

**Dodatek č. 10 v úplném znění ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor ze  
dne 26.06.1998, ve znění dodatků č. 1 – 9**

[REDACTED]

a

[REDACTED]

a

**Ing. Jan Potůček**

[REDACTED]

(dále společně jen „pronajímatel“)

a

**Městská část Praha 7**

IČO: 00063754

se sídlem: U Průhonu 1338/38, 170 00 Praha 7

zastoupena: Mgr. Jan Čížinský, starosta

[REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tento dodatek č. 10 v úplném znění ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 26.06.1998, ve znění dodatků č. 1 – 9:

---

Tento dodatek č. 10 v úplném znění ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 26.06.1998 je uzavřen na základě usnesení Rady MČ Praha 7 č. .... z jednání ze dne .....

---

## I.

Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 1514, jehož součástí je stavba č.p. 995, Janovského 52, Praha 7, zapsaném na LV č. 776 pro k.ú. Holešovice, obec Praha.

## II.

### Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci ve výše uvedeném objektu v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor a na základě zákona č. 87/1991 Sb. tyto nebytové prostory:

Přízemí:

|        |          |       |                |
|--------|----------|-------|----------------|
| 1.01   | HERNA    | 26,43 | m <sup>2</sup> |
| 1.01.1 | HERNA    | 18,68 | m <sup>2</sup> |
| 1.01.2 | HERNA    | 37,49 | m <sup>2</sup> |
| 1.02   | HERNA    | 45,31 | m <sup>2</sup> |
| 1.09   | HERNA    | 32,94 | m <sup>2</sup> |
| 1.09.1 | HERNA    | 24,82 | m <sup>2</sup> |
| 1.09.2 | SKLAD    | 1,38  | m <sup>2</sup> |
| 1.10   | WC       | 13,48 | m <sup>2</sup> |
| 1.10.1 | UMYVÁRNA | 25,00 | m <sup>2</sup> |
| 1.11   | ÚKLID    | 1,32  | m <sup>2</sup> |
| 1.12   | ŠATNA    | 18,75 | m <sup>2</sup> |
| 1.13   | KANCELÁŘ | 7,50  | m <sup>2</sup> |
| 1.14   | ŠATNA    | 9,00  | m <sup>2</sup> |
| 1.15   | WC       | 3,10  | m <sup>2</sup> |

Suterén: 3 místnosti celkem 42,6 m<sup>2</sup>

---

Celkově pronajatá plocha 307,8

Pronajímatel uvedené nebytové prostory pronajímá za účelem provozování mateřské školky, tak jak jsou určeny v archivní dokumentaci uložené u stavebního úřadu městské části Praha 7.

2. Nájemce není oprávněn bez přechodícího písemného souhlasu pronajímatele pronajatý nebytový prostor dále pronajímat.

## III.

### Nájemné

1. Nájemné se sjednává dohodou a činí za 1 m<sup>2</sup> – 307,99 Kč / měsíc.

Slovy: tři sta sedm korun devadesát devět haléřů.

Za celkovou plochu 307,8 m<sup>2</sup> činí nájemné 94 800 Kč / měsíc.

Slovy: devadesát čtyři tisíc osm set korun.

2. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit sjednané nájemné o míru inflace, publikované Českým statistickým úřadem, s tím, že za základ bude považována výše posledního nájemného, vycházející z dohodou stanoveného nájemného dle čl. III odst. 1. Zvýšení nájemného je pronajímatel oprávněn provést vždy od prvního dne II. čtvrtletí běžného kalendářního roku. Zvýšení nájemného a způsob jeho výpočtu bude nájemci sdělen písemně.
3. Smluvní strany se dohodly, že v období od 1. 10. 2024 do 30. 9. 2044 bude měsíční nájemné sníženo o slevu v pevné částce 15.385,65 Kč, slovy: patnáct tisíc tři sta osmdesát pět korun šedesát pět haléřů, která odpovídá poměrné části poloviny nákladů na změnu předmětu nájmu dle čl. Va této smlouvy. Dle tohoto ujednání bude nájemce platit za celkovou plochu 307,8 m<sup>2</sup> **79 414,35 Kč/měsíc.**, slovy: sedmdesát devět tisíc čtyři sta čtrnáct korun třicet pět haléřů.
4. Nájemce se zavazuje platit nájemné ode dne účinnosti této smlouvy.
5. Cenu za odběr elektrické energie a plynu v pronajatých prostorech bude nájemce hradit přímo těm subjektům, jež tyto služby poskytují k tíži vlastních nákladů. Pro účely měření těchto odběrů je instalován pro předmětné nebytové prostory vlastní elektroměr a plynoměr pronajímateli.

