravou vadných součástí, což by jinak znamenalo delší dobu opravy. Takové zařízení dle našich informací je obvykle v provozu s životností 30-40 let.

S pozdravem

**Mgr. Václav Kuthan**

Výkonný ředitel

**GES REAL, a.s.**

Budova Palladium

Na Poříčí 1079/3a

110 00 Praha 1



E-mail: [kuthan@gesgroup.cz](mailto:kuthan@gesgroup.cz)

Web: <http://www.gesreal.cz/>

Obsah tohoto e-mailu nepředstavuje návrh na uzavření a/nebo změnu či zrušení smlouvy ani závazně přijetí takového návrhu a slouží ke komunikačním účelům a nezakládá jakékoli závazky nebo povinnosti společnosti. Tato zpráva a její přílohy jsou důvěrné a náleží pouze oprávněnému adresátovi. Pokud obdržíte tuto zprávu omylem, prosíme o její vymazání nebo přeposlání oprávněnému adresátovi. Pokud příjemce této zprávy není jejím oprávněným adresátem, není oprávněn na tuto zprávu nijak reagovat ani s ní jinak nakládat.

---

**From:** Hatalová Jana (ÚMČ Praha 10) <Jana.Hatalova@praha10.cz>

**Sent:** Tuesday, December 17, 2024 1:33 PM

**To:** Halfar Jakub <Halfar@carpetfacility.cz>

**Cc:** 

Götzová Karolina (UMC Praha 10) <Karolina.Gotzova@praha10.cz>

**Subject:** Výpadek proudu v budově radnice Prahy 10

Vážený pane řediteli,



vzhledem ke vzniklé situaci, kdy MČ Praha 10, coby nájemce, mohla z důvodu výpadku proudu v budově Úřadu městské části Praha 10 pronajaté prostory/předmět nájmu užívat jen velmi omezeně, a to pouze pro nezbytně nutné úkony (ochrana našich serverů, odeslání výplat, výdej expres objednaných dokladů apod.), přičemž pro občany musel být úřad zcela uzavřen od 4.12. do 6.12. 2024, žádáme Vás o přesný popis závady/poruchy, ke které došlo a čím byla tato způsobena.

S pozdravem a přáním pěkného dne



**JUDr. Jana Hatalová, MBA**

tajemnice ÚMČ Praha 10

Tel.: +420 267 093 453

e-mail: [jana.hatalova@praha10.cz](mailto:jana.hatalova@praha10.cz)

[www.praha10.cz](http://www.praha10.cz)

Úřad městské části Praha 10

Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10

---

**From:** Halfar Jakub <[Halfar@carpetfacility.cz](mailto:Halfar@carpetfacility.cz)>

**Sent:** Wednesday, December 4, 2024 8:30 AM

**To:** Hatalová Jana (ÚMČ Praha 10) <[Jana.Hatalova@praha10.cz](mailto:Jana.Hatalova@praha10.cz)>; Götzová Karolina (ÚMČ Praha 10) <[Karolina.Gotzova@praha10.cz](mailto:Karolina.Gotzova@praha10.cz)>; Tropp Ján (ÚMČ Praha 10) <[Jan.Tropp@praha10.cz](mailto:Jan.Tropp@praha10.cz)>

**Subject:** Výpadek proudu v budově radnice Prahy 10

Vážení nájemci,

S politováním Vám musím oznámit, že se nám ani v noci nepodařilo obnovit dodávku elektrického proudu do budovy radnice Prahy 10. Jedná se o závadu na jednom ze zřízení trafostanice. Vzhledem k tomu, že se jedná o vysoké napětí, musel být z bezpečnostních důvodů odpojen hlavní přívod elektrického proudu.

V současné době je elektřina zajištěna prostřednictvím náhradního zdroje – dieselagregátu. Co však nedokážeme je zprovoznit dodávku tepla (termostaty v kancelářích ani VZT jednotky

nejsou napojeny na diesel agregát) a tak se bude budova postupně ochlazovat. Na opravě intenzivně pracujeme, ale vzhledem ke specifčnosti porouchaného zařízení zatím nedokážeme určit kdy budou dostupné náhradní díly a dojde k opravě.

Za vzniklou situaci se velice omlouváme a o situaci vás budeme průběžně informovat.

Děkuji a přeji hezký den,

**Jakub Halfar B.A.**  
ředitel



**CARPET FACILITY s.r.o.**  
**Vinohradská 3217/167**  
**100 00 Praha 10 – Strašnice**

<https://www.vinice-prague.cz/vinice2/>



**E: [halfar@carpetfacility.cz](mailto:halfar@carpetfacility.cz)**

*Obsah tohoto e-mailu nepředstavuje návrh na uzavření a/nebo změnu či zrušení smlouvy ani závazné přijetí takového návrhu a slouží ke komunikačním účelům a nezakládá jakékoli závazky nebo povinnosti společnosti. Tato zpráva a její přílohy jsou důvěrné a náleží pouze oprávněnému adresátovi. Pokud obdržíte tuto zprávu omylem, prosíme o její vymazání nebo přeposlání oprávněnému adresátovi. Pokud příjemce této zprávy není jejím oprávněným adresátem, není oprávněn na tuto zprávu nijak reagovat ani s ní jinak nakládat.*



Od: Randýsková Radka (ÚMČ Praha 10)

Radka.Randyskova@praha10.cz

Předmět: Závada na el. rozvodu

Datum: 3. 12. 2024 13:03:36

Komu: \_Celý úřad (ÚMČ Praha 10) urad@praha10.cz

---

Vážené kolegyně, vážení kolegové,

vzhledem k závadě na el. rozvodu dojde k odstávce přívodu el. napájení během 10 minut. Prosíme předejte informace všem svým podřízeným. Je nutné ihned uložit rozdělanou práci a vypnout PC. Závada by měla být odstraněna do zítřejších ranních hodin (před začátkem otevírací doby).

S pozdravem



**Radka Randýsková**

Kancelář tajemníka  
Asistentka tajemnice

Tel.: +420 267 093 439

e-mail: [radka.randyskova@praha10.cz](mailto:radka.randyskova@praha10.cz)

[www.praha10.cz](http://www.praha10.cz)

Úřad městské části Praha 10

Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10



## SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR

uzavřená ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, mezi:

Nájemce: Městská část Praha 10  
se sídlem: Vršovická 68/1429, 101 38 Praha 10  
zastoupený: Ing. arch. Martinem Valovičem, starostou  
IČO: 000 63 941  
DIČ: CZ000 63 941  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.  
č. účtu: 27-2000733369/0800  
(dále jen „**Nájemce**“)

Pronajímatel: CARPET INVEST s.r.o.  
se sídlem: Na poříčí 1079/3a, Praha 1 – Nové Město, PSČ: 110 00  
zastoupený: Ivanou Hejčmanovou, jednatelkou  
IČO: 01760068  
DIČ: CZ01760068  
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.  
č. účtu: 115-9619430267

(dále jen „**Pronajímatel**“)

(společně jen jako „**Smluvní strany**“ nebo „**strany**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu (dále jen „**Nájemní smlouva**“ nebo „**smlouva**“) takto:

