

Níže uvedené smluvní strany:

Název: Městská část Praha 21  
Sídlo: Staroklánovická 260, Praha 9 – Újezd nad Lesy, PSČ 190 16  
Identifikační číslo: 00240923  
Zastoupená: Milanem Samcem, starostou

na straně jedné (dále jen „Pronajímatel“)

a

Název: TK TOLA s.r.o.  
Sídlo: Podle náhonu 3294/55, PSČ 141 00, Praha 4 – Záběhlice  
Identifikační číslo: 24316890  
Datová schránka: bwx8d8ww  
Zastoupená: Ing. Ondřejem Tomíškou Ph.D., nar. [redacted] 1981, bytem [redacted]  
[redacted] Jirny, jednatelem a Filipem Lažou, nar. [redacted] 1986, bytem [redacted],  
[redacted] Šestajovice, jednatelem

na straně druhé (dále jen „Nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto

## SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

č. SML/0069/2021/VHC

### I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1) Pronajímatel tímto prohlašuje, že:
  - a) na základě ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající,
  - b) Pronajímateli je v souladu s § 19 zákona č. 131/2000 Sb., zákon o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s § 17 vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. města Prahy, kterou se vydává Statut hl. města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, svěřena správa pozemku parc. č. 2752/4, k. ú. Újezd nad Lesy, obec Praha, jehož součástí je boulderová stěna (dále jen „stěna“),
  - c) ve stěně se nachází prostor se samostatným vchodem o výměře cca 11,7 m<sup>2</sup>, který je určen k užívání jako sklad (dále jen „Nebytový prostor“). Nebytový prostor je vyznačen v půdorysném plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy,
  - d) je oprávněn přenechat touto smlouvou Nebytový prostor do užívání Nájemci na základě usnesení Rady městské části Praha 21 č. MČ67/0973/21 ze dne 6. 4. 2021,

- e) je oprávněn uzavřít tuto smlouvu a v uzavření této smlouvy mu nebrání žádný závazek vůči jiné osobě či právo nebo nárok státu, finančního úřadu nebo jiné instituce.
- 2) Nájemce tímto prohlašuje, že je způsobilý uzavřít tuto smlouvu a je oprávněný provozovat v předmětu nájmu činnost dle účelu sjednaného v této smlouvě.

## **II. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU**

- 1) Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci do užívání Nebytový prostor za účelem užívání prostoru jako skladu pro umístění přetlakové haly. Pronajímatel nebude Nájemci zajišťovat žádná plnění spojená s nájmem.
- 2) Nájemce nemá právo provozovat v Nebytovém prostoru jinou činnost nebo měnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá z účelu nájmu.
- 3) Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli za užívání Nebytového prostoru nájemné, a to ve výši a způsobem uvedeným v článku III. této smlouvy.
- 4) Nájemce se s Nebytovým prostorem seznámil ještě před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že sjednané podmínky v této smlouvě i Nebytový prostor sám odpovídají jeho podnikatelskému záměru a dále že zvážil veškerá rizika, jež mohou jeho podnikatelský záměr znemožnit, a proto Nebytový prostor od Pronajímatele najímá tak, jak stojí a leží ke dni podpisu této smlouvy.

## **III. PLATEBNÍ PODMÍNKY**

### **A) Nájemné**

- 1) Nájemné za užívání Nebytového prostoru činí 73 000,- Kč (slovy: sedmdesát tři tisíc korun českých) bez DPH za celou dobu nájmu (dále jen „nájemné“). Nájemné bude hrazeno v měsíčních splátkách ve výši 1 505,- Kč (slovy: jeden tisíc pět set pět korun českých).

### **B) Služby**

- 1) Nájemci nebudou poskytovány Pronajímatelem žádné služby.