#### **IV.**

##### **Doba nájmu**

1. Nájemní poměr se uzavírá na dobu určitou, a to do 30. 9. 2044.

#### **V.**

##### **Všeobecná ujednání**

1. Nájemce je povinen provádět v pronajatých prostorách na své náklady běžnou údržbu.
2. Nájemce je povinen provádět opravy nebytového prostoru, jejichž potřeba vznikne bez zavinění pronajímatele.
3. Pokud opravy či úpravy v pronajatých prostorách z důvodů vzniklých na straně pronajímatele prokazatelně omezí či znemožní činnost nájemce v těchto prostorách, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného.
4. Nájemce bere na vědomí, že pro stavební úpravy či opravy je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele. V souvislosti s těmito úpravami či opravami bude mezi smluvními stranami uzavřena písemná dohoda, zejména o poměru finančního zatížení obou smluvních stran.
5. Nájemce je povinen v pronajatých prostorách dodržovat obecně závazné předpisy (např. požární ochrany a bezpečnosti apod.).
6. Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímané prostory a je mu tímto znám vizuální stav těchto prostor.
7. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel má sjednáno pouze základní pojištění domu (konstrukce, společné části, technické zařízení budovy, rozvody zdravotnické a další vnitřní sítě – části pevně spojené s domem a s domem tvořící jeden technologicky funkční celek). Vnitřní vybavení prostor v užívání Nájemce si musí Nájemce v případě zájmu pojistit samostatně na své náklady. Pokud Nájemce nesjedná pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu, bere na vědomí, že bude odpovídat za škodu vzniklou na majetku Pronajímatele či dalších uživatelů domu.

**Va.**  
**Změna předmětu nájmu**

1. Nájemce má zájem provést změnu předmětu nájmu, která spočívá v kompletní rekonstrukci předmětu nájmu a propojených prostor ve vedlejší domě Strojnická 996/17, Praha 7, neboť veškeré materiály vykazují značné opotřebení a jsou za hranou své životnosti (obklady, podlahové krytiny, okna, dveře, rozvody a koncové prvky TZB - je nutná celková rekonstrukce). Z hlediska optimalizace prostor v návaznosti na legislativní změny je nezbytné provést dispoziční změny předmětu nájmu tak, aby byla zachována stávající kapacita dětí ve školském zařízení. Dispoziční změna předmětu nájmu bude představovat vybourání stávajícího gastroprovozu a zbudování jen výdeje jídla, kdy jídlo bude dováženo z jiné kuchyně. Do uvolněných prostor po gastroprovozu budou implementovány pobytové místnosti dětí, včetně případné změny účelu užívání. Dispoziční změny předmětu nájmu budou prováděny bez zásahů do nosných konstrukcí objektu.
2. Pronajímatel souhlasí se základním rámcem změn a zhodnocením předmětu nájmu tak, jak je nájemcem popsán v předchozím odstavci tohoto článku, za předpokladu, že nájemcem bude před zahájením prací předložen kompletní stavební plán adaptací včetně statického posudku. Veškeré škody na nemovitosti, vzniklé v souvislosti se změnou předmětu nájmu jdou na účet nájemce.
3. Rámcový harmonogram postupu při změně předmětu nájmu je uveden v příloze č. 1 dodatku č. 9.
4. Nájemce bude průběžně kroky při postupu dle harmonogramu s pronajímateli konzultovat s tím, že bude nutný souhlas pronajímatelů v okamžicích, které jsou v příloze č. 1 dodatku č. 9 označeny.
5. Nájemce předběžně odhaduje, že náklady na změnu předmětu nájmu budou činit přibližně 14.000.000 Kč v součtu pro změnu předmětu nájmu i pro změnu propojených prostor ve vedlejší domě Strojnická 996/17, Praha 7. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatelé a vlastník domu Strojnická 996/17, Praha 7 se budou podílet na nákladech rekonstrukce v součtu částkou 7.000.000 Kč, pokud budou celkové náklady činit 14.000.000 Kč. V případě, že bude celková částka nákladů na změnu předmětu nájmu vyšší než 14.000.000 Kč, budou se pronajímatelé a vlastník domu Strojnická 996/17, Praha 7 podílet rovněž v součtu částkou 7.000.000 Kč. V případě, že bude celková částka nákladů na změnu předmětu nájmu nižší než 14.000.000 Kč, budou se pronajímatelé a vlastník domu Strojnická 996/17, Praha 7 podílet na nákladech jednou polovinou celkové částky. Částka 7.000.000 Kč, resp. jedna polovina celkových nákladů, kterou se budou za změnu předmětu nájmu podílet pronajímatelé a vlastník domu Strojnická 996/17, Praha 7, bude mezi nimi rozdělena poměrně podle m<sup>2</sup> nebytových prostor pronajatých nájemcem v předmětných domech. Částky dle tohoto odstavce budou smluvními stranami finálně upřesněny po realizaci změn předmětu nájmu, kdy budou známy konečné náklady.
6. Vypočítaná částka vynaložená na náklady činí na rub pronajímatele 3 692 556,85 Kč. Po oboustranné dohodě a dle možností pronajímatele lze část ceny nákladů uhradit pronajímatelem na účet nájemce s tím, že bude následně upravena dohodnutá sleva na nájemném. Zbýlá část vynaložených nákladů nájemce činí 4 394 475,44 Kč.