### I.

#### Úvodní ustanovení

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pronajmout níže uvedené prostory, nacházející se v budově č.p. 3218, která je součástí pozemku parc. č. 1292/34 (dále jako „**Budova**“), a související pozemky parc. č. 1292/27, parc. č. 1292/52, parc. č. 1292/53 a parc. č. 1292/35, jehož součástí je stavba č.p. 3217, v rozsahu nezbytném pro užívání Prostor a Parkovacích stání (jak jsou tyto definovány níže) a zejména pro účely přístupu do Budovy,

to vše v katastrálním území Strašnice, obec Praha, zapsáno Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, na LV č. 10711 (společně dále jen „**Nemovitosti**“, přičemž výpis z katastru nemovitostí tvoří přílohu č. 2 Nájemní smlouvy), a to nebytové prostory o celkové výměře 12.536,54 m<sup>2</sup>, přičemž pronajímané prostory jsou blíže popsány v Příloze č. 4 – Specifikace Předmětu nájmu (dále jen „**Prostory**“), které jsou znázorněny barevně a specifikovány na plánu (dále jen „**Plánek Předmětu nájmu**“) tvořícím přílohu č. 3 Nájemní smlouvy. Pronajímatel prohlašuje, že součástí Prostor jsou prostory o výměře 270,01 m<sup>2</sup> (dále jako „**Prostory školky**“), které jsou ke dni uzavření této smlouvy pronajaty a budou připraveny k převzetí do užívání Nájemcem po skončení stávajícího pronájmu, tedy od 1. července 2023.

Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pronajmout celkem 71 (sedmdesát jedna) parkovacích stání pro osobní automobily (vč. 2 (dvou) stání pro dodávkové vozy do světlé výšky 2,10 m na podzemních parkovacích stáních, na venkovních stáních bez omezení výšky), 3 (tři) parkovací stání pro motocykly a je schopen umožnit umístění 3 (tři) stání pro elektrokola, z toho 39 (třicet devět) parkovacích stání pro automobily a 3 (tři) parkovací stání pro motocykly jsou uvnitř Budovy v 3. PP, 30 (třicet) parkovacích stání pro automobily je venkovních parkovacích stání nacházejících se na pozemku parc. č. 1292/53, k.ú. Strašnice, obec Praha a 2 (dvě) parkovací stání pro automobily se nacházejí v 3. PP v budově č.p. 3217 tvořící součást pozemku parc. č. 1292/35, k.ú. Strašnice, obec Praha, přičemž parkovací stání jsou blíže specifikována v příloze č. 4 – Specifikace Předmětu nájmu (dále jen „**Parkovací stání**“).



- 1.2. Nájemce prohlašuje, že je jeho záměrem užívat Prostory a Parkovací stání a je připraven vstoupit do postavení Nájemce dle této Nájemní smlouvy a převzít a řádně plnit závazky a práva stanovená touto Nájemní smlouvou.
- 1.3. Tato Nájemní smlouva je uzavírána v návaznosti na nejvýhodnější nabídku podanou Pronajímatelem na základě výzvy uveřejněné Nájemcem na jeho profilu zadavatele, jejímž cílem bylo nalézt postupem mimo režim zákona č. 134/2016 Sb. o zadávání veřejných zakázek (dále jen „ZZVZ“) v souladu se zákonnou výjimkou dle § 29 písm. h) ZZVZ zadavatele náhradní prostory pro výkon činností Úřadu městské části Praha 10.

## II.

### Předmět Nájemní smlouvy

Pronajímatel tímto přenechává Nájemci Prostory a Parkovací stání k dočasnému užívání (dále jen „**Předmět nájmu**“) a Nájemce je k dočasnému užívání přijímá a zavazuje se platit za to Pronajímateli Nájemné a Související platby (jak jsou tyto pojmy definovány níže), to vše za podmínek stanovených v Nájemní smlouvě. Pronajímatel se zavazuje, že Předmět nájmu bude po celou dobu nájmu splňovat parametry a podmínky uvedené v příloze č. 4 k této Nájemní smlouvě – Specifikace Předmětu nájmu.

## III.

### Účel nájmu

- 3.1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v souladu s jeho stavebním určením pro výkon své činnosti jako kanceláře, vč. skladů, a pracoviště úřadu městské části Praha 10 (dále jen „**Účel nájmu**“). Účelem nájmu v případě Parkovacích stání se rozumí parkování osobních vozidel, motocyklů a elektrokol (v případě vybraných Parkovacích stání pak také parkování dodávek splňujících výškové limity).
- 3.2. Bude-li pro Nájemce nezbytné povolení místních orgánů nebo jakýchkoliv jiných orgánů či osob k užívání Předmětu nájmu způsobem sjednaným v Nájemní smlouvě, pak si tato povolení Nájemce opatří sám a ponese veškeré s tím spojené náklady. Nájemce je povinen zpřístupnit Pronajímateli na jeho žádost kopii každého takového rozhodnutí.
- 3.3. Nájemce není oprávněn užívat Předmětu nájmu za jiným účelem, než jakým je Účel nájmu bez písemného souhlasu Pronajímatele.

## IV.

### Doba trvání nájmu a předání Předmětu nájmu

- 4.1. Nájem je sjednáván na dobu určitou, a to na dobu 4 let ode dne Počátku nájmu, jak je definován níže (dále jen „**Doba nájmu**“). V případě Prostor školky se nájem sjednává na dobu určitou od Počátku nájmu prostor školky do uplynutí Doby nájmu.
- 4.2. Nájemce má právo opce na prodloužení Doby nájmu o dalších 6 měsíců, a to i opakovaně s omezením dle čl. 4.3 níže. Opce je třeba uplatnit nejpozději do 3 měsíců před uplynutím Doby nájmu. Pokud se tak nestane, právo opce zaniká. Právo opce je řádně uplatněno, je-li písemné oznámení Nájemce o uplatnění práva opce dle Nájemní smlouvy doručeno Pronajímateli nejpozději poslední den stanovené lhůty.
- 4.3. Vždy když bude opce uplatněna, vzniká Nájemci další právo opce na prodloužení Doby nájmu o dalších šest měsíců (dále jen „**Opakované právo opce**“), které je potřeba uplatnit do 3 měsíců před uplynutím prodloužené Doby nájmu. Nájemce je oprávněn uplatnit právo opce maximálně 6x za sebou, tj. Doba nájmu může být uplatněním práva opce Nájemce prodloužena maximálně o 3 roky, nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak.