### **C) Splatnost a způsob plnění**

- 1) Nájemné hradí Nájemce počínaje dnem převzetí Nebytového prostoru do užívání.
- 2) Nájemné se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, za který se nájemné platí. První platba nájemného a záloh na úhradu nákladů na služby je splatná nejpozději 5 dnů od převzetí Nebytového prostoru do užívání. Za den zaplacení se považuje den, kdy budou odpovídající peněžní prostředky připsány na bankovní účet číslo [REDACTED]
- 3) V případě prodlení Nájemce s jakýmkoli peněžním plněním, ke kterému je Nájemce zavázán na základě této smlouvy, je Nájemce vedle úhrady dlužné částky povinen zaplatit Pronajímateli úroky z prodlení v souladu s nařízením vlády č. 351/2013 Sb., případně v souladu s právním předpisem toto nařízení nahrazujícím. Pokud výše úroků z prodlení není určena obecně závazným předpisem, dohodly si smluvní strany úrok odpovídající ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení zvýšené o 8 procentních bodů.
- 4) Nájemce a Pronajímatel se dohodli, že peněžní prostředky zasláné Nájemcem na bankovní účet uvedený v odst. 2 této části smlouvy budou přednostně použity na umoření těch pohledávek, které mají nejstarší datum splatnosti, a to při zachování zásady, že úhrada jistiny má vždy přednost před úhradou příslušenství pohledávky.

#### **IV. PRÁVA A POVINNOSTI**

##### **A) Odevzdání Nebytového prostoru do užívání**

- 1) Pronajímatel je povinen předat Nebytový prostor Nájemci nejpozději do 14 (čtrnácti) dnů ode dne podpisu této smlouvy a Nájemce je povinen Nebytový prostor na písemnou výzvu Pronajímatele do 14 (čtrnácti) dnů převzít. Pronajímatel je povinen určit v rámci výše uvedené lhůty den a čas předání a převzetí Nebytového prostoru a Nájemce o tomto termínu písemně informovat.
- 2) O předání a převzetí Nebytového prostoru sepíší smluvní strany Předávací protokol. Stav Nebytového prostoru bude zachycen také video nebo fotodokumentací. Tento protokol bude přílohou č. 3 této smlouvy.

##### **B) Užívání Nebytového prostoru**

- 1) Nájemce je povinen udržovat Nebytový prostor v technickém stavu, který minimálně odpovídá stavu, v jakém tento Nebytový prostor převzal. Nájemce je povinen svým nákladem provádět takové opravy, které odpovídají běžné údržbě. V případě, že bude třeba oprav, které obstarává Pronajímatel, musí jej Nájemce o potřebě těchto oprav neprodleně písemně informovat a umožnit mu takové opravy provést. V opačném případě, je Nájemce odpovědný za škody způsobené tím, že taková oprava nemohla být provedena.
- 2) Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn přenechat Nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě.
- 3) V období posledních 3 měsíců trvání nájemního vztahu, příp. běží-li výpovědní lhůta, je Nájemce povinen umožnit prohlídku Nebytového prostoru případným zájemcům o nový nájemní vztah, a to vždy za účasti Pronajímatele nebo jeho zástupce. Pronajímatel a tito zájemci však těmito prohlídkami nesmí omezit nebo nikterak ohrozit činnost Nájemce v Nebytovém prostoru, a musí zachovávat pokyny Nájemce týkající se příslušných bezpečnostních a hygienických předpisů vztahujících se na činnost Nájemce v nebytovém prostoru.
- 4) Nájemce odpovídá za škody vzniklé na Nebytovém prostoru v souvislosti s provozováním jeho činností, včetně škod způsobených jeho zaměstnanci či jednáním třetích osob přítomných v Nebytovém prostoru v souvislosti s provozováním činnosti Nájemce nebo s jeho vědomím. Závady a poškození způsobená na Nebytovém prostoru Nájemcem, jeho zaměstnanci či třetími osobami přítomnými v Nebytovém prostoru se Nájemce zavazuje odstranit na své náklady. Strany se dále výslovně dohodly, že Pronajímatel nenese jakoukoli odpovědnost za poškození, zcizení nebo zničení věcí uložených v Nebytovém prostoru, včetně škod vzniklých v/na předmětu nájmu v souvislosti s případným vloupáním do Nebytového prostoru či pokusem o něj a vandalismem.
- 5) Do 30 dní od podpisu této smlouvy se Nájemce zavazuje uzavřít na své náklady a svým jménem přiměřené pojištění pokrývající případnou Nájemcovu odpovědnost za poškození či zničení Nebytového prostoru. Mohl-li by výkon práv dle této smlouvy ohrozit majetek Pronajímatele nebo třetích osob, je Nájemce povinen v téže lhůtě uzavřít pojištění odpovědnosti za škody způsobené svou provozní činností, popř. obdobné pojištění odpovědnosti. Pronajímatel za škody na vnitřním zařízení a součástech Nebytového prostoru, jakož i na vybavení Nájemce v Nebytovém prostoru, neodpovídá.
- 6) Nájemce je povinen neznečišťovat stěnu a její okolí.
- 7) Nájemce nesmí svou činností v Nebytovém prostoru jakkoliv rušit noční klid v okolí Nebytového prostoru (dobou nočního klidu se rozumí doba od 22:00 hodin do 6:00 hodin).