**VI.**  
**Zánik nájmu**

1. Nájemní poměr zaniká:
  - písemnou dohodou
  - písemnou výpovědí z důvodů uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Sb., v platném znění

2. Výpovědní lhůta činí dvanáct měsíců a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
3. Do 14 dnů po skončení nájmu je nájemce povinen nebytový prostor vyklidit a předat pronajímateli ve stavu způsobilém k dalšímu užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení na základě předávacího protokolu.
4. V případě, že nájem předčasně skončí z jakéhokoli důvodu výpovědí ze strany pronajímatele, s výjimkou výpovědi z důvodu včasného a řádného nezaplacení nájemného ze strany nájemce, před uplynutím doby určité do 31. 12. 2043, nebo vypoví-li smlouvu nájemce před 31. 12. 2043, přičemž důvodem výpovědi z nájmu bude porušení zákonných nebo smluvních povinností pronajímatele nebo se předmět nájmu stane nezpůsobilým nebo zanikne před datem 31. 12. 2043, uhradí pronajímatel nájemci celou částku dosud neodečtené slevy dle čl. III odst. 3 této smlouvy, respektive dle čl. Va odst. 6 této smlouvy. Současně ve spojení s předchozí větou, pronajímatel uhradí nájemci zbytkovou hodnotu poloviny nákladů na změnu předmětu nájmu dle čl. Va odst. 6 této smlouvy, kterou měl podle původní dohody nést nájemce, za podmínky, že pronajímatel vypoví smlouvu do 01. 10. 2034. Pro účely předchozí věty se zbytková hodnota nákladů stanoví znaleckým posudkem, který na své náklady zajistí nájemce. Vypoví-li smlouvu nájemce z jiných důvodů než je porušení zákonných nebo smluvních povinností pronajímatele, zříká se tím veškerých finančních nároků na pronajímatele..
5. Povinnost pronajímatele dle odst. 4 tohoto článku se nevztahuje na případy, kdy se předmět nájmu stane nezpůsobilým nebo zanikne v důsledku legislativních změn zákonných předpisů nebo vlivem vyšší moci nezávislé na vůli pronajímatele.

## **VII.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
1. Tato smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou stran.
2. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních s tím, že každá ze smluvních stran obdrží po dvou stejnopisech.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jeho registrace v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.
4. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv zajistí nájemce.
5. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy a konstatují, že v dodatku nejsou informace, které nemohou být poskytnuty podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv a zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
6. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne .....

**Klára Freundová**

Pronajímatel

V Praze dne .....

**Jan Potůček**

Pronajímatel

V Praze dne .....

**Ing. Jan Potůček**

Pronajímatel

V Praze dne .....

**za Městskou část Praha 7**

Mgr. Jan Čížinský, starosta

Nájemce