- 4.4. V zájmu vyloučení všech pochybností si v této souvislosti strany sjednávají, že právo Nájemce na prodloužení Doby nájmu zanikne v případě, že v době, po jeho včasném a řádném uplatnění, tato smlouva, podle podmínek ustanovení této smlouvy, zanikne.
- 4.5. Pronajímatel Předmět nájmu přenechává Nájemci včetně veškerého příslušenství a vybavení, které se k podpisu této smlouvy nachází v Předmětu nájmu a které je poskytováno ve stavu, v jakém je ke dni podpisu této smlouvy (dále jen „**Příslušenství**“). Pro vyloučení pochybností, Příslušenství přenechává Pronajímatel Nájemci do užívání bezplatně. Nájemci je znám stav Příslušenství, především skutečnost, že jde o příslušenství použité, které doposud sloužilo k užívání v rámci Předmětu nájmu. Pronajímatel neprovádí opravy a údržbu Příslušenství. Veškeré případné náklady spojené s údržbou a opravami Příslušenství nese Nájemce. Nájemce nemá nárok na slevu z Nájemného či jiných pravidelných plateb dle Nájemní smlouvy v případě, že dojde k poškození, ztrátě či zničení kterékoli části Příslušenství, ledaže by se tak stalo prokazatelným zaviněním Pronajímatele. Pronajímatel není povinen nahrazovat a obnovovat Příslušenství, dojde-li k jeho zničení, ledaže by se tak stalo prokazatelným zaviněním Pronajímatele. Příslušenství není pojištěno Pronajímatelem.
- 4.6. K předání Předmětu nájmu dochází podpisem protokolu o předání a převzetí Předmětu nájmu (dále jen „**Protokol**“). Nájemce je povinen převzít od Pronajímatele Předmět nájmu (s výjimkou Prostor školky) do 90 kalendářních dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy (dále jen „**Počátek nájmu**“). Prostory školky je Nájemce povinen převzít do nájmu nejpozději k 1. září 2023 (dále jako „**Počátek nájmu prostor školky**“). Pro vyloučení všech pochybností Smluvní strany ujednávají, že Počátkem nájmu je den, kdy Nájemce Předmět nájmu (vyjma Prostor školky) protokolárně převzal nebo den, kdy Nájemci marně uplynula lhůta k převzetí Předmětu nájmu (vyjma Prostor školky), a to podle toho, která skutečnost nastane první. Počátkem nájmu prostor školky je den, kdy Nájemce Prostory školky skutečně převzal nebo den, kdy Nájemci marně uplynula lhůta k převzetí Prostor školky, a to podle toho, která skutečnost nastane první. Nájemce prohlašuje, že byl s právním a faktickým stavem Předmětu nájmu plně seznámen, řádně si Předmět nájmu prohlédl a shledal jej vhodným a způsobilým pro užívání ke sjednanému Účelu nájmu.
- 4.7. Protokol bude obsahovat alespoň tyto náležitosti:
- Identifikaci Nájemce;
  - Prohlášení Pronajímatele, že Předmět nájmu předává Nájemci;
  - Prohlášení Nájemce, že Předmět nájmu přebírá;
  - Soupis vad Předmětu nájmu, které zjistil Nájemce při prohlídce Předmětu nájmu;
  - Soupis Příslušenství;
  - Datum předání Předmětu nájmu.
- 4.8. Nájemce je oprávněn provést před Počátkem nájmu s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele stavební či jiné úpravy Prostor, přičemž Pronajímatel se zavazuje, že udělení souhlasu bezdůvodně neodmítne. Za tímto účelem zpřístupní Pronajímatel Nájemci a jím určeným osobám (dodavatelům Nájemce) Prostory (vyjma Prostor školky), a to do 3 pracovních dnů ode dne uzavření této Nájemní smlouvy, a Prostory školky k 1. červenci 2023. Pronajímatel poskytne Nájemci veškerou součinnost k provedení úprav Prostor.
- Smluvní strany se dohodly, že hodnotu stavebních či jiných úprav provedených Nájemcem se souhlasem Pronajímatele a na náklady Nájemce (technické zhodnocení) bude v souladu s § 28 zák. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, odepisovat Nájemce a Pronajímatel o tuto hodnotu nezvýší vstupní hodnotu vlastního hmotného majetku.



## V.

### Nájemné

5.1. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli nájemné od Počátku nájmu (a v případě Prostor školky od Počátku nájmu prostor školky)

a. ve výši **222,92 Kč bez DPH** za 1 m<sup>2</sup> Prostor měsíčně,

Celková výše měsíční platby Nájemce za nájemné za Prostory bude odpovídat počtu pronajatých m<sup>2</sup> Prostor vynásobené výší nájemného za 1 m<sup>2</sup> dle písm. a. **Celková výše platby Nájemce za nájemné za Prostory je však limitována částkou odpovídající pronájmu 12.536,54 m<sup>2</sup>. Počet m<sup>2</sup> nad hranici 12.536,54 (tzn. 12.536,55 m<sup>2</sup> a více) proto nebude započítáván do výpočtu měsíčního nájemného za Prostory.**

b. ve výši **1.777,- Kč bez DPH** za 1 parkovací stání měsíčně,

Celková výše měsíční platby Nájemce za nájemné za Parkovací stání bude odpovídat počtu pronajatých stání vynásobené výší nájemného za 1 parkovací stání dle písm. b. **Celková výše platby Nájemce za nájemné za Parkovací stání je však limitována částkou odpovídající pronájmu 71 Parkovacích stání. Výpočet platby Nájemce za měsíční nájemné za parkovací stání nad 71 (tzn. 72. parkovací stání a další) bude stanoven dle Přílohy č. 5 (Kalkulace Nájemného a Souvisejících plateb).**

(společně také jako „Nájemné“),

s tím, že toto Nájemné bude podléhat indexaci podle ustanovení 5.5. této smlouvy od roku 2024. Nájemce je tedy povinen hradit Pronajímateli od Počátku nájmu (a v případě Prostor školky od Počátku nájmu prostor školky) Nájemné

- za užívání Prostor (vyjma Prostor školky) ve výši 2.734.455,- Kč bez DPH měsíčně,
- za užívání Prostor školky ve výši 60.191,- Kč bez DPH měsíčně,
- za užívání Parkovacích stání ve výši 126.171,- Kč bez DPH měsíčně,

tedy Nájemné v celkové výši **2.920.816,- Kč bez DPH** za měsíc, přičemž podrobnější specifikace skladby Nájemného a jeho kalkulace je obsažena v Příloze č. 5;

5.2. Nájemce bere na vědomí, že ke sjednanému Nájemnému a Souvisejícím platbám podle čl. V. a VI. Nájemní smlouvy bude účtována sazba DPH v zákonné výši.

5.3. Nájemné je splatné do 5. dne měsíce, za který se Nájemné platí. Pokud není Nájemné zaplaceno ve výše uvedené lhůtě splatnosti, je Nájemce povinen hradit úroky z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení s její úhradou. Nájemné bude placeno převodem na bankovní účet Pronajímatele uvedený v hlavičce Nájemní smlouvy. Za datum zaplacení bude považován den, kdy částka Nájemného bude připsána k účtu Pronajímatele.

5.4. Strany se dohodly, že počínaje rokem 2024 může být Nájemné Pronajímatelem každoročně valorizováno v závislosti na míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (tj. procentní změna průměrné cenové hladiny za posledních 12 měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců), vyhlášené Českým statistickým úřadem. Jestliže by výše uvedený index nebyl v budoucnu dále zveřejňován, je rozhodující index nahrazující výše uvedený index. Jestliže nebude zveřejňován ani tento náhradní index, pak platí jako základ podobná hodnota vypočítaná podle stejných zásad.