- 8) Nájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní, hygienické, protipožární předpisy a technické normy, které se vztahují na užívání Nebytového prostoru. Tato povinnost se přiměřeně vztahuje i na zaměstnance Nájemce a třetí osoby, kterým Nájemce umožní přístup do Nebytového prostoru.
- 9) Nájemce je povinen sdělit Pronajímateli písemně veškeré podstatné změny týkající se jeho osobních údajů, zejména změnu adresy jeho sídla, resp. místa podnikání, a popř. osoby, která je oprávněna za Nájemce jednat, a to nejpozději do 7 kalendářních dnů poté, kdy tato změna nastane.
- 10) Nájemce je povinen při provozování své činnosti v Nebytovém prostoru dodržovat mimo jiné veškeré povinnosti stanovené původcům odpadů, platnou právní úpravou v oblasti ochrany životního prostředí a nakládání s odpady.

### **C) Změna Nebytového prostoru**

- 1) Tímto článkem smluvní strany zcela nahrazují ust. § 2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a zároveň jeho aplikaci zcela vylučují, a to i pro případ, že by některé ustanovení tohoto článku bylo neplatné.
- 2) Pro účely této smlouvy se za změnu předmětu nájmu považuje jakýkoliv zásah Nájemce do předmětu nájmu, který sám o sobě nebo ve spojení s dalšími faktory mění hodnotu pronajaté věci nebo mění takové vlastnosti pronajaté věci, které mohou být významné pro výkon práv a povinností Pronajímatele. Změnou však pro účely tohoto článku nejsou opravy, odpovídající běžné údržbě předmětu nájmu, které Nájemce provádí v souladu s čl. IV. částí B, odst. 1) této smlouvy na vlastní náklad bez nároku na vyrovnání zhodnocení předmětu nájmu (dále jen „náhrada zhodnocení“), pokud by její oprava vyvolala.
- 3) Nájemce může provádět jen takové změny předmětu nájmu, které Pronajímatel předem písemně odsouhlasí a způsobem, který mu Pronajímatel v souhlasu určí. Pokud Nájemce provede změny, které se od písemného souhlasu odchyľují, platí pro účely této smlouvy, že změny **nebyly** odsouhlaseny ani z části.
- 4) Není-li ujednáno jinak, provádí Nájemce změny předmětu nájmu vždy vlastním nákladem.
- 5) V případě, že Nájemce provede změny Nebytového prostoru bez předchozího písemného souhlasu, může po něm Pronajímatel požadovat uvedení pronajaté věci do původního stavu. Nebude-li uvedení pronajaté věci do původního stavu možné nebo nebude-li Pronajímatelem vyžadováno a hodnota předmětu nájmu se podle znaleckého posudku v důsledku změny snížila, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku znehodnocení pronajaté věci. Je-li předmět nájmu naopak nedovolenými změnami zhodnocen, nemá Nájemce právo na žádnou náhradu nákladů ani náhradu zhodnocení.

### **D) Kontrola a sankce**

- 1) Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu předmětu nájmu, a to po předchozím oznámení Nájemci a za jeho přítomnosti. Nájemce je povinen Pronajímateli kontrolu umožnit.
- 2) Není-li ve smlouvě uvedeno jinak, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci za každé jednotlivé porušení některé z povinností uvedených v tomto článku této smlouvy smluvní pokutu 5 000,-Kč (slovy: pět tisíc korun českých).