5.5. Dojde-li ke zvýšení Nájemného, Pronajímatel vypočte novou částku Nájemného a oznámí ji Nájemci nejpozději do 30. dubna kalendářního roku (dále jen „Oznámení o indexaci“) a současně mu za období od ledna daného kalendářního roku doúčtuje rozdíl mezi původní výší a nově stanovenou výší Nájemného. Nájemce se zavazuje doplatit Pronajímateli zvýšené Nájemné od 1. ledna roku, v němž mu bylo doručeno Oznámení o indexaci, a to společně s prvním následujícím, řádně splatným Nájemným. Za Oznámení o indexaci se považuje i faktura na Nájemné v nové výši doručená Nájemci.



- 5.6. Nestanoví-li tato smlouva nebo pravomocné rozhodnutí soudu jinak, není Nájemce oprávněn jednostranně započíst svoji pohledávku proti Pronajímateli a k takovému započtení pohledávek je nutná písemná dohoda Smluvních stran. Nájemce pak souhlasí, že Pronajímatel je oprávněn započíst své splatné pohledávky vůči Nájemci (tj. své pohledávky splatné proti splatným pohledávkám Nájemce za Pronajímatelem) prostřednictvím jednostranného právního jednání učiněného vůči Nájemci.

## VI.

### Plnění související s nájmem

- 6.1. Nájemce se zavazuje od prvního dne po uplynutí 30 (třiceti) dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy (a v případě Prostor školky od Počátku nájmu prostor školky) hradit Pronajímateli platby za plnění poskytovaná spolu s pronájmem Předmětu nájmu, která jsou blíže specifikována v Příloze č. 5 této smlouvy (dále jako „**Související platby**“). Příloha č. 5 obsahuje podrobnější kalkulaci Souvisejících plateb. Nájemce se zavazuje hradit měsíční zálohu na Související platby, a to v případě Prostor školky částku ve výši 23.421,- Kč (bez DPH) měsíčně, v případě Prostor (vyjma Prostor školky) částku ve výši 970.707,- Kč (bez DPH) měsíčně a v případě Parkovacích stání částku 18.460,- Kč (bez DPH) měsíčně, tedy celkem částku ve výši 1.012.588,- Kč měsíčně (bez DPH) (dále jen „**Záloha**“). Záloha je splatná do 5. dne každého měsíce, ve kterém bude, byť i jen částečně, poskytován Předmět nájmu. Pokud není Záloha zaplacená ve výše uvedené lhůtě splatnosti, je Nájemce povinen hradit Pronajímateli úroky z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení s její úhradou. Záloha bude placena převodem na bankovní účet Pronajímatele, uvedený v hlavičce této smlouvy nebo jiný bankovní účet, který Pronajímatel Nájemci písemně sdělí. Za datum zaplacení bude považován den, kdy částka Zálohy bude připsána k účtu Pronajímatele.
- 6.2. Nejpozději do 30.6. kalendářního roku Pronajímatel provede vyúčtování zaplacených Záloh a Pronajímatelem skutečně vynaložených nákladů na plnění poskytovaná s pronájmem Předmětu nájmu za uplynulý kalendářní rok. Pronajímatel je oprávněn a povinen každý kalendářní rok, a v souvislosti s ukončením nájmu, provést vyúčtování zaplacených Záloh a vzniklých nákladů na plnění poskytovaná spolu s pronájmem Předmětu nájmu dle přílohy č. 5, odpovídající skutečně poskytnutým plněním. V případě zjištěného nedoplatku bude tento Nájemci přefakturován. Nájemce je povinen uhradit případný nedoplatek do 30 dnů ode dne předložení vyúčtování Pronajímatelem. V případě přeplatku bude tento vrácen Nájemci. Pronajímatel je povinen vrátit případný přeplatek Nájemci do 30 dnů ode dne provedení vyúčtování. V případě nedoplatku, převyšujícího uhrazené Zálohy za příslušné období o více než 5 % je Pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit Zálohu tak, aby při stejné úrovni poskytnutých plnění nedošlo v dalším období k vzniku nedoplatku. Toto zvýšení Zálohy je pro Nájemce závazné od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, kdy bylo toto navýšení Nájemci oznámeno.
- 6.3. Nájemce bere na vědomí, že dodávky plnění poskytovaných s pronájmem Předmětu nájmu mohou být přerušeny nebo pozastaveny z důvodu havárie, případně jiné příčiny, kterou Pronajímatel nemůže ovlivnit, nebo bude-li to nutné z důvodu naléhavé potřeby (zejména potřeby opravy či údržby) či splnění požadavků vyplývajících z právních předpisů, přičemž v případě, kdy dojde z uvedených důvodů k přerušení dodávky plnění poskytovaných spolu s pronájmem Předmětu nájmu, Nájemce není oprávněn požadovat snížení Nájemného nebo Záloh anebo uplatňovat na Pronajímateli jakýkoliv jiný nárok. Pronajímatel je oprávněn zastavit, přerušit dodávku nebo snížit objem plnění poskytovaných s pronájmem Předmětu nájmu z důvodu provádění nezbytně nutných oprav Budovy či oprav (výměn) rozvodů, zařízení či technologií Budovy. Pokud dojde k přerušení dodávky po dobu delší než 7 (sedm) po sobě jdoucích kalendářních dnů a Nájemce v důsledku přerušení dodávky nemůže Předmět nájmu užívat zcela nebo je užívání Předmětu nájmu podstatně omezeno, má Nájemce nárok na přiměřenou slevu z Nájemného.

## VII.

### Jistota

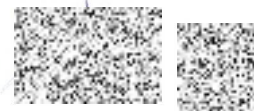
- 7.1. Nájemce složí do 30 dnů od uzavření Nájemní smlouvy Pronajímateli částku ve výši dvojnásobného měsíčního Nájemného, jako jistotu na platby Nájemného, smluvních pokut, náhradu škody a dalších závazků Nájemce vůči Pronajímateli vyplývající z této smlouvy (dále jen „**Jistota**“). Jistota bude uhrazena bezhotovostním převodem na zvláštní bankovní účet Pronajímatele.
- 7.2. Nebude-li Jistota uhrazena ve výše uvedeném termínu, má Pronajímatel právo od této Smlouvy odstoupit písemným oznámením Nájemci. Doručením tohoto oznámení nájemci tato Smlouva bez dalšího zaniká a Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli škodu, která mu porušením povinnosti Nájemce vznikla.
- 7.3. Jestliže Pronajímatel použije Jistotu nebo její část na úhradu dlužných plateb podle čl. 7.1. Smlouvy (dále jen „**Zápočet**“), je Pronajímatel oprávněn písemně požadovat po Nájemci doplnění Jistoty, a to do 10 pracovních dnů po obdržení příslušného písemného požadavku Pronajímatele.
- 7.4. Jistotu, poníženou o případné Zápočty vrátí Pronajímatel Nájemci nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy Nájemce Předmět nájmu vyklidil a řádně předal Pronajímateli. Pokud Pronajímatel poruší tuto povinnost, je povinen hradit Nájemci úroky z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení s její úhradou.
- 7.5. Smluvní strany si sjednaly, že Jistota bude úročena úrokem stanoveným pro účet, na němž bude složena; případný přirostlý úrok bude při vracení Jistoty vyplacen Nájemci.

## VIII.

### Práva a povinnosti Smluvních stran po Dobu nájmu

- 8.1. **Nájemce je povinen zejména:**
  - a) řádně a včas hradit Pronajímateli sjednané Nájemné;
  - b) užívat Předmět nájmu k dohodnutému Účelu nájmu a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení; Nájemce nese odpovědnost za veškeré škody způsobené na Předmětu nájmu jím, jeho zaměstnanci a dalšími osobami zdržujícími se v Předmětu nájmu, pokud nejde o Pronajímatele či jeho zástupce;
  - c) dodržovat veškeré dotčené obecně závazné právní předpisy a ve vztahu k Předmětu nájmu plnit veškeré povinnosti, které vyplývají z Nájemní smlouvy a příslušných právních předpisů, zejména týkajících se ochrany životního prostředí, nakládání s odpady, hygieny, bezpečnosti práce a požární ochrany;
  - d) provádět na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním Předmětu nájmu;
  - e) provádět revizi a servisní prohlídky veškerých zařízení v majetku Nájemce, které užívá v pronajatých prostorách a které periodickou revizi vyžadují;
  - f) na vlastní náklad vykonávat řádnou správu nad věcnými prostředky požární ochrany a požárně bezpečnostními zařízeními a udržovat je v použitelném stavu (včetně kontrol a inspekcí) a plnit veškeré povinnosti právnických osob v oblasti požární ochrany v celém Předmětu nájmu;
  - g) oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu veškerých oprav, které má provést Pronajímatel a umožnit jejich provedení;
  - h) hrozí-li jakákoli škoda na Předmětu nájmu, vyvinout veškeré úsilí za účelem minimalizace rozsahu škod a veškeré škodné události bez zbytečného odkladu oznamovat Pronajímateli; Nájemce odpovídá za škodu, která Pronajímateli případně vznikne porušením tohoto závazku Nájemce;

- i) umožnit Pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu stanoveném na základě dohody s Nájemcem, přístup do Předmětu nájmu za účelem kontroly jeho užívání v souladu s Nájemní smlouvou a plnění povinností podle Nájemní smlouvy, provádění údržby a oprav Předmětu nájmu a za účelem prohlídky potenciálním kupcem či potenciálními nájemci a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost; pokud nejde o přístup za účelem provádění údržby nebo oprav, bude Pronajímateli umožněn přístup 1x v kalendářním roce; toto omezení však neplatí pro posledních 6 měsíců trvání nájmu;
  - j) vyžádat si předchozí písemný souhlas Pronajímatele v případě, že hodlá změnit předmět činnosti v Předmětu nájmu; Pronajímatel není oprávněn bez závažného důvodu odmítnout udělení souhlasu; pokud Pronajímatel souhlas neudělí do 30 dnů od doručení písemné žádosti Nájemce, má se za to, že Pronajímatel se změnou souhlasí;
  - k) nepodstoupit nebo převést práva nebo povinnosti z Nájemní smlouvy na třetí osobu či nezřídit k Předmětu nájmu užívací právo bez předchozího souhlasu Pronajímatele. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu ani jeho část třetí osobě do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
  - l) udržovat Předmět nájmu v čistotě a udržovat pořádek ve společných prostorách a na přístupové cestě k Předmětu nájmu;
  - m) zdržet se všeho, co by mohlo obtěžovat ostatní nájemce nebo uživatele užívané Budovy a přilehlých prostor, a to zejména hlukem, vibracemi či zápachem a neumožnit jiným, aby bylo v Předmětu nájmu provedeno cokoli, co by mohlo způsobit takové obtěžování.
- 8.2. Nájemce je oprávněn na vlastní náklady umístit v Předmětu nájmu své logo, nápis či jiné reklamní označení či zařízení v místě odsouhlaseném Pronajímatelem.
- 8.3. Strany sjednávají, že Nájemce si bude sám a na vlastní náklady zajišťovat následující plnění související s provozem Předmětu nájmu:
- a) úklidové služby v Předmětu nájmu,
  - b) telekomunikační a datové služby vč. hardware (servery, telefonní ústředny, zálohování UPS),
  - c) doplňování spotřebních položek pro hygienická jádra,
  - d) elektronický zabezpečovací systém a kamerový systém v Předmětu nájmu,
  - e) odpadové hospodářství, poplatky za odvoz odpadků,
  - f) bezpečnostní služba – ostraha Budovy 24/7,
  - g) poštovní služby,
  - h) služby hlavní recepce Budovy 5 dní v týdnu v pracovních hodinách od 7:00 do 18:00.
- 8.4. Pokud by vznikla situace vyžadující opravy či údržby, která by byla nad rámec běžných oprav či údržby, které provádí Pronajímatel, je Nájemce povinen neprodleně oznámit potřebu provést tyto opravy či údržby na sjednané kontaktní údaje Pronajímatele. V případě, že Pronajímatel do 2 dnů od písemného oznámení Nájemce o potřebě provést konkrétní opravu či údržbu v Předmětu nájmu nedomluví s Nájemcem termín provedení opravy či údržby v přiměřené lhůtě nebo nezahájí její provádění, má Nájemce právo provést takovou opravu i bez předchozího souhlasu Pronajímatele. V takovém případě platí Pronajímatel prokazatelně a účelně vynaložené náklady na takto provedenou opravu, to vše v cenách v daném místě a čase na trhu obvyklých. Havarijní stav oznamuje Nájemce ihned ústně a bez odkladu písemně Pronajímateli. V případě havarijních oprav, které nesnesou odkladu, a jejichž provádění Pronajímatel nezahájí do 12 h od jejich oznámení má Nájemce právo odstranit tyto vady i bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Pronajímatel splní svoji povinnost zahájit provádění opravy či údržby mimo jiné tím, že učiní ty kroky směřující k zahájení



opravy či údržby, které jsou s ohledem na charakter opravy či údržby v dané lhůtě technologicky možné a lze je po Pronajímateli rozumně požadovat (např. objednání servisního zásahu, zajištění provizorního řešení závady apod.).

#### 8.5. **Pronajímatel je povinen zejména:**

- a) poskytnout Nájemci Předmět nájmu k nerušenému užívání ke smluvenému Účelu nájmu po celou Doby nájmu podle Nájemní smlouvy za předpokladu, že Nájemce bude řádně a včas plnit veškeré povinnosti a závazky podle Nájemní smlouvy;
- b) po celou dobu nájemního vztahu udržovat pojištění Budovy v obvyklém rozsahu a výši u pojišťovny s platným oprávněním ČNB k pojišťovací činnosti a řádně a včas hradit pojistné;
- c) řádně a včas hradit daň z nemovitosti a ostatní platby vztahující se k Předmětu nájmu,
- d) udržovat Předmět nájmu ve stavu umožňujícím jeho řádné užívání Nájemcem k Účelu nájmu podle Nájemní smlouvy, včetně toho, že bude zajišťovat dodávky plnění poskytovaných spolu s pronájemem Předmětu nájmu dle Přílohy č. 5:

Povinnosti „zajistit“ není splněna pouhou přímluvou, ale až splněním (dodáním) uvedeného. V tomto směru strany vylučují užití § 1769 občanského zákoníku.