## **V. DOBA NÁJMU A JEHO UKONČENÍ**

### **A) Doba nájmu**

- 1) Doba nájmu se sjednává na dobu určitou od 15. 4. 2021 do 30. 4. 2025.
- 2) Tato smlouva může být předčasně ukončena pouze:

- a) písemnou dohodou mezi Pronajímatelem a Nájemcem, a to ke dni v dohodě stanoveném,
- b) písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran,
- c) odstoupením jedné ze smluvních stran.

## **B) Výpověď**

1) Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět jestliže:

- a) Nájemce užívá Nebytový prostor v rozporu se smlouvou a tento rozpor neodstraní ani ve lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele k odstranění,
- b) Nájemce je o více než 1 měsíc v prodlení se zaplacením nájemného nebo smluvní pokuty udělené na základě této smlouvy a dlužnou částku Pronajímateli neuhradí ani ve lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele k zaplacení,
- c) Nájemce nebo osoby, které s ním užívají Nebytový prostor přes písemné upozornění Pronajímatele hrubě porušují klid v okolí předmětu nájmu nebo svou povinnost neznečišťovat předmět nájmu a jeho okolí a tohoto svého jednání se nezdrží ani ve lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele nebo nezjednájí přiměřenou nápravu,
- d) Bylo pravomocně rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež dlouhodobě brání užívání Nebytového prostoru,
- e) Nájemce přenechá Nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a toto své porušení smlouvy neodstraní ani ve lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele k odstranění,
- f) Nájemce ztratí oprávnění k provozování činnosti, za jejichž účelem byl Nebytový prostor pronajat a tento nedostatek neodstraní ani ve lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele k odstranění,
- g) Nájemce Nebytový prostor užívá v rozporu se sjednaným účelem nájmu.

2) Nájemce může tuto smlouvu vypovědět jestliže:

- a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Nebytový prostor pronajal,
- b) Nebytový prostor se stane bez zavinění Nájemce objektivně nezpůsobilý ke smluvenému užívání,
- c) Pronajímatel i přes písemné upozornění Nájemce hrubě porušuje své povinnosti dohodnuté v této smlouvě.

3) Ve výpovědi musí být uveden její důvod.

4) V případě výpovědi některé smluvní strany skončí nájem předmětu nájmu uplynutím výpovědní doby, přičemž výpovědní doba činí pro obě smluvní strany 3 měsíce a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. Pouze v případě, že je nájemní smlouva vypovídána z důvodu uvedeného v čl. V., část B) odst. 1) písm. a) a písm. b) a v čl. V., část B) odst. 2) písm. b) této smlouvy, je výpovědní doba 1 měsíc.

## **C) Odstoupení**

1) Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit s účinky ex nunc pokud:

- a) nedojde ve stanoveném termínu k fyzickému převzetí Nebytového prostoru ze strany Nájemce,

- b) Nájemce provede v Nebytovém prostoru stavební změny v rozporu s čl. IV. písm. C) této smlouvy,
- c) Nájemce odvolá zmocnění dle čl. V. písm. D) odst. 2) této smlouvy.

#### **D) Vyklizení a předání předmětu nájmu**

- 1) Nejpozději ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen předmět nájmu vyklizený předat Pronajímateli, a to v řádném stavu s přihlédnutím pouze k běžnému opotřebení. O předání předmětu nájmu bude sepsán protokol podepsaný smluvními stranami.
- 2) Pokud Nájemce po skončení nájemního vztahu řádně nepředá vyklizený předmět nájmu Pronajímateli ani do 10 dnů od skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn učinit po písemném upozornění Nájemce veškeré kroky nutné k vyklizení svépomocí, a to na náklady Nájemce. V takovém případě Pronajímatel Nájemce písemně vyzve k vyklizení v náhradním termínu, přičemž tento náhradní termín bude stanoven nejméně 5 dnů po dni, kdy byla výzva k vyklizení předána k poštovní přepravě za účelem jejího doručení Nájemci. Pokud Nájemce ani v tomto náhradním termínu předmět nájmu nevyklidí a řádně jej Pronajímateli nepředá, je Pronajímatel Nájemcem zmocněn předmět nájmu sám vyklidit a movité věci Nájemce umístit po dobu minimálně 30 dnů v jiném uzamykatelném prostoru, to vše na náklady Nájemce. S tímto výše uvedeným postupem Nájemce výslovně souhlasí a Pronajímatele za těchto okolností k vyklizení zmocňuje, což stvrzuje podpisem této smlouvy. Výpověď tohoto zmocnění je důvodem k okamžitému odstoupení Pronajímatele od této smlouvy. Pronajímatel je povinen Nájemci oznámit, kde byly jeho věci uskladněny a určit vhodnou lhůtu pro jejich vyzvednutí.
- 3) V případě, že si Nájemce uskladněné věci nevyzvedne v určené lhůtě, je Pronajímatel bez dalšího oprávněn tyto věci vhodným způsobem prodat.
- 4) V případě prodlení Nájemce s vyklizením a řádným předáním předmětu nájmu uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,-Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý, byť i započatý den prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu Pronajímateli. Tímto ujednáním není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody nebo vydání bezdůvodného obohacení.