#### 8.6. Nejpozději do 30 (třiceti) pracovních dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy je Nájemce povinen uzavřít pojistnou smlouvu na pojištění obecné (provozní) odpovědnosti za škody způsobené Pronajímateli či třetím osobám na pojistnou částku ve výši minimálně 20.000.000,- Kč (slovy: dvacet milionů korun českých), která bude krýt minimálně následující rizika:

- i. odpovědnost Nájemce za škody vyplývající z užívání Budovy včetně Předmětu nájmu nebo škody vzniklé v souvislosti s takovým užíváním, přičemž pojištění se bude vztahovat i na případy poranění či úmrtí osob a poškození majetku (Pronajímatele i třetích osob),
- ii. odpovědnost Nájemce za škody na Předmětu nájmu a Budově, včetně poškození či ztráty Příslušenství.

#### 8.7. Pronajímatel je za účelem kontroly plnění povinností uvedených v předchozím odstavci oprávněn kdykoliv v průběhu Doby nájmu si od Nájemce vyžádat předložení příslušných dokumentů prokazujících splnění výše uvedených povinností Nájemce. Nájemce je povinen předložit odpovídající dokumenty (tj. zejména pojistnou smlouvu či pojistku a doklad o zaplacení pojistného) Pronajímateli na jeho výzvu nejpozději do 10 (deseti) dnů, jinak je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit. V případě porušení povinnosti uzavřít pojistnou smlouvu nebo doložit její trvání a úhradu pojistného, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ závažného porušení povinností dle tohoto odstavce.

#### 8.8. Smluvní strany dále ujednávají, že Pronajímatel nenese odpovědnost za škody na vybavení a movitých věcech nacházejících se v Předmětu nájmu či kdekoli jinde v Budově. Pojištění movitých věcí nacházejících se v Předmětu nájmu či kdekoli jinde v Budově si Nájemce sjedná samostatně.

## IX.

### Předčasné ukončení nájmu

#### 9.1. **Výpověď ze strany Pronajímatele**

Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn vypovědět Nájemní smlouvu před uplynutím sjednané Doby nájmu pouze z těchto důvodů:

- a) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s Nájemní smlouvou, zejména je Nájemcem soustavně zanedbávána potřebná údržba Předmětu nájmu;

- b) Nájemce je přes výzvu Pronajímatele obsahující dodatečnou lhůtu k plnění o více než 15 dní v prodlení s placením Nájemného nebo jiného finančního závazku vyplývajícího z nájemního vztahu podle Nájemní smlouvy (například řádně a včas doplnit Jistotu podle čl. 7 Nájemní smlouvy);
- c) Nájemce přenechá bez souhlasu Pronajímatele Předmět nájmu nebo jeho část třetí osobě do dalšího užívání;
- d) Příslušným stavebním úřadem bylo rozhodnuto o odstranění Budovy nebo o změnách Budovy, jež brání užívání Předmětu nájmu;
- e) Nájemce hrubě a/nebo opakovaně porušuje své podstatné povinnosti vůči Pronajímateli.

V případech a), b), c), e) je oprávněn Pronajímatel vypovědět Nájemní smlouvu pouze tehdy, pokud písemně vyzval Nájemce k odstranění závadného stavu a povinnosti Nájemce nebyly Nájemcem splněny ani v následné 15denní lhůtě dané ve výzvě Pronajímatele.

Výpovědní doba u výpovědi ze strany Pronajímatele činí 3 (tři) měsíce a počítá se od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.

## 9.2. Výpověď ze strany Nájemce

Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je oprávněn vypovědět Nájemní smlouvu pouze z těchto důvodů:

- a) Pronajímatel opakovaně a hrubým způsobem porušuje své povinnosti z Nájemní smlouvy a nenapraví svoje porušení ani po písemném upozornění Nájemce v dodatečné lhůtě pro nápravu, která nesmí být kratší než 30 dnů od doručení upozornění Nájemce Pronajímateli;
- b) Předmět nájmu se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke smluvenému Účelu nájmu po dobu delší než 30 dnů a Pronajímatel tento stav nenapraví ani po písemném upozornění Nájemce v dodatečné lhůtě pro nápravu, která nesmí být kratší než 15 dnů od doručení upozornění Nájemce Pronajímateli.

Výpovědní doba v případě výpovědi ze strany Nájemce činí 3 (tři) měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

- 9.3. Smluvní strany se dohodly, že po dobu, po kterou nemůže být Předmět nájmu bez zavinění Nájemce vůbec užíván k Účelu nájmu, není Nájemce povinen platit Nájemné. Po dobu, po kterou je bez zavinění Nájemce užívání Předmětu nájmu Nájemcem k Účelu nájmu podstatně omezeno, má Nájemce nárok na přiměřenou slevu z Nájemného. Ujednáním dle tohoto odstavce není dotčeno ujednání dle odst. 6.3. Nájemní smlouvy, které je ve vztahu k tomuto odstavci ustanovením speciálním.

## X. Ostatní ujednání

### 10.1. Úpravy Předmětu nájmu

Veškeré stavební úpravy či jiné úpravy na Předmětu nájmu, jakož i nestavební úpravy ovlivňující funkčnost a vzhled prostor prováděné Nájemcem (dále jen „Úpravy“) na jeho náklad vyžadují předchozí písemný souhlas Pronajímatele. Smluvní strany se dohodly, že Úpravy provedené v Předmětu nájmu Nájemcem se souhlasem Pronajímatele je Nájemce ke dni skončení nájmu povinen všechny Úpravy odstranit, nedohodnou-li se strany jinak.

Konkrétní realizace každé Úpravy bude předem konzultována mezi Nájemcem a Pronajímatel. Nájemce je po jejím dokončení povinen doručit Pronajímateli dokumentaci skutečného provedení Úpravy. Veškeré Úpravy a změny Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, přičemž je povinen je provádět vždy v souladu s obecně závaznými právními předpisy, obecně uznávanými závaznými a doporučujícími technickými normami (zejména ČSN) a s odůvodněnými pokyny Pronajímatele.



## 10.2. Smluvní pokuta

V případě, že se Nájemce dopustí porušení některé povinnosti stanovené v článku 8.1. Nájemní smlouvy je Pronajímatel oprávněn požadovat na Nájemci uhrazení smluvní pokuty ve výši čtvrtiny měsíčního Nájemného, pokud Nájemní smlouva nestanoví jinak.

V případě, že se Nájemce dopustí takového jednání, které je důvodem výpovědi dle čl. 9.1. písm. a), b) a c) Nájemní smlouvy, je Pronajímatel oprávněn požadovat na Nájemci uhrazení smluvní pokuty ve výši dvojnásobku měsíčního Nájemného.

Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli Smluvní pokutu ve výši dle předchozí věty i v případě, že prohlášení Nájemce podle čl. 12.3. Nájemní smlouvy se ukáže býti nepravdivé nebo neúplné

(smluvní pokuty společně také jako „**Smluvní pokuta**“).

Nájemce je povinen Smluvní pokutu Pronajímateli zaplatit nejpozději ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení výzvy Pronajímatele k úhradě Nájemci.

Strany smlouvy se dohodly, že Smluvní pokuta podle tohoto článku nevylučuje nárok na náhradu škody vzniklý porušením povinnosti stanovené Nájemní smlouvou Nájemcem.

V případě, že Pronajímatel poruší svoji povinnost z Nájemní smlouvy takovým způsobem, že se takové porušení povinnosti stane výlučným důvodem výpovědi dle čl. 9.2. Nájemní smlouvy, je Pronajímatel povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši dvojnásobku měsíčního Nájemného.

## 10.3. Úrok z prodlení

Smluvní strany sjednávají úrok z prodlení ve výši 0,05 % za každý den prodlení z jakékoliv dlužné částky mezi Stranami smlouvy vzniklé na základě Nájemní smlouvy.

## 10.4. Právo vstupu v případě havárie

V případech havárie a za účelem odvrácení hrozící škody, či zmenšení jejich následků, má Pronajímatel právo vstoupit do Předmětu nájmu kdykoliv. Neuplatní se omezení podle čl. 8.1. písm. i) Nájemní smlouvy. Bez zbytečného odkladu poté musí Pronajímatel Nájemce o takovém vstupu písemně nebo telefonicky případně e-mailem informovat, včetně sdělení důvodu vstupu, délky pobytu v Předmětu nájmu a případných následků takového vstupu.

## 10.5. Přístup do prostor v Budově

Nájemce bere na vědomí, že Budova může být užívána vedle Nájemce i Pronajímatelem (technologické a provozní místnosti, sklady aj.) a/nebo třetími osobami, které mohou mít pronajaty v Budově další prostory (kancelářské prostory, sklady či parkovací stání aj.). Nájemce se zavazuje umožnit přístup Pronajímateli a třetím osobám do jimi užívaných prostor v Budově, a to přes vstupní halu (recepce) a společné prostory (chodby) v Budově.

## 10.6. Zastavení pohledávek

Pronajímatel je oprávněn jakékoliv své pohledávky za Nájemcem vyplývající z této Nájemné smlouvy či v souvislosti s ní postoupit třetí osobě a/nebo zastavit, výhradně ve prospěch financujícího subjektu, který poskytuje Pronajímateli úvěrové financování. Nájemce toto bere výslovně na vědomí, zavazuje se k tomu poskytnout Pronajímateli neprodleně veškerou nezbytnou součinnost a souhlasí s tím, aby Pronajímatel za tímto účelem poskytl financující bance a případným dalším osobám (např. notáři) veškeré potřebné údaje v nezbytném rozsahu pro účely zřízení takového zajištění.

## **XI.**

### **Povinnosti při skončení nájemního vztahu**

#### **11.1. Povinnosti Nájemce**

Při skončení nájemního vztahu je Nájemce povinen předat Předmět nájmu Pronajímateli vyčištěný a vyklizený ve stavu, v jakém jej převzal, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebení, způsobilý k dalšímu pronajmutí, a po odstranění veškerých úprav a změn provedených Nájemcem, nebude-li ve smyslu v odst. 10.1. Nájemní smlouvy mezi stranami dohodnut jiný postup. Zároveň s předáním Předmětu nájmu předá Nájemce Pronajímateli i veškeré příslušenství Předmětu nájmu.

#### **11.2. Vrácení Předmětu nájmu Pronajímateli**

Vrácení Předmětu nájmu Pronajímateli k poslednímu dni Doby nájmu bude provedeno tak, že Předmět nájmu bude předán Nájemcem nejpozději k poslednímu dni Doby nájmu podle Nájemní smlouvy. O vrácení Předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol o stavu Předmětu nájmu na konci nájemního vztahu. Pronajímatel není povinen Předmět nájmu převzít, dokud není připraven k vrácení ve stavu podle čl. 11.1. Nájemní smlouvy.

11.3. V případě, že Nájemce nepředá Pronajímateli Předmět nájmu podle čl. 11.1. Nájemní smlouvy, je Pronajímatel oprávněn na základě předchozí písemné výzvy uskladnit veškerý zbylý majetek Nájemce na jeho náklady a riziko. Nepřevezme-li Nájemce tyto věci bez zbytečného odkladu po předchozím upozornění Pronajímatelem, vzniká Pronajímateli právo uskladněné věci zpeněžit, případně nechat zlikvidovat. Výtěžek zpeněžení uskladněných věcí je Pronajímatel oprávněn použít na úhradu veškerých splatných pohledávek, které vůči Nájemci z titulu Nájemní smlouvy má, přičemž zůstatek je povinen Nájemci bez zbytečného odkladu po provedení vyúčtování vrátit.

11.4. Jestliže Nájemce nesplní řádně a včas povinnost podle čl. 11.1. Nájemní Smlouvy je povinen uhradit Pronajímateli Nájemné do doby skutečného předání Předmětu nájmu, příp. do doby vyklizení Předmětu nájmu dle čl. 11.3 Nájemní smlouvy.

#### **11.5. Náhrada za zhodnocení**

Nájemce nemá v souvislosti s jakýmkoliv stavebními pracemi, úpravami či jinými změnami Předmětu nájmu nárok požadovat po Pronajímateli náhradu investovaných nákladů či protihodnotu toho, o co se v důsledku stavebních prací, úprav či změn zvýšila hodnota Předmětu nájmu, a to kdykoli v Době nájmu či po jejím skončení a bez ohledu na to, zda stavební práce, úpravy či změny byly provedeny Nájemcem se souhlasem či bez souhlasu Pronajímatele, nedohodnou-li se strany ve smyslu čl. 10.1 jinak.

## **XII.**

### **Závěrečná ustanovení**

#### **12.1. Oznámení dle Nájemní smlouvy**

Veškerá oznámení podle Nájemní smlouvy vyžadují písemnou formu. Oznámení jsou doručována druhé straně osobně, datovou schránkou nebo doporučenou poštou, vždy na níže uvedené adresy, platné do té doby, dokud některá ze Smluvních stran písemně nesdělí jinou platnou adresu pro písemné oznamování podle Nájemní smlouvy. Při osobním předání či zaslání datovou schránkou nebo doporučenou poštou, budou vždy oznámení duplicitně zaslána na e-mail.

pro Pronajímatele: Ivana Hejčmanová

e-mail: hejcmánova@gesgroup.cz

tel.: 225 391 300



pro Nájemce:

k rukám: Bc. Karolína Götzová, vedoucí OHS

e-mail: karolina.gotzova@praha10.cz

tel.: 267 093 404

## 12.2. Přílohy Nájemní smlouvy

Přílohy Nájemní smlouvy jsou tyto:

Příloha č. 1 - Výpis z rejstříku Pronajímatele

Příloha č. 2 – Výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 3 – Plánek Předmětu nájmu

Příloha č. 4 – Specifikace Předmětu nájmu

Příloha č. 5 – Kalkulace Nájemného a Souvisejících plateb

Tyto přílohy představují neoddelitelnou součást Nájemní smlouvy, přičemž její faktická absence však nikterak nebrání platnosti a účinnosti Nájemní Smlouvy, a to s ohledem na to, že Předmět nájmu je Smluvním stranám zcela znám.