#### **VI. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 1) Osobou pověřenou k provádění kontrol plnění jednotlivých ustanovení smlouvy ze strany Pronajímatele je pracovník odboru VHC, správy bytů a údržby Úřadu městské části Praha 21.
- 2) Smluvní strany se dohodly, že pro doručování veškerých písemných zásilek souvisejících s nájemním vztahem dle této smlouvy platí následující ujednání: smluvní strany si budou doručovat písemností na jejich adresu datové schránky ve smyslu zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů, nemá-li smluvní strana tuto datovou schránku, pak na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, pokud si písemně prokazatelným způsobem neoznámí změnu adresy sídla či bydliště. Nevyzvedne-li si Nájemce zásilku, nebo nepodaří-li se mu zásilku doručit na adresu tak, jak je shora uvedeno, považuje se den vrácení zásilky odesílateli za den, kdy byla Nájemci doručena.
- 3) Pokud je v této smlouvě dohodnuto, že některá povinnost nebo uplatnění práva vyžaduje písemnou formu, je taková forma dodržena i v případě, že bude provedena elektronicky a bude možné její doručení prokázat.
- 4) Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v centrální evidenci smluv vedené Městskou částí Praha 21. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené

v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ust. § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a udělují svolení k jejich zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

- 5) V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné nebo neúčinné či nevymahatelné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná, platná a vymahatelná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné, neplatné či nevymahatelné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, platným či vymahatelným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného, neplatného či nevymahatelného a úmyslu obou smluvních stran v den uzavření této smlouvy.
- 6) Součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:  
Příloha č. 1 – plánek  
Příloha č. 2 – potvrzení o zveřejnění v registru smluv – volná příloha  
Příloha č. 3 – předávací protokol – volná příloha
- 7) Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, provede Pronajímatel.
- 8) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží Pronajímatel a jeden Nájemce.
- 9) Smluvní strany po přečtení smlouvy prohlašují, že byla sepsána na základě jejich svobodné vůle, určitě, jasně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a že proti ní nemají námitek.
- 10) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění této smlouvy v registru smluv.

### Osvědčující doložka

Tímto se osvědčuje v souladu s ustanovením § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, že záměr pronajmout předmět nájmu specifikovaný v čl. I. odst. 1) písm. c) této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městské části Praha 21 od 10. 3. 2021. do 29. 3. 2021. Rovněž se osvědčuje, že návrh na uzavření této nájemní smlouvy byl projednán a schválen Radou městské části Praha 21 usnesením č. MČ67/0973/21 ze dne 6. 4. 2021.

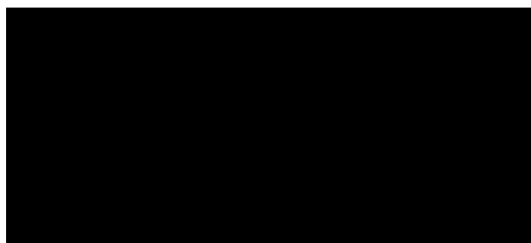
V Praze dne: 12. 04. 2021



**Městská část Praha 21**  
Milan Šamec, starosta  
Pronajímatel



V Praze dne: 15. 04. 2021



**TK TOLA s.r.o.**  
Ing. Ondřej Tomáška, Ph.D. a Filip Laža, jednatele  
Nájemce