## 12.3. Prohlášení nájemce

Nájemce prohlašuje, že se nenachází v úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, zejména není předlužen a je schopen plnit své splatné závazky, přičemž jeho hospodářská situace nevykazuje žádné známky hrozícího úpadku, že na jeho majetek nebyl prohlášen konkurs ani mu nebyla povolena reorganizace či oddlužení a ani vůči němu není vedeno insolvenční řízení, dále že vůči němu není vedena exekuce podle zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, či výkon rozhodnutí podle zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, či podle zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů, dále že nemá žádné dluhy po splatnosti, jejichž splnění by mohlo být vymáháno v exekuci podle zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, či výkonem rozhodnutí podle zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, či podle zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů.

## 12.4. Salvatorní ujednání

Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoli článku, odstavce, pododstavce nebo ustanovení Nájemní smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení Nájemní smlouvy. V případě, že jakýkoli takovýto článek, odstavec, pododstavec nebo ustanovení by mělo z jakéhokoli důvodu pozbýt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými zákony a ostatními právními normami), provedou Smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části Nájemní smlouvy, jež pozbyla platnosti.

## 12.5. Uveřejnění a doložka důvěrnosti informací

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 30 dnů ode dne podpisu smlouvy poslední Smluvní stranou. 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 OZ a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek. Uveřejnění v registru smluv provede Nájemce.



**12.6. Prohlášení k místu plnění**

Plnění všech povinností z Nájemní smlouvy (včetně povinností vedlejších) se vztahují výlučně na území České republiky.

**12.7. Rozhodné právo**

Veškeré vztahy z Nájemní smlouvy se řídí právním řádem České republiky s vyloučením kolizních norem mezinárodního práva soukromého.

**12.8. Soudní příslušnost**

K rozhodování veškerých sporů vzniklých z této smlouvy nebo v souvislosti s ní je dána výlučná příslušnost obecných soudů České republiky.

**12.9. Předchozí ujednání**

Tato smlouva nahrazuje veškerá předchozí ujednání mezi stranami se stejným předmětem, zejména veškerá dosavadní ujednání týkající se Předmětu nájmu nebo jeho částí.

**12.10. Platnost a účinnost Nájemní smlouvy a její změny**

Nájemní smlouva je platná dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinná dnem uveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv. Nájemní smlouva může být měněna výhradně písemným dodatkem podepsaným oběma Smluvními stranami s tím, že Smluvní strany se dohodly, že se vylučuje možnost změny Nájemní smlouvy prostřednictvím elektronických či jiných technických prostředků. Písemná forma je nutná i pro dohodu o změně formy. V případě, že tato Smlouva nenabude účinnosti nejpozději do 30 dnů ode dne jejího podpisu, jsou obě Smluvní strany oprávněny od této Nájemní smlouvy odstoupit, a to do 15 dnů ode dne, kdy se o opožděném nabytí účinnosti této Nájemní smlouvy dozvěděly.

**12.11. Počet vyhotovení**

Nájemní smlouva je vyhotovena v české verzi. Nájemní smlouva je podepisována ve 4 vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po dvou originálech.

V Praze dne 26. 4. 2023



CARP INVEST s.r.o.

Ivana Hejzmanová, jednatelka

**Pronajímatel**

V Praze dne 26. 4. 2023



Městská část Praha 10

Ing. arch. Martin Valovič, starosta

**Nájemce**

**DOLOŽKA**

Potvrzujeme ve smyslu § 43 zák. č. 131/2000 Sb.,  
že byly splněny podmínky pro platnost tohoto  
právního úkonu. Pověřený člen  
Zastupitelstva městské části Praha 10

V Praze dne .....

28. 4. 2023



Dobrý den, paní Hatalová,

reaguji tímto na Váš dotaz ohledně potenciálního nároku na slevu z důvodu přerušení dodávek a nemožnosti užívat předmět nájmu.

Pro posouzení vzniku nároku je relevantní článek 6.3 smlouvy o nájmu prostor. Z toho vyplývá, že MČ Praha 10 obecně nemá právo na slevu ani jiný nárok vůči pronajímateli při přerušení či pozastavení dodávek v případě, že důvodem je havárie, jiná příčina, kterou pronajímatel nemůže ovlivnit, naléhavá potřeba (např. opravy) či pokud je to nutné pro splnění požadavků právních předpisů. Jedinou výjimkou je přerušení dodávek po dobu delší než 7 po sobě jdoucích kalendářních dnů, kdy nájemce z toho důvodu nemůže předmět nájmu užívat vůbec nebo jen omezeně. V takovém případě by MČ Praha 10 měla nárok na přiměřenou slevu z nájmného. Zmiňované ustanovení čl. 6.3 je výsledkem vyjednávání smlouvy s pronajímatelem. Podle původního návrhu pronajímatele by MČ vznikala pouze nárok na snížení zálohy na služby a pouze tehdy, pokud přerušení dodávek trvalo déle než 14 dní a bylo způsobeno porušením povinnosti pronajímatele. Současné znění je tedy kompromis, který vzešel z jednání o smlouvě.

Závěr je tedy takový, že pokud pronajímatel závadu trafostanice nezpůsobil a nemohl ji ovlivnit, pak MČ Praha 10 nemá nárok na slevu z nájmného, protože doba přerušení dodávky činila „pouze“ 4 dny. Naopak, pokud byste měli za to, závada trafostanice byla způsobena zásahem pronajímatele nebo ji mohl ovlivnit (napadá nás například zanedbání provádění pravidelných revizí, jsou-li povinné), pak by nárok na slevu z nájmného, případně nárok na náhradu škody, přicházel v úvahu. V této souvislosti bychom doporučovali obrátit se na pronajímatele se žádostí o přesný popis poruchy, ke které došlo a čím byla způsobena. V dalším kroku byste měli ověřit, jakým způsobem byla na daném zařízení prováděna údržba či případně revize. Takto byste měli ověřit, jestli došlo, nebo nedošlo k zanedbání na straně pronajímatele.

Pokud byste měla k výše uvedenému jakékoliv dotazy či doplnění, jsme k dispozici.

S pozdravem,

**Tomáš Kruták**

**Advokát**

 KRUTÁK  
PARTNERS

Kruták & Partners, advokátní kancelář s.r.o.

Member of Arcliffe LLP

Na Pořící 1079/3a, 110 00 Praha 1

mob. + 420 602 470 050

[www.krutakpartners.cz](http://www.krutakpartners.cz)

[www.arcliffe.com](http://www.arcliffe.com)